



mega
sistemas corporativos



mega
construção

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	4
A quem se destina.....	4
Módulo Global Construção.....	5
Cadastros de Estruturas.....	5
Empreendimento.....	5
Geral.....	6
Dados Complementares.....	7
Padrões para Web/ ERP.....	8
Endereço.....	9
Imagem.....	10
Croqui.....	10
Descrição.....	10
Apropriação Imobiliária.....	11
Terrenos.....	11
IPTU.....	12
SPED.....	12
Plano de Rateio.....	13
Etapas.....	13
Geral.....	14
Imagem.....	14
Observação.....	15
Blocos.....	15
Geral.....	16
Dados Complementares.....	16
Padrões para Comercial.....	18
Andamento.....	20
Entrega.....	20
Quadro de Áreas.....	21
Investidores.....	22
Imagem.....	22
Croqui.....	23
Observação.....	23
Contabilidade.....	24
Projeto/ C. Custo.....	24
IPTU.....	25
Unidades.....	25
Inserir várias unidades.....	26
Dados Gerais.....	26
Tipo de Unidade.....	27
Obra.....	28
Áreas.....	28
Diversos.....	29
Editar uma ou várias unidades.....	29
Geral.....	31
Dados Complementares.....	32

Imagem	34
Croqui.....	34
Confrontação	35
Investidores Unid.....	35
Depósitos.....	36
Garagem	36
Geral	36
Imagem.....	38
Confrontação.....	38

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.

Módulo Global Construção



Global Construção

Cadastros de Estruturas

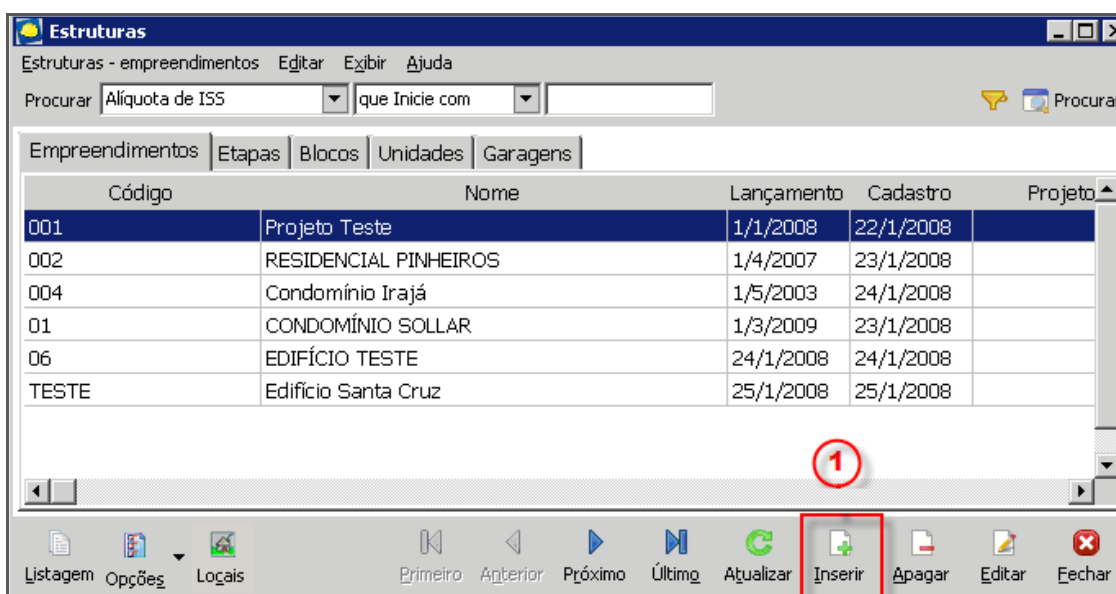
O cadastro de Estruturas é dividido em etapas:

- ✓ Empreendimentos – Dados do empreendimento;
- ✓ Etapas – Etapas de construção;
- ✓ Blocos – Blocos / quadras;
- ✓ Unidades – Unidades / Lotes;
- ✓ Garagens – Cadastros de garagens extras.

Empreendimento

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

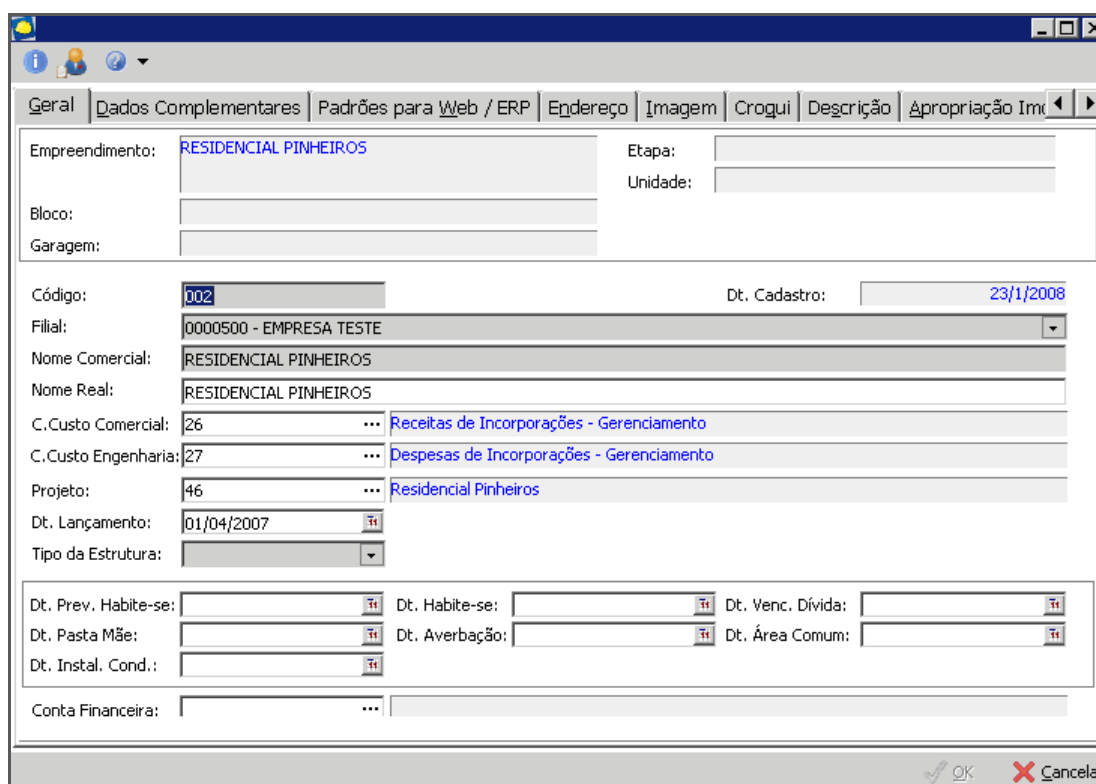
É necessário cadastrar a obra na sua totalidade, ou seja, toda a construção a ser realizada.



Estruturas – Empreendimentos

Para adicionar um novo empreendimento, clicar em **Inserir (1)**:

Geral



Estruturas – Geral

Código – Código informado manualmente no momento do cadastro. Recomendável seguir uma sequência;

Dt. Cadastro – Data de cadastro; não poderá ser alterada;

Filial – Filial na qual será feito o cadastro do empreendimento;

Nome Comercial – Nome de venda do empreendimento;

Nome Real – Nome conforme memorial de incorporação;

C. Custo Comercial – Será usado pela área comercial da empresa;

C. Custo Engenharia – Para as áreas de construção civil. Quando centro de custo engenharia não é utilizado, o sistema irá atribuir automaticamente a esse campo o mesmo centro de custo do setor comercial;

Projeto – Vincular ao projeto do empreendimento;

Dt. Lançamento – Data comercial de lançamento do empreendimento;

Tipo da Estrutura – O sistema atribuirá automaticamente de acordo com a tela selecionada;

Quadro de Datas – Campos meramente informativos; estas datas podem ser encontradas na documentação do empreendimento;

Conta financeira – Conta financeira padrão para as movimentações financeiras.

Dados Complementares

Estruturas – Dados Complementares

Taxas:

Administração (1) – É a taxa cobrada sobre o valor do empreendimento quando a empresa somente o administra;

Taxa – Percentual da taxa de administração;

Defasagem – Defasagem da taxa em quantidade de meses;

Aliq. ISS – Alíquota de ISS para a taxa de administração;

Tipo – O tipo da taxa de administração será utilizado no módulo Painel Gerencial e tem o objetivo de diferenciar a forma de cálculo do imposto que incide sobre a taxa de administração. Podendo ser de dois tipos: dividendos diferenciais e NF de serviço (normal);

Calcular Taxa para o empreendimento – Este parâmetro é utilizado no módulo Painel Gerencial Fase II, no processo de geração do fluxo do empreendimento para o Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico. O parâmetro indica se na geração do fluxo do empreendimento deverá ou não ser calculada a taxa de administração para o empreendimento;

Calcular taxa para os Co-Investidor – Este campo indica se deverá ou não ser calculado taxa de administração para co-investidores;

Base de Cálculo – Selecionar as classes gerenciais para a base de cálculo da taxa de administração;

Campos Específicos – Campos previamente definidos; podem ser informações adicionais para complementar o cadastro de estruturas. Campos previamente definidos somente poderão ser criados mediante o auxílio do suporte técnico, pois necessita de intervenção direta no banco de dados para esta disponibilização;

Gerenciamento (2) – É a taxa cobrada sobre o valor do empreendimento quando a empresa somente o gerencia;

(3):

Mora (Atraso) – É a taxa aplicada a ser cobrada em caso de parcelas em atraso. Definido na estrutura, é levado automaticamente para o contrato;

Multa (Atraso) – É a taxa aplicada a ser cobrada em caso de parcelas em atraso. Definido na estrutura, é levado automaticamente para o contrato;

Fruição – É a taxa cobrada pela empresa para cobertura do período em que a unidade ficou à disposição do comprador, que no momento efetua a devolução do imóvel por força de distrato;

Vlr. Presente – Taxa utilizada para descapitalização no relatório de Demonstrativo de Recebíveis Contratuais para Banco;

Securitização (4) – Utilizado no módulo de Operações Financeiras;

Datas (5) – Datas de início e término da obra, são datas informativas utilizadas pelo módulo Administração de Projetos no cronograma do orçamento;

ITBI (6) – Taxa cobrada pela prefeitura para o empreendimento, pode ser em valor ou percentual;

Regras de Fatores de Correção (7) – Utilizada no módulo Comercial; o cadastro é feito dentro do bloco, marcando esta opção na importação da tabela de vendas;

(8):

Áreas (m²) – As áreas devem ser extraídas da documentação da obra e são apenas informativas;

Construção Prefeitura – Área total registrada no projeto da Prefeitura;

Construção Equivalente – Área de aproveitamento das unidades em relação à área total aprovada no projeto da Prefeitura;

Construção Total – Área total a ser construída;

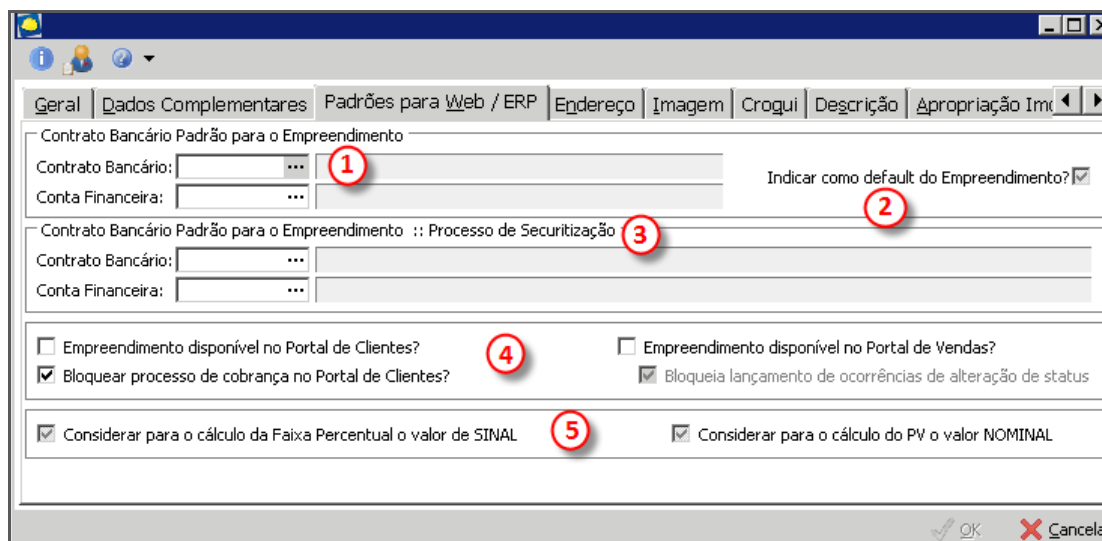
Área Equivalente – Área de aproveitamento das unidades em relação à construção total;

Crédito Associativo (9) – Campo informativo para Financiamento ou Crédito Bancário;

Agentes (10) – Informar o arquiteto e construtora da obra, previamente cadastrado como aAgentes “Fornecedores”;

Região (11) – Região onde está localizado o empreendimento, podem ser selecionadas apenas as regiões cadastradas com o tipo “Venda”. Este cadastro é realizado em Construção Civil >> Cadastros >> Regiões. Este campo é utilizado pelo módulo Painel Gerencial.

Padrões para Web/ ERP



Estruturas – Padrões para Web/ ERP

Tela que permite definir dados padrões a serem utilizados para o empreendimento no momento da inserção de uma proposta através do Mega Web.

Contrato Bancário Padrão para o Empreendimento (1) – Utilizado para emissão de boleto avulso no Portal de Clientes (cobrança sem registro);

Indicar como default do Empreendimento? (2) – Indica se o Contrato Bancário e a Conta Financeira cadastrada no empreendimento sempre serão utilizados nos contratos; caso seja necessário cadastrar um Contrato Bancário/Conta financeira diferente, deverá ser feito dentro do contrato;

Contrato Bancário Padrão para o Empreendimento – Processo de Securitização (3) – Utilizado para o envio de parcelas do processo de securitização do módulo de Operações Financeiras;

(4):

Empreendimento Disponível no Portal de Cliente? – Tem como função definir se o empreendimento estará ou não disponível na Web;

Bloquear processo de cobrança no Portal de Clientes? – Não permitir a emissão de boletos na web deste empreendimento;

Empreendimento Disponível no Portal de Vendas? – Indica se o empreendimento estará disponível no Portal de Vendas, do módulo Comercial;

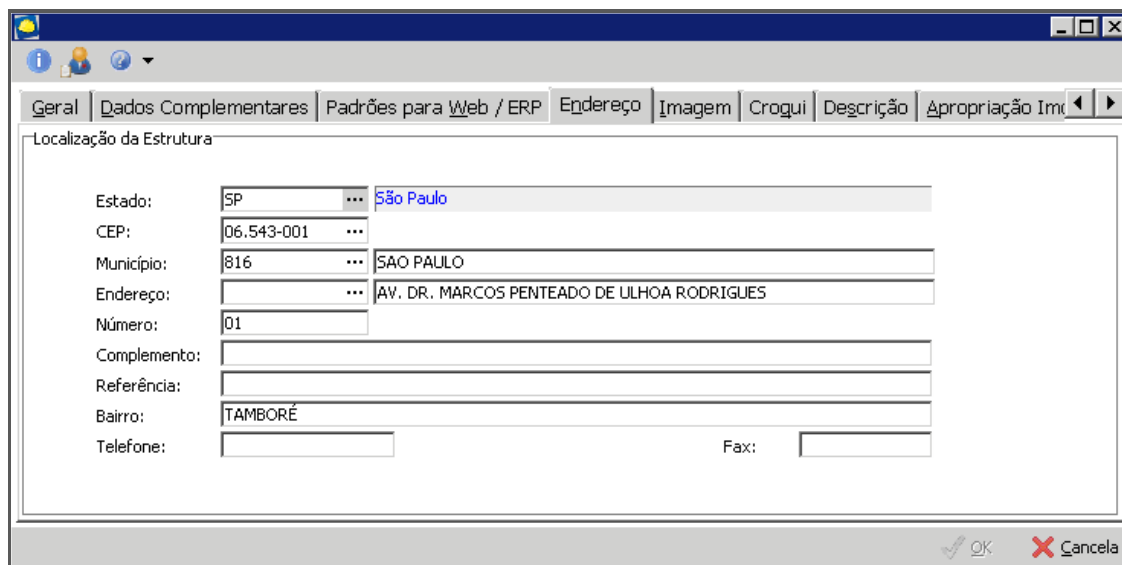
Bloqueia lançamento de ocorrências de alteração de status – É possível bloquear ocorrências no Portal de Vendas para alteração de status, marcando este parâmetro;

(5):

Considerar para o cálculo da Faixa Percentual o valor de SINAL – Parâmetro utilizado dentro do módulo Comercial, indica se é possível utilizar a faixa percentual previamente cadastrada no valor de sinal;

Considerar para cálculo do PV o valor NOMINAL – Parâmetro utilizado dentro do módulo Comercial, indica se é possível considerar para o cálculo o PV ou Valor Nominal.

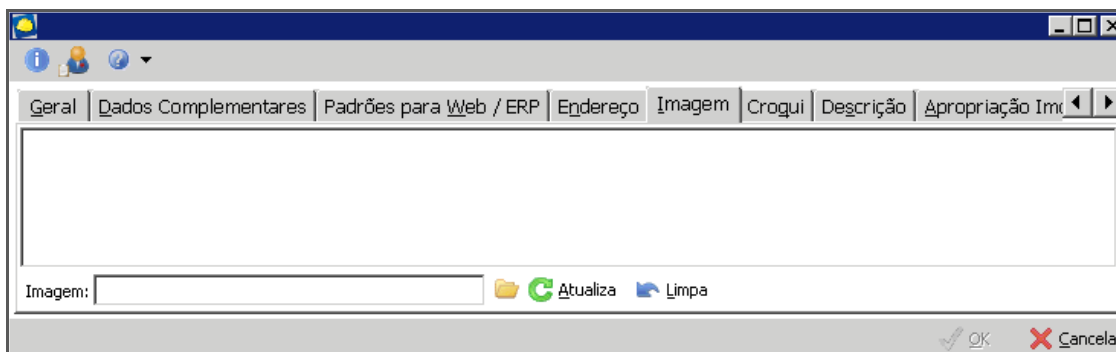
Endereço



Estruturas – Endereço

Dados de endereçamento do empreendimento. Deve, preferencialmente, ser preenchido através do CEP.

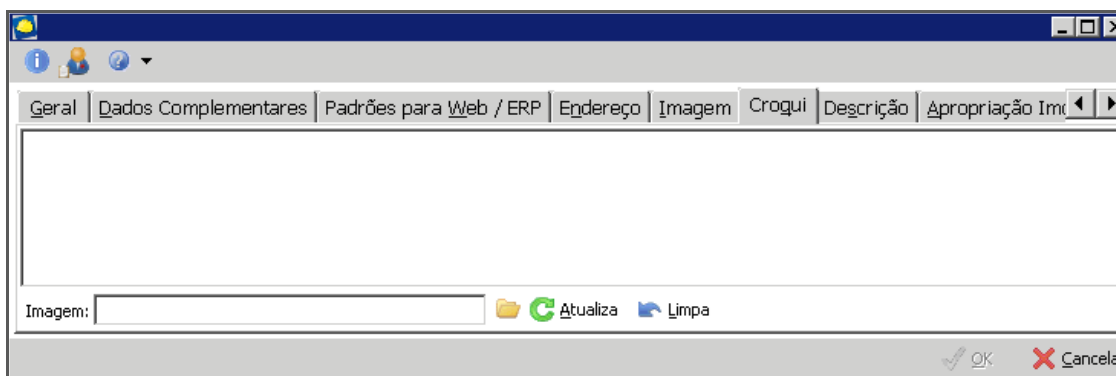
Imagem



Estruturas – Imagem

Na pasta imagem é possível vincular a imagem do empreendimento.

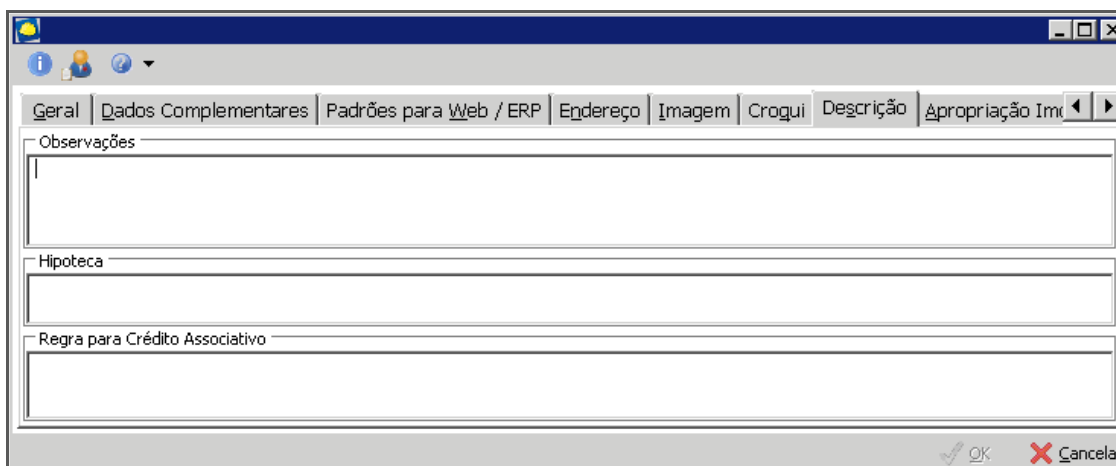
Croqui



Estruturas – Croqui

Na pasta croqui é possível vincular o croqui do empreendimento.

Descrição



Estruturas – Descrição

Informar uma breve descrição do empreendimento, através dos campos Observações, Hipoteca e Regras para Crédito Associativo.

Apropriação Imobiliária

Estruturas – Descrição

Parâmetros para contabilização da Carteira de Recebíveis. Campos preenchidos pelo contador no momento da implantação do módulo de Apropriação Imobiliária.

Terrenos

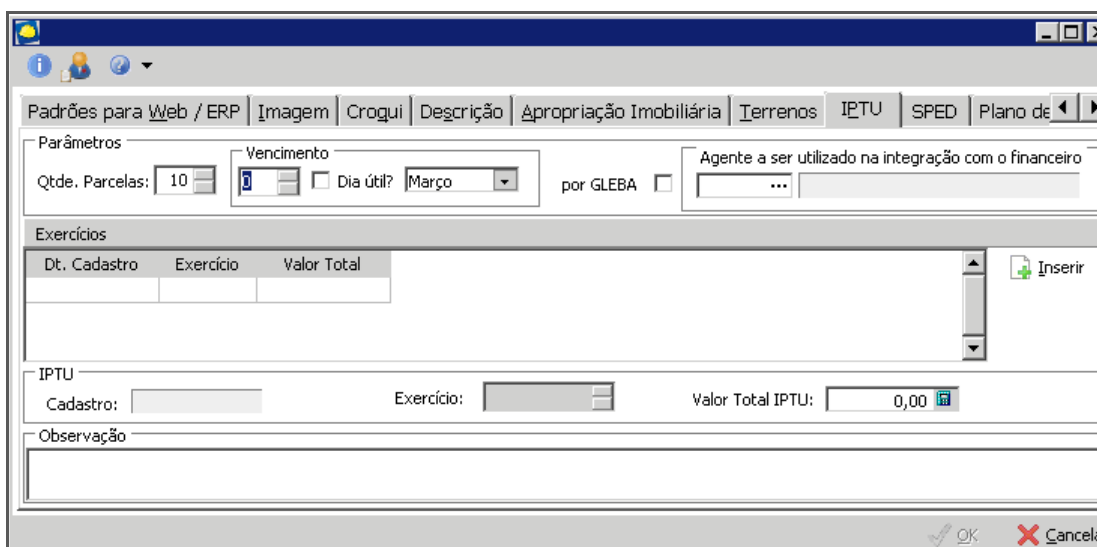
Cód.	Descrição	Área (m²)	Valor/m²	Valor Total	Dt. Oferta
8	Terreno Planejamento	5.000,00	100,00	500.000,00	

Estruturas – Terrenos

Os terrenos deverão estar previamente cadastrados em Construção Civil >> Cadastros >> Terrenos, para que sejam vinculados nesta pasta.

É utilizado no processo de Planilha de Terreno no Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico (Painel Gerencial), que permite que seja possível vincular vários terrenos a um empreendimento e posteriormente inserir quantos tipos de despesas forem necessárias para a distribuição do fluxo de desembolso com terreno (Painel Gerencial >> Cadastros >> Tipos de Desembolsos).

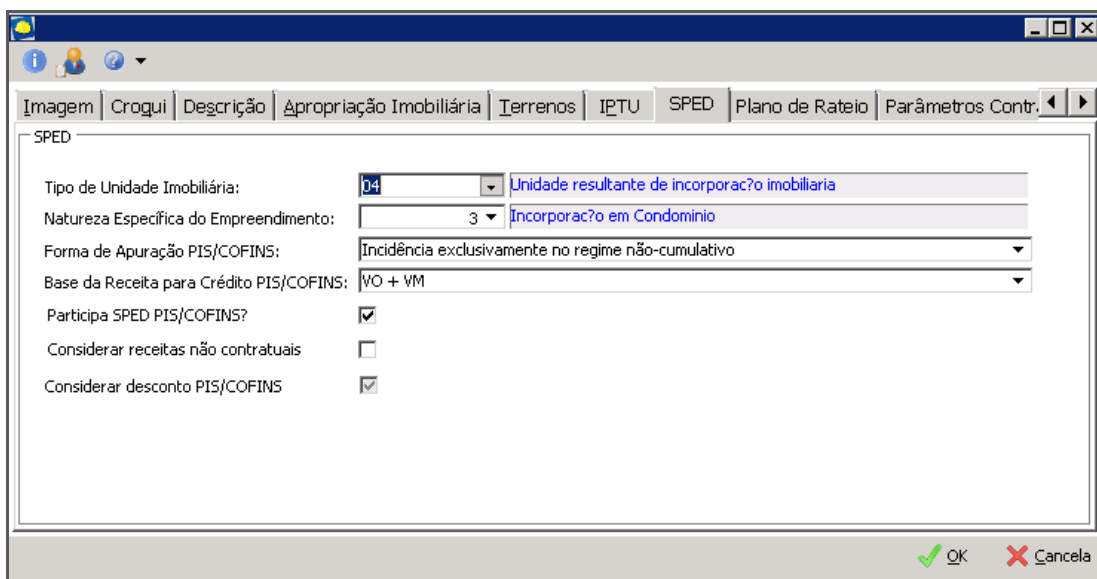
IPTU



Estruturas – IPTU

A pasta IPTU é utilizada para controlar o processo deste no empreendimento. É possível inserir informações de exercícios anteriores para manter o histórico de pagamentos. Através deste cadastro é possível gerar carnês para pagamento com integração com o Financeiro.

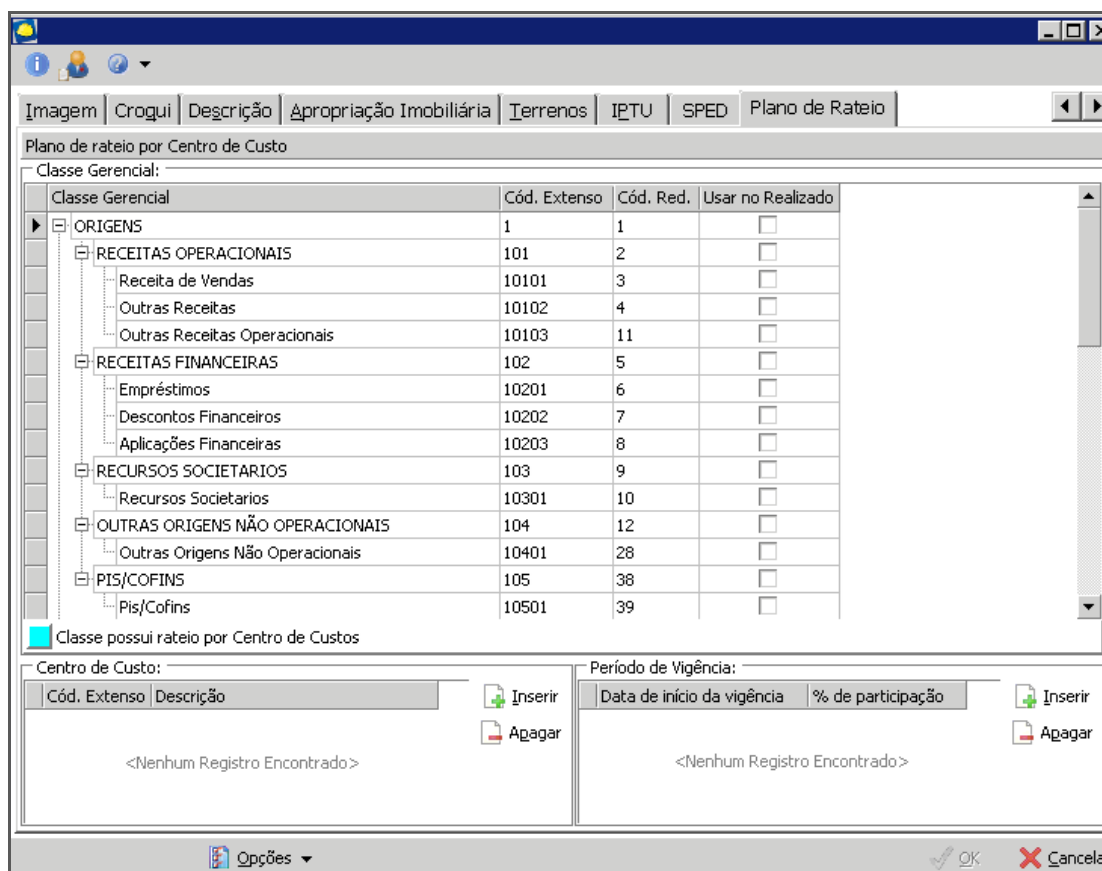
SPED



Estruturas – SPED

Parâmetros referente ao processo de geração do SPED. Campos preenchidos no momento da implantação do módulo, de acordo com escopo e definições do projeto.

Plano de Rateio

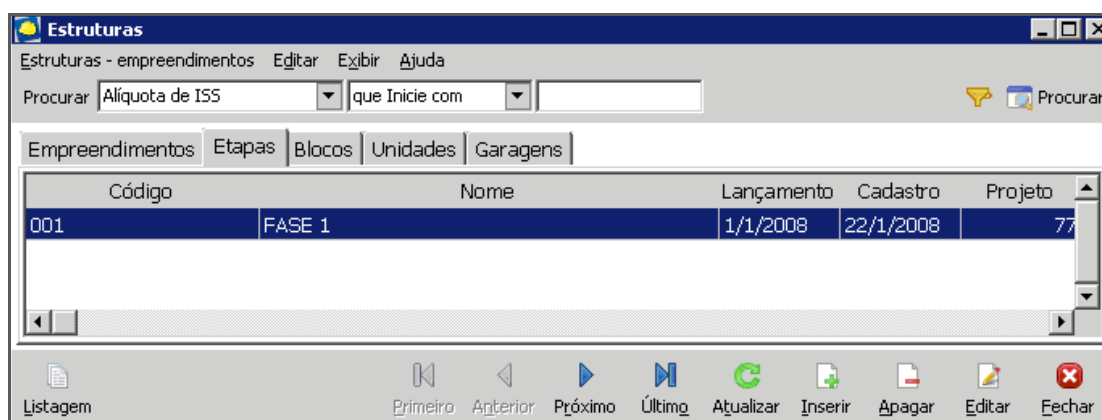


Estruturas – Plano de Rateio

Utilizado pelo módulo de Apropriação Imobiliária, sendo definido na implantação do mesmo.

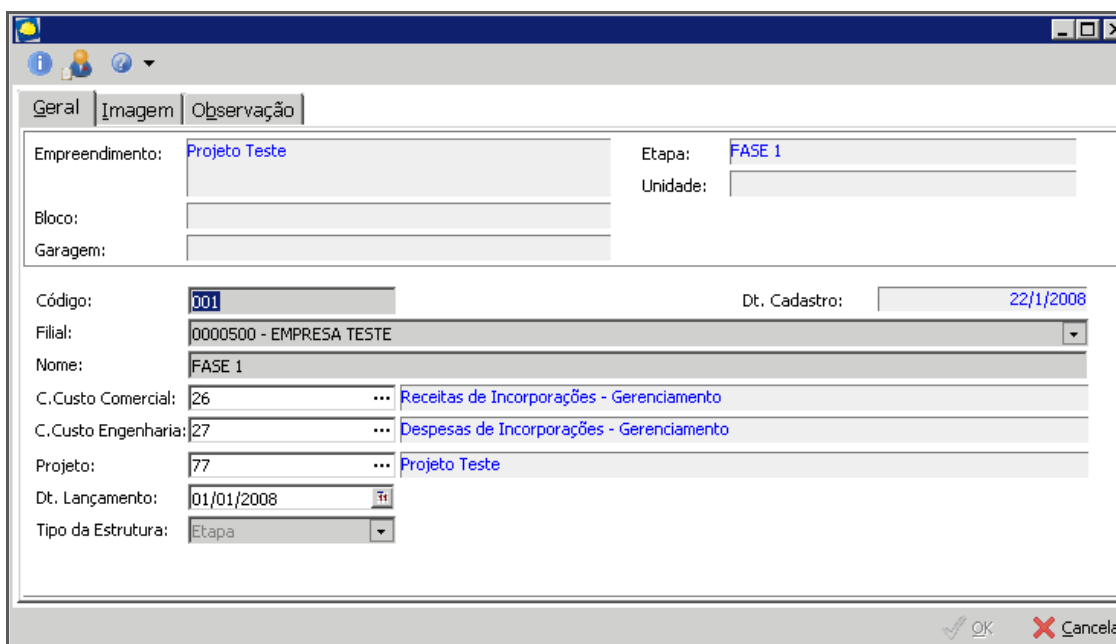
Etapas

Pode ser definida por um agrupamento de blocos conforme algumas informações comuns. Fases da obra, data de lançamento, entrega e financiamentos, entre outros fatores podem ser parâmetros para esta separação.



Estruturas – Etapas

Geral



The screenshot shows a software window with three tabs: 'Geral', 'Imagem', and 'Observação'. The 'Geral' tab is active and contains the following fields:

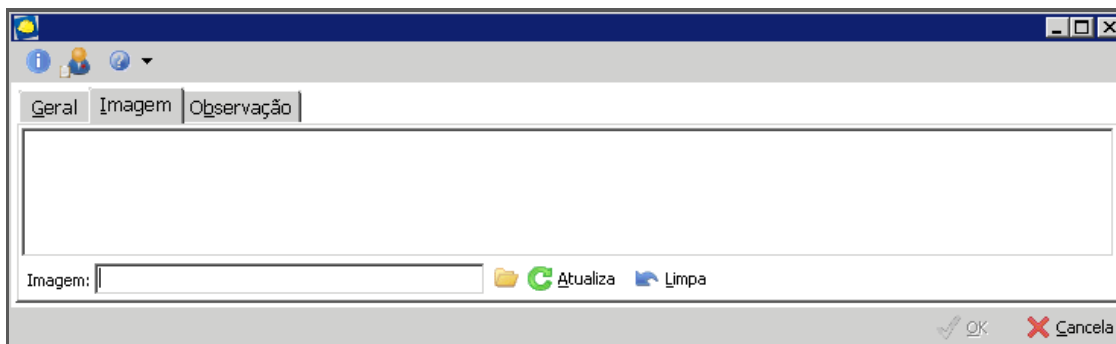
- Empreendimento: Projeto Teste
- Bloco: (empty)
- Garagem: (empty)
- Etapa: FASE 1
- Unidade: (empty)
- Código: 001
- Dt. Cadastro: 22/1/2008
- Filial: 0000500 - EMPRESA TESTE
- Nome: FASE 1
- C.Custo Comercial: 26 (with dropdown arrow) - Receitas de Incorporações - Gerenciamento
- C.Custo Engenharia: 27 (with dropdown arrow) - Despesas de Incorporações - Gerenciamento
- Projeto: 77 (with dropdown arrow) - Projeto Teste
- Dt. Lançamento: 01/01/2008
- Tipo da Estrutura: Etapa

At the bottom right of the window, there are 'OK' and 'Cancela' buttons.

Etapas – Geral

É necessário informar apenas o “Código” e o “Nome da Etapa” que está sendo cadastrada; os demais campos são preenchidos automaticamente à partir do cadastro do empreendimento.

Imagem

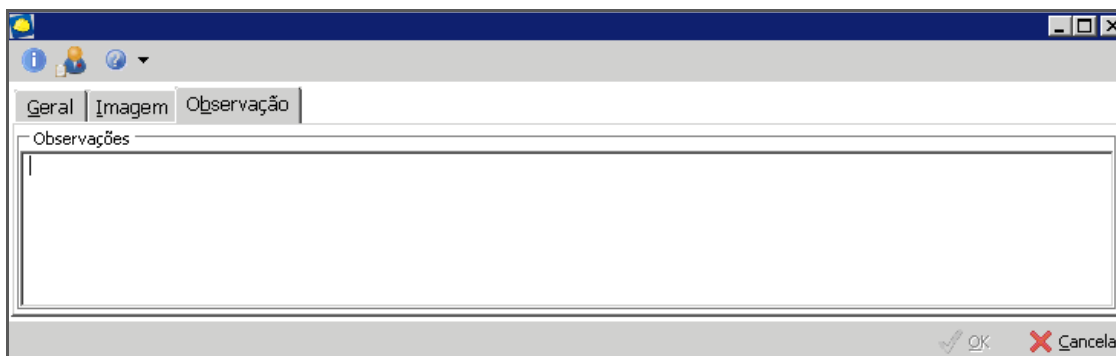


The screenshot shows the same software window, but with the 'Imagem' tab selected. The main area is a large empty text box. Below it, there is an 'Imagem:' label followed by an empty input field. To the right of the input field are two icons: a folder icon and a refresh icon labeled 'Atualiza', and a trash icon labeled 'Limpa'. At the bottom right, there are 'OK' and 'Cancela' buttons.

Etapas – Imagem

É possível vincular uma imagem para a etapa que está sendo cadastrada.

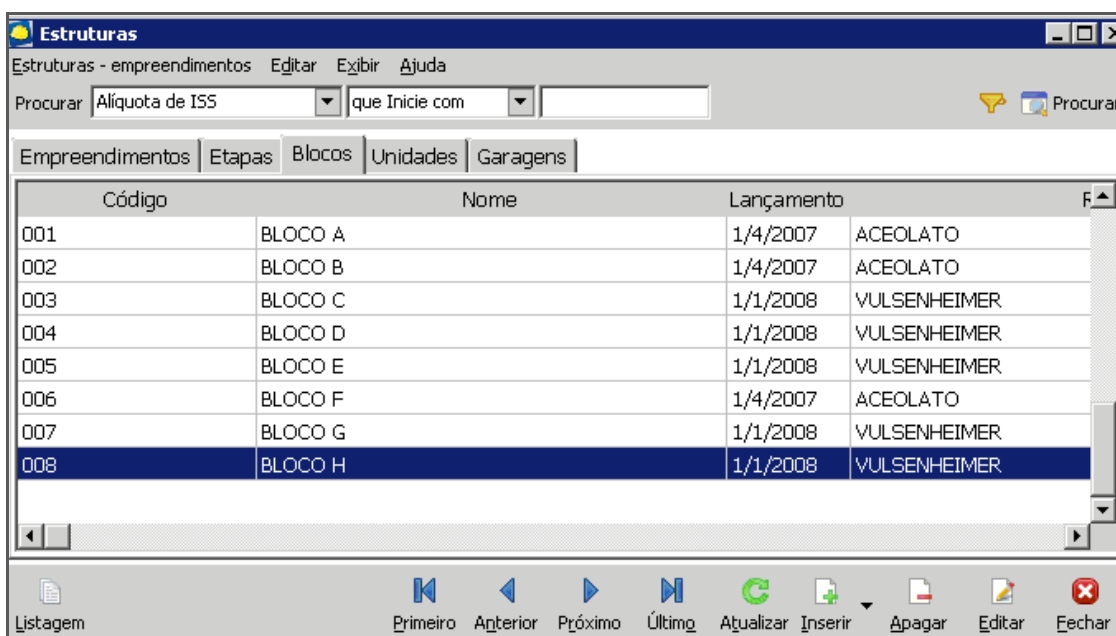
Observação



Etapas – Observação

É possível vincular uma observação para a etapa que está sendo cadastrada.

Blocos



Blocos

Os blocos são as construções propriamente ditas. Vários blocos podem constituir uma etapa e, estas, o empreendimento.

Geral

Blocos – Geral

É necessário informar apenas os campos Código, Nome do Bloco e a Conta Financeira; os demais campos são preenchidos automaticamente à partir do cadastro do empreendimento.

Dados Complementares

Blocos – Dados Complementares

Dados do Bloco (1):

Unidades – Informa a quantidade de unidades comercializáveis que o bloco possui;

Andares – Informa em quantos andares estas unidades estão distribuídas;

Valor do Bloco – Informa o valor base das unidades no bloco, utilizado como base de cálculo para análise da Proposta de Venda;

Data Base – Data base do valor das unidades do bloco;

Responsável – Usuário do sistema responsável pela administração da cobrança do bloco;

Endereço Próprio – Deve ser selecionado se o bloco possui endereço diferente do empreendimento. Neste caso será exibida uma pasta para cadastrar este endereço;

Natureza – Indica a finalidade da obra. Pode ser comercial, residencial, industrial, loteamento ou misto;

Data de Averbação – Data em que foi feito o registro de incorporação do bloco no registro de imóveis;

Taxa de Administração – A taxa cobrada sobre o valor do empreendimento quando a empresa somente o administra;

Áreas (2):

Terreno – Informa à área ocupada pelo bloco no terreno;

Construída – Informa à área total do bloco de acordo com o registro de incorporação (Lei 4591/65);

Média – Área média das unidades do bloco;

Custo (3):

Valor m² – É o custo médio de produção por unidade de área do bloco. Utilizado na análise da Proposta de Venda;

Outros Custos – É o percentual médio das despesas indiretas (comerciais, administrativas, legais, etc) a serem atribuídas nos custos do bloco. Utilizado na análise da Proposta de Venda;

Áreas da Unidade Significativa para análise da proposta (4) – Determina quais áreas devem ser utilizada na análise da Proposta de Venda;

Bloco disponível na Web (5) – Quando marcado, o bloco estará disponível na internet para visualização;

Vagas autônomas (6) – Quando marcado indica se há no bloco vagas autônomas;

Datas (7):

Início Obra e Fim da Obra – Datas informativas, utilizadas pelo módulo Administração de Projetos no cronograma do orçamento;

Prazo (em dias) – Campo onde mostra a quantidade de dias da data Início e data Fim;

Cláusula Susp. – Data de incorporação do empreendimento. Esta data é utilizada para cobranças de taxas e impostos do empreendimento;

Alteração da Dt. Referência Juros (8):

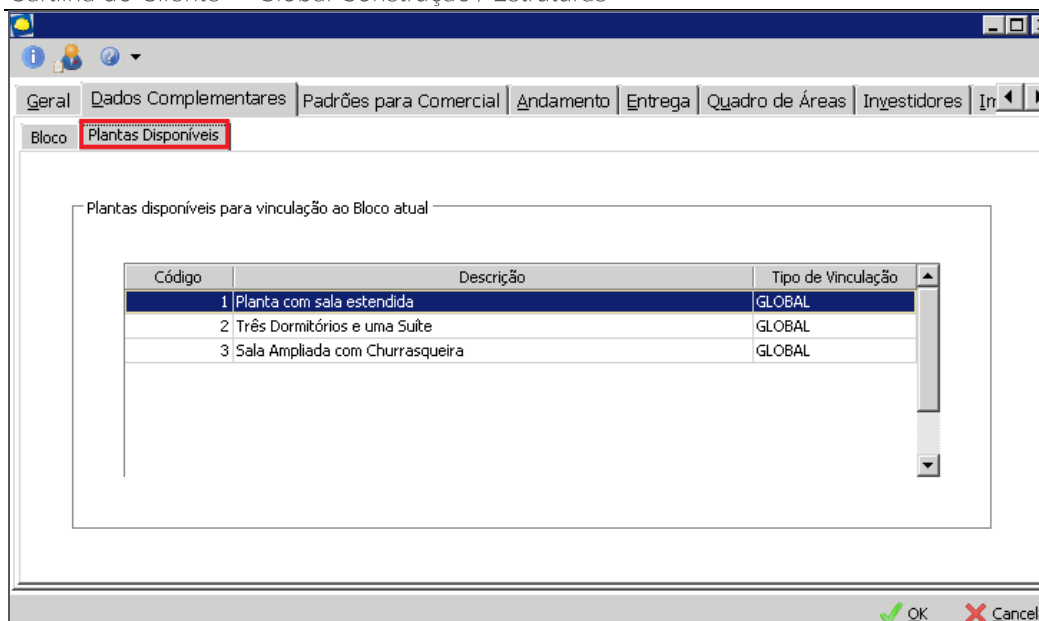
Vincula data de Referência TP – Se marcado, vincula a data de entrega do bloco à Tabela Price. Caso seja alterada a data de entrega do bloco, as parcelas com tabela price sofrerão alteração;

Alterar parcelas de conclusão? – Ao alterar a data de entrega do bloco, parcelas do tipo conclusão serão atualizadas com a nova de entrega;

Vincula Vencimento das parcelas? – Se marcado, ao alterar a data de entrega do bloco, também alterará todas as demais parcelas, exceto de conclusão;

Troca da Opção de Planta (9) – Data limite para troca de planta. Meramente informativa;

Regras de Fatores de Correção (10) – Utilizada no módulo Comercial; onde o cadastro é feito dentro do Bloco, marcando esta opção na importação da tabela de vendas;

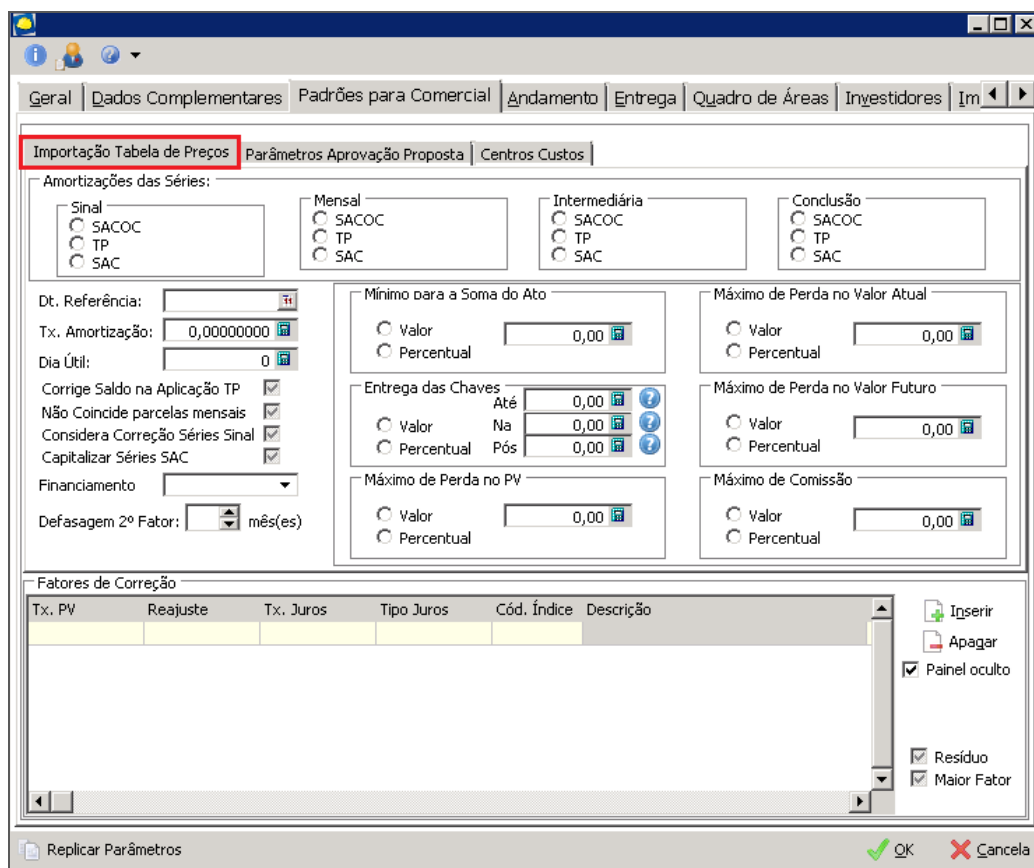


Blocos – Dados Complementares

Visualização de plantas disponíveis para veiculação ao bloco.

Os tipos de planta são cadastrados previamente em Construção Civil >> Cadastro >> Opções de Planta.

Padrões para Comercial



Blocos – Padrões para Comercial

Parâmetros definidos de acordo com escopo do projeto de implantação do módulo Comercial.

Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento: [icon]

Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal: %

Percentual mínimo até a entrega das chaves: %

Percentual para Margem de Rentabilidade: %

Idade máxima para Financiamento: [icon]

Inverte parâmetro "Na Chaves" na aprovação da proposta?

Periodicidade :: Entrega até as Chaves
 Mensal Quadrimestral
 Bimestral Semestral
 Trimestral Anual

ITBI
 Valor: [icon]
 Percentagem: %
 Valor Percentual

Pró-Soluto
 Valor / Percent: [icon]
 Valor Percentual

Tx. PV	Reajuste	Tx. Juros	Tipo Juros	Cód. Índice	Descrição

Botões: Inserir, Apagar, Painel oculto, Resíduo, Maior Fator

Replicar Parâmetros [OK] [Cancela]

Blocos – Padrões para Comercial

Utilizar C. Custo do Bloco

Tipo da Série
 Sinal Mensal Intermediária Conclusão

Reduzido	Extenso	C. Custo	Percentual	Terreno?
				<input type="checkbox"/>

0,000000 %

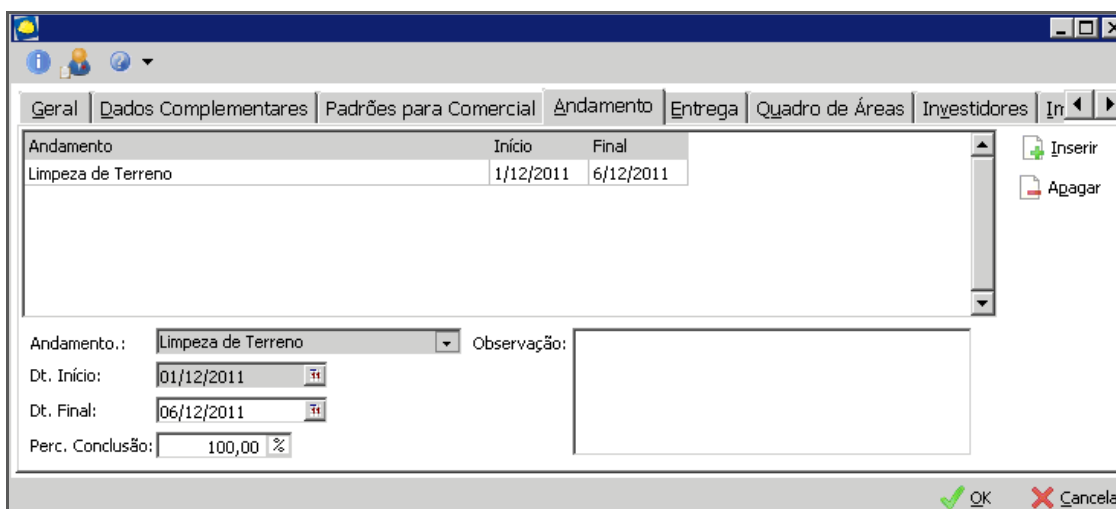
Tx. PV	Reajuste	Tx. Juros	Tipo Juros	Cód. Índice	Descrição

Botões: Inserir, Apagar, Painel oculto, Resíduo, Maior Fator

Replicar Parâmetros [OK] [Cancela]

Blocos – Padrões para Comercial

Andamento



Andamento	Início	Final
Limpeza de Terreno	1/12/2011	6/12/2011

Andamento.: Observação:

Dt. Início:

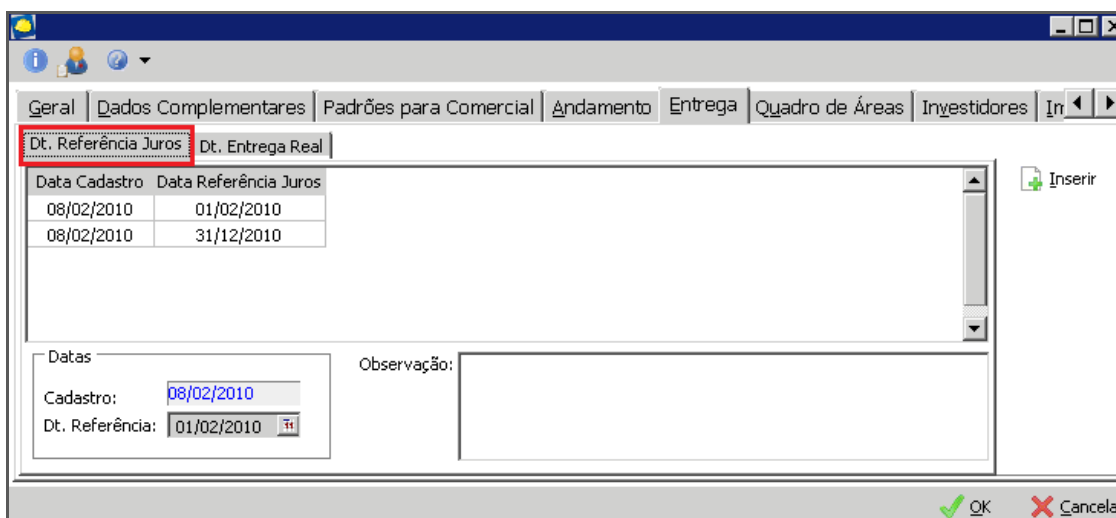
Dt. Final:

Perc. Conclusão:

Blocos – Andamento

Apresenta os dados sobre o andamento geral da obra. As **Fases da Obra** devem ser previamente cadastradas em Construção Civil >> Cadastros >> Fases da Obra. Cada fase possui as datas de início e final, percentual de conclusão e um campo para as observações sobre a execução da mesma.

Entrega



Data Cadastro	Data Referência Juros
08/02/2010	01/02/2010
08/02/2010	31/12/2010

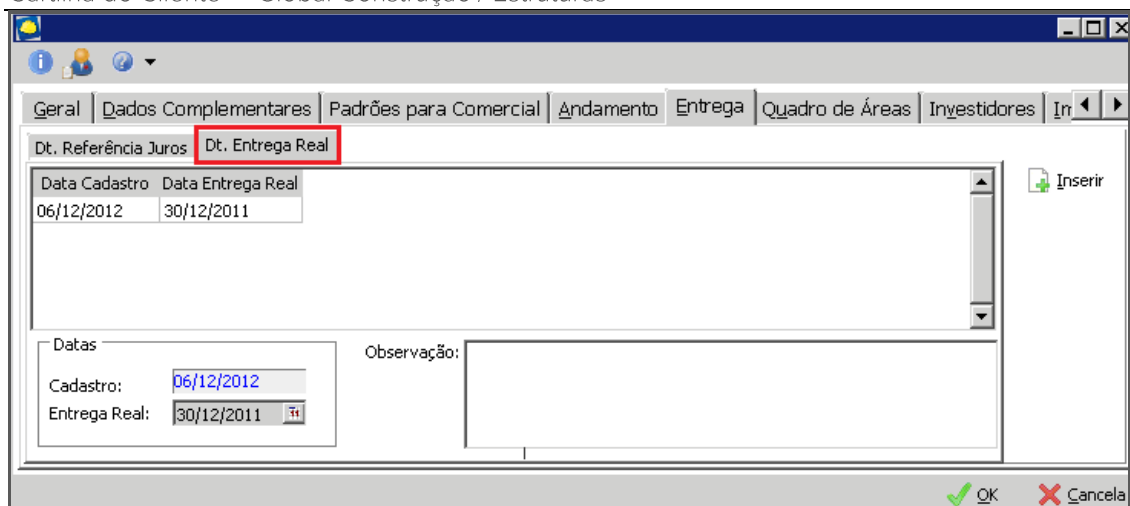
Dt. Referência Juros:

Dt. Referência:

Observação:

Blocos – Entrega

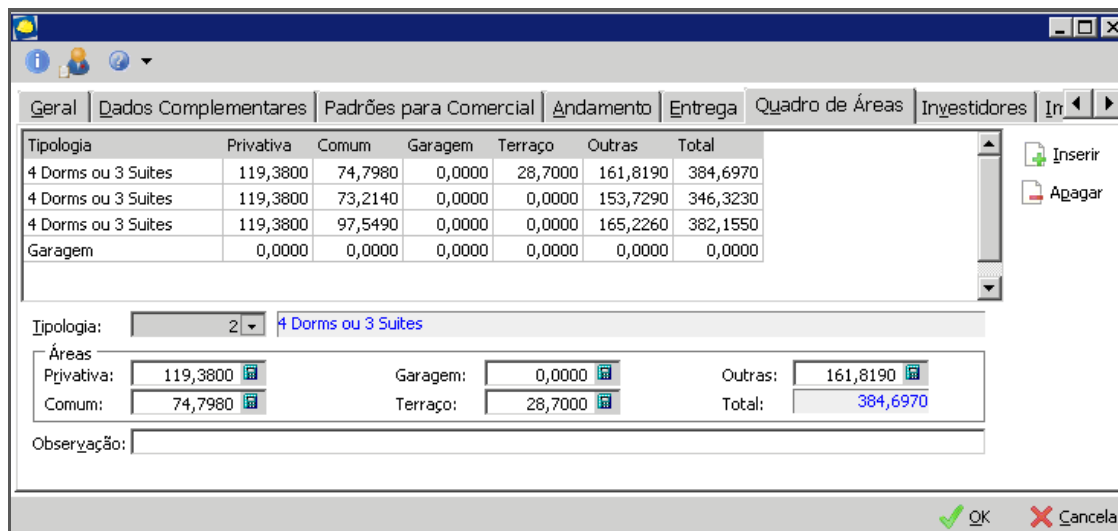
Dt. Referência Juros – Data da entrega da obra, vinculada à correção do índice financeiro (Índice aplicado após entrega da obra), à Tabela Price e à parcela do tipo “Conclusão”. Ao alterar esta data todos os processos acima serão atualizados.



Blocos – Entrega

Dt. Entrega Real – Data informativa da real data de entrega do bloco.

Quadro de Áreas

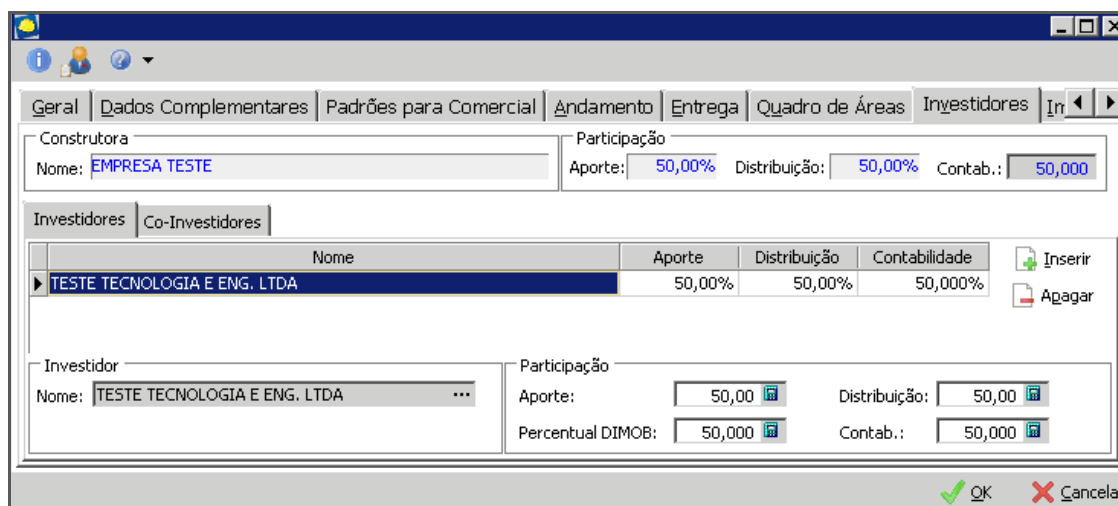


Blocos – Quadro de Áreas

Este é o cadastro das áreas segundo a tipologia das unidades. Estas áreas devem ser cadastradas segundo o registro de incorporação.

Este cadastro é utilizado no cadastro das unidades e, em caso de preenchimento no bloco, não haverá a necessidade de informar estes dados novamente.

Investidores



Blocos – Investidores

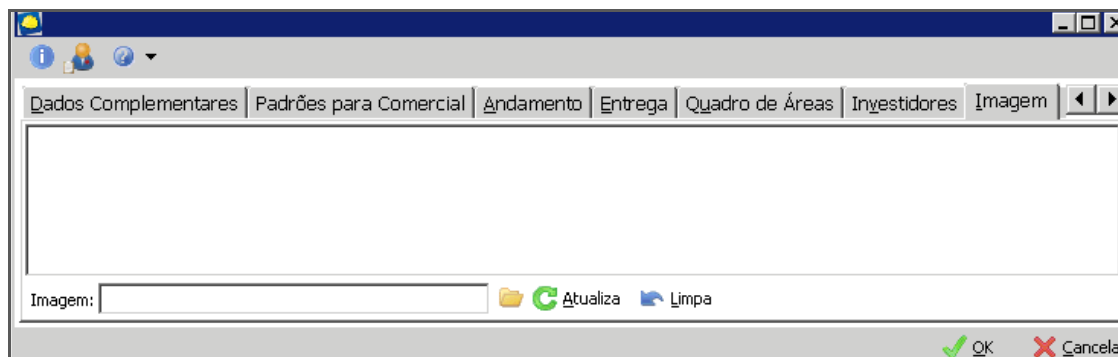
Nessa pasta serão cadastrados os Investidores e Co-Investidores do bloco, com seus respectivos percentuais de participação.

Os Investidores e Co-Investidores devem ser previamente cadastrados em Global >> Agentes >> Outros.

Para cadastrá-los basta vincular o agente, definindo seu percentual de investimento.

Estas informações são utilizadas pela Contabilidade, pelo Financeiro e pelo Painel Gerencial.

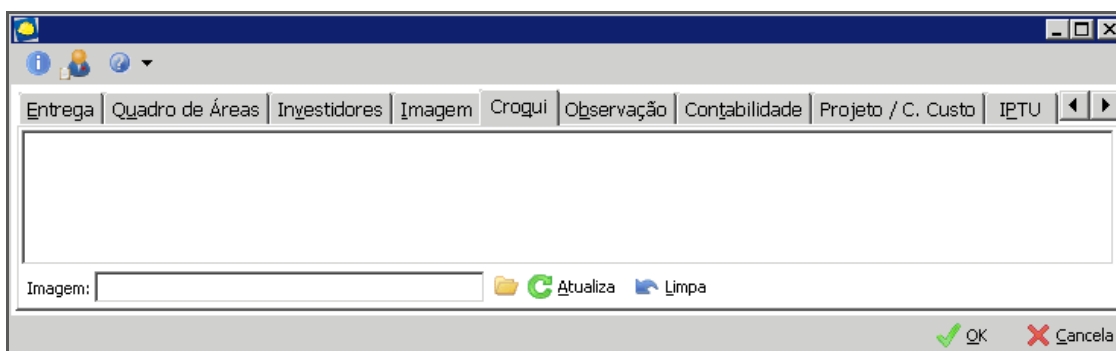
Imagem



Blocos – Imagem

É possível vincular uma imagem para o bloco que está sendo cadastrado.

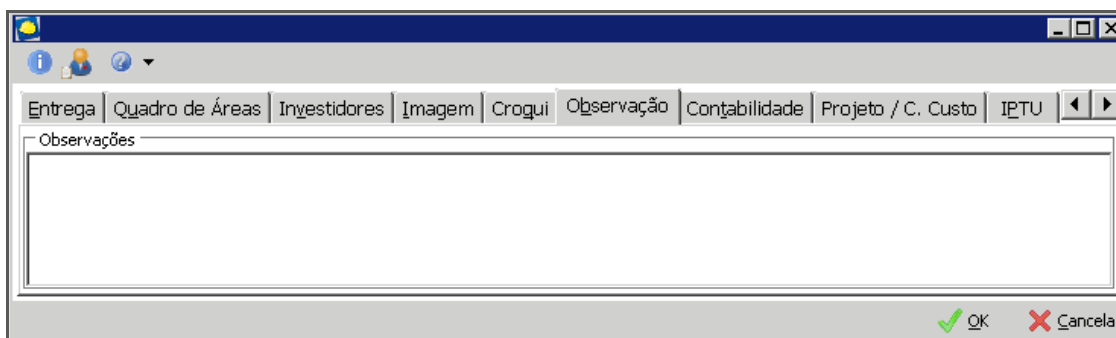
Croqui



Blocos – Croqui

É possível vincular o croqui do bloco que está sendo cadastrado.

Observação



Blocos – Observação

A pasta observação conterá um texto com uma descrição do bloco. Pode ser usado em relatórios.

Contabilidade

Blocos – Contabilidade

Nesta pasta são informados as contas contábeis e os códigos de ação que serão utilizados pelo sistema para fazer a contabilização da carteira de recebíveis. As definições serão feitas dentro do processo de implantação da Apropriação Imobiliária.

Projeto/ C. Custo

Blocos – Projeto/C. Custo

A pasta projeto/c.custo permite que sejam vinculados mais projetos e centros de custos no bloco, além daqueles que são vinculados da pasta "Geral". Utilizado principalmente pelo módulo de Apropriação Imobiliária.

IPTU

Blocos – IPTU

A pasta IPTU é utilizada para controlar o processo deste imposto no bloco. É possível inserir informações de exercícios anteriores para manter o histórico de pagamentos; Através deste cadastro é possível gerar carnês para pagamento com integração com o Financeiro.

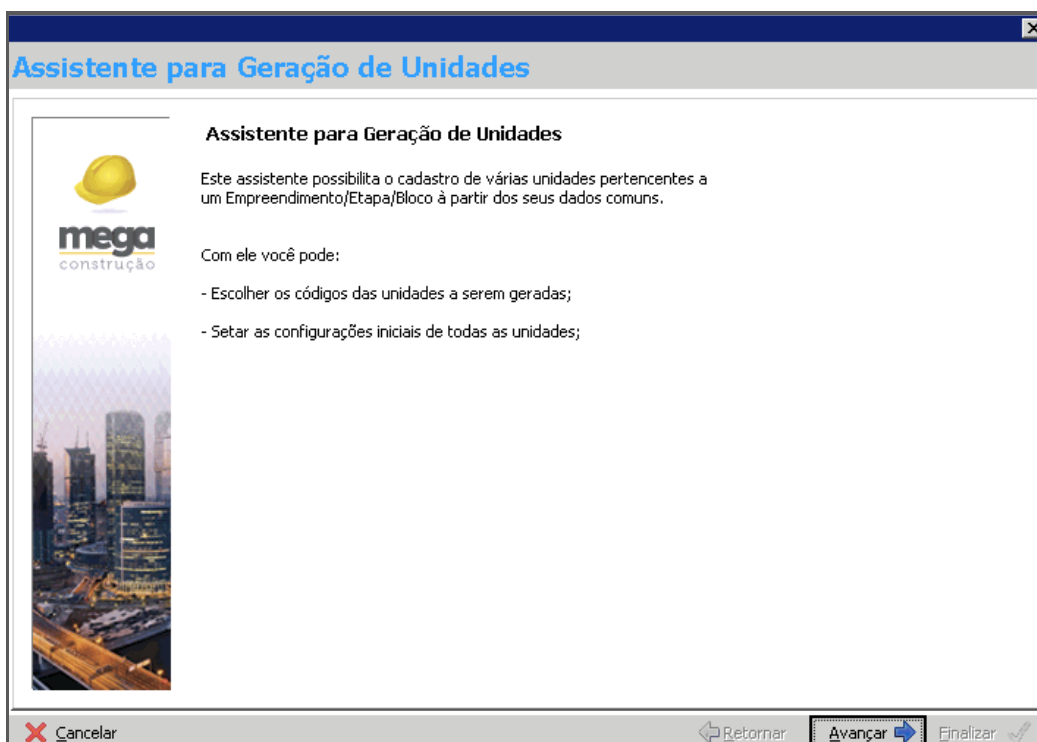
Unidades

Código	Nome	Status	Peso	Tipologia	And.
011A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
012A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
013A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
014A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
021A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
022A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
023A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
024A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
031A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
032A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
033A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
034A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
041A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	

Unidades

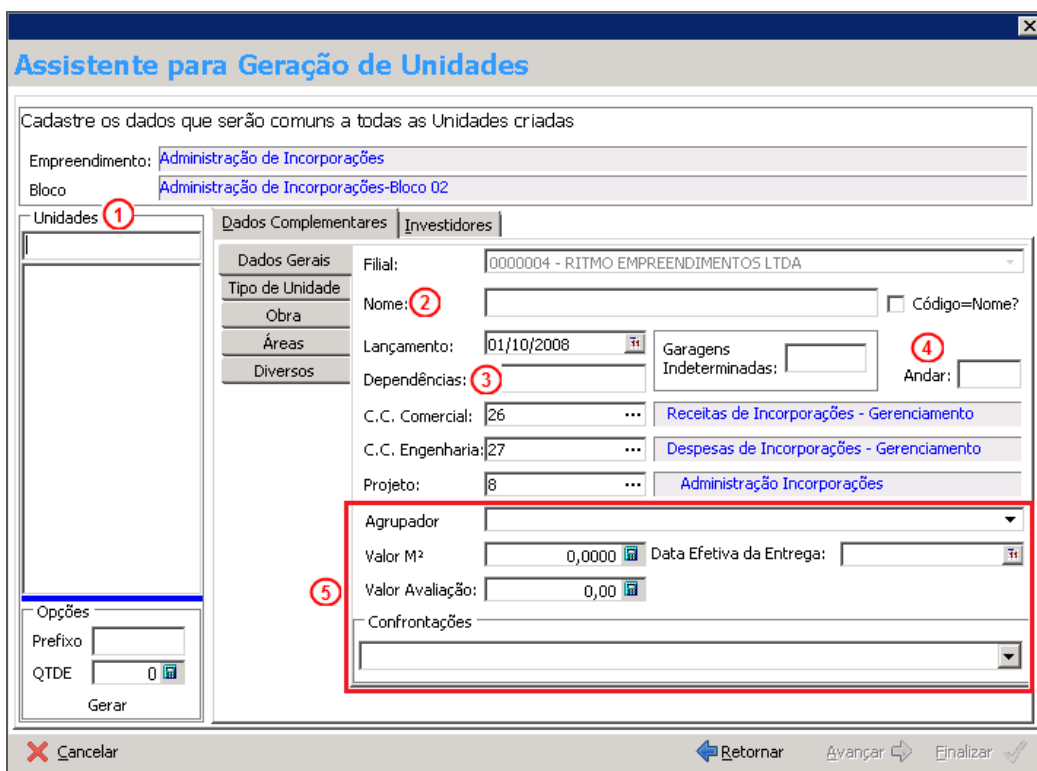
Inserir várias unidades

Para cadastrar várias unidades de uma única vez, clicar em “Inserir” e selecionar a opção “Inserir várias unidades”:



Assistente para Geração de Unidades

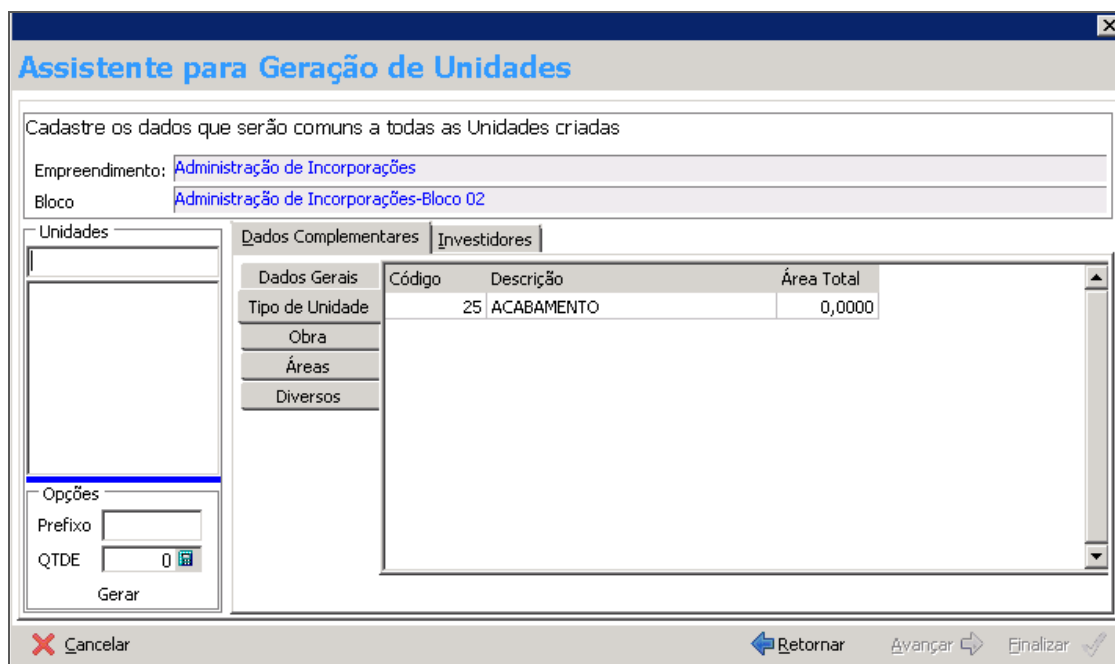
Dados Gerais



Assistente para Geração de Unidades

As unidades que serão cadastradas devem ser informadas no campo **Unidades (1)**; **Nome (2)** – Nomes das unidades que serão utilizados em relatórios. Ex. Unidade, Apartamento, Lotes, etc;
Dependências (3) – Informar o número de dependências que unidade possui. Campo obrigatório no momento do preenchimento;
Andar (4) – Informa o andar da unidade que está localizada dentro do bloco. Ao inserir várias unidades, usualmente é utilizado andar 1 para posterior edição e ajuste. Campo obrigatório no momento do preenchimento;
Parâmetros Comerciais (5) – Os campos agrupador, valor m², confrontações são definidos na implantação do módulo Comercial.

Tipo de Unidade




Cadastre os dados que serão comuns a todas as Unidades criadas

Empreendimento: Administração de Incorporações
 Bloco: Administração de Incorporações-Bloco 02

Unidades

Dados Complementares | Investidores

Dados Gerais	Código	Descrição	Área Total
Tipo de Unidade	25	ACABAMENTO	0,0000
Obra			
Áreas			
Diversos			

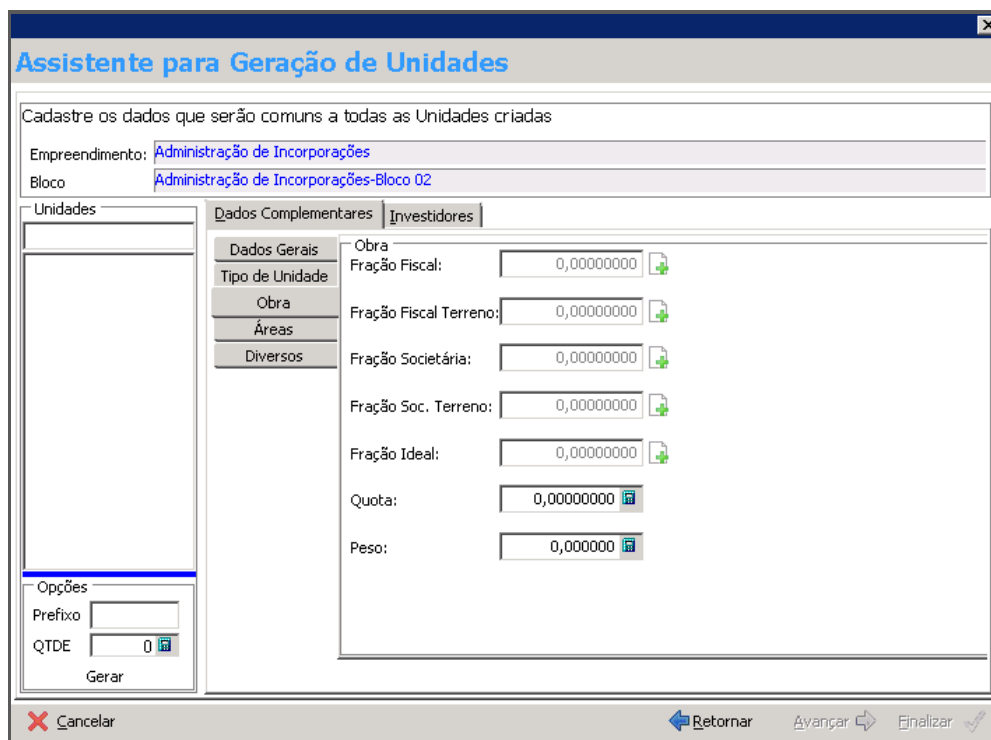
Opções
 Prefixo:
 QTDE: 
 Gerar

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Geração de Unidades

É necessário selecionar a tipologia cadastrada previamente no Quadro de Áreas do bloco.

Obra



Assistente para Geração de Unidades

Cadastre os dados que serão comuns a todas as Unidades criadas

Empreendimento: Administração de Incorporações

Bloco: Administração de Incorporações-Bloco 02

Unidades

Dados Complementares | Investidores

Dados Gerais

Tipo de Unidade

Obra

Áreas

Diversos

Obra

Fração Fiscal: 0,00000000

Fração Fiscal Terreno: 0,00000000

Fração Societária: 0,00000000

Fração Soc. Terreno: 0,00000000

Fração Ideal: 0,00000000

Quota: 0,00000000

Peso: 0,000000

Opções

Prefixo

QTDE: 0

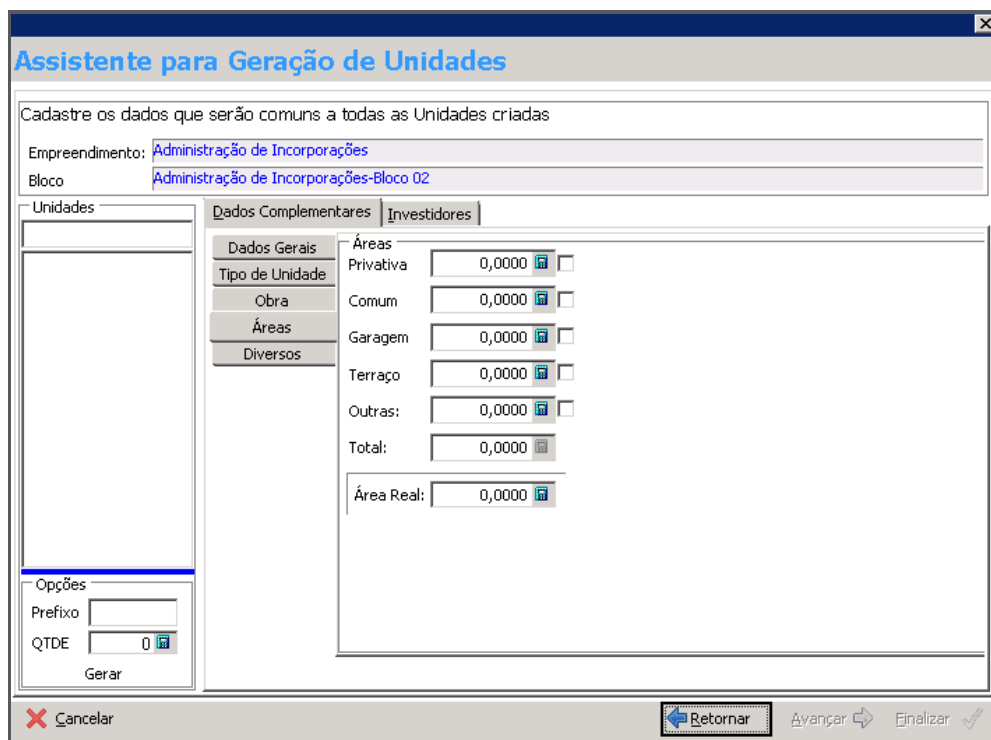
Gerar

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Geração de Unidades

Informar no campo **Fração Ideal**, a fração ideal do solo correspondente a cada unidade. Para as demais frações replicar a informação da fração ideal; estas são utilizadas no processo de Apuração Societária.

Áreas



Assistente para Geração de Unidades

Cadastre os dados que serão comuns a todas as Unidades criadas

Empreendimento: Administração de Incorporações

Bloco: Administração de Incorporações-Bloco 02

Unidades

Dados Complementares | Investidores

Dados Gerais

Tipo de Unidade

Obra

Áreas

Diversos

Áreas

Privativa: 0,0000

Comum: 0,0000

Garagem: 0,0000

Terraço: 0,0000

Outras: 0,0000

Total: 0,0000

Área Real: 0,0000

Opções

Prefixo

QTDE: 0

Gerar

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Geração de Unidades

Informar as áreas que compõem a tipologia, de acordo com o registro da incorporação. A área de garagem deve ser preenchida apenas se ela fizer parte da metragem da unidade. Se for uma unidade de garagem, esta área será preenchida no momento do vínculo.

Diversos

Assistente para Geração de Unidades

Cadastre os dados que serão comuns a todas as Unidades criadas

Empreendimento: Administração de Incorporações
 Bloco: Administração de Incorporações-Bloco 02

Unidades

Dados Complementares | Investidores

Dados Gerais
 Tipo de Unidade
 Obra
 Áreas
 Diversos

Inscrição Municipal:
 Valor IPTU:
 Valor Venal:
 Inf. Compl. SPED:

Lote Hipotecado
 Termo Anuência

Opções
 Prefixo:
 QTDE:
 Gerar

Cancelar | Retornar | Avançar | Finalizar

Assistente para Geração de Unidades

Informações complementares da unidade; campos não obrigatórios, podem ser cadastrados posteriormente.

Ao finalizar o cadastro das unidades é necessário editá-las para realizar as devidas alterações.

Editar uma ou várias unidades

Estruturas

Estruturas - empreendimentos Editar Exibir Ajuda

Procurar Aliquota de ISS que Inicie com Procurar

Empreendimentos | Etapas | Blocos | Unidades | Garagens

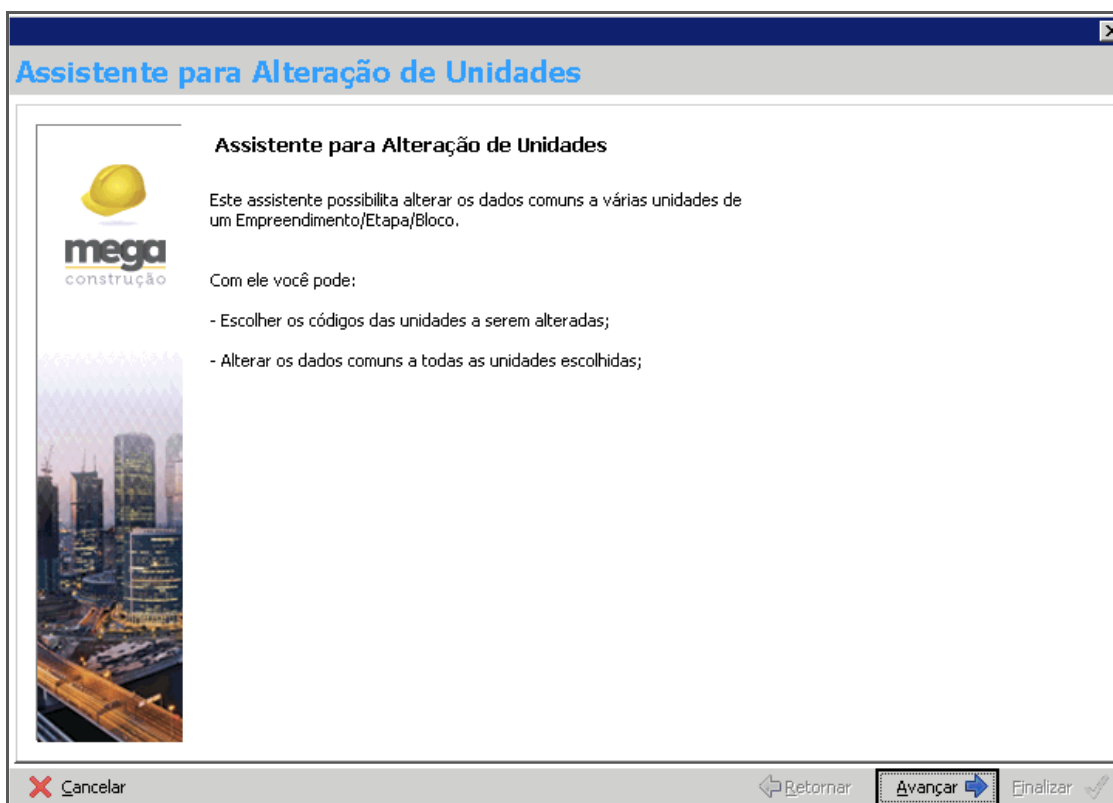
Código	Nome	Status	Peso	Tipologia	And
011A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
012A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
013A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
014A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
021A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
022A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
023A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
024A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
031A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
032A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
033A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
034A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
041A	UNIDADE	DISPONIVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	

Listagem | Primeiro | Anterior | Próximo | Último | Atualizar | Inserir | Apagar | Editar | Fechar

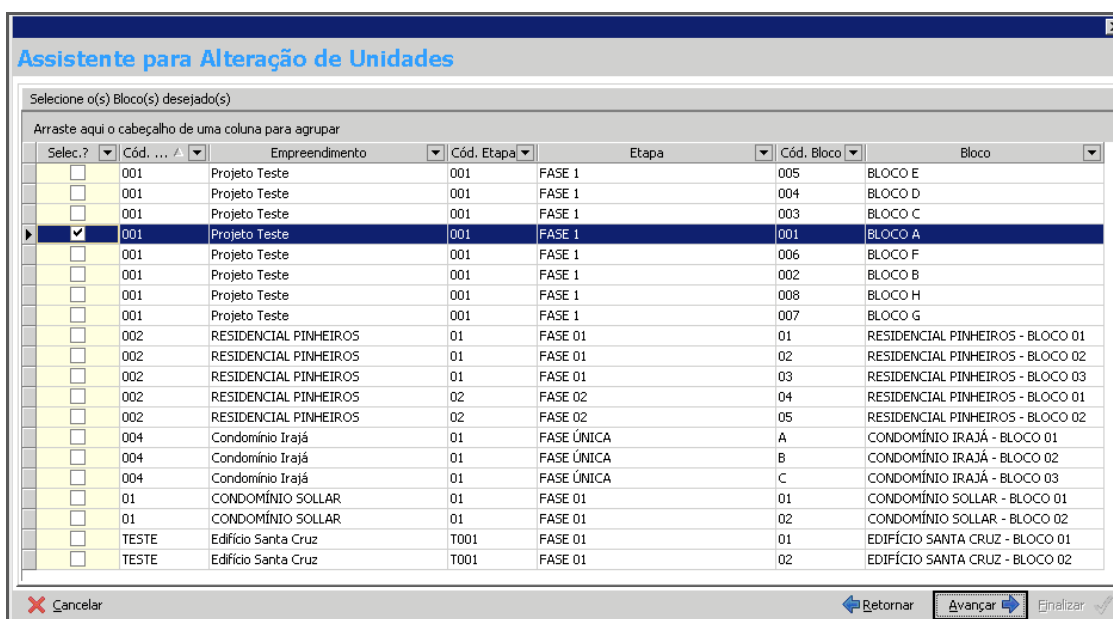
Alterar uma unidade
 Alterar várias unidades

Estruturas

Selecione a opção “**Editar**”, em seguida “**Alterar várias unidades**”:

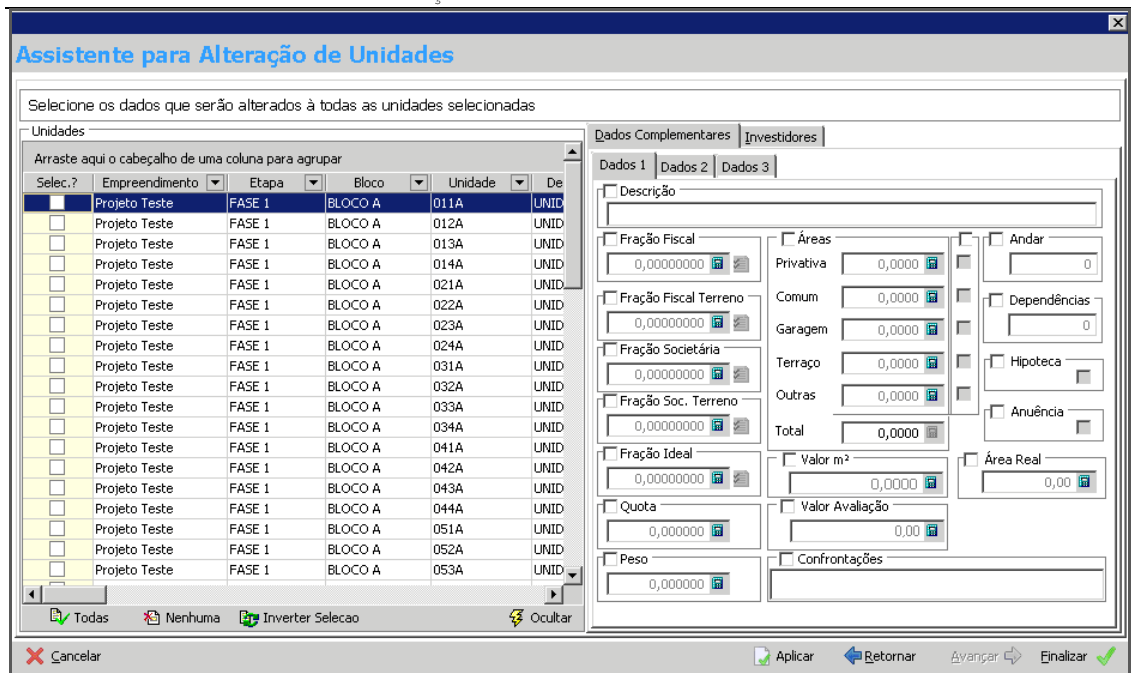


Assistente para Alteração de Unidades



Assistente para Alteração de Unidades

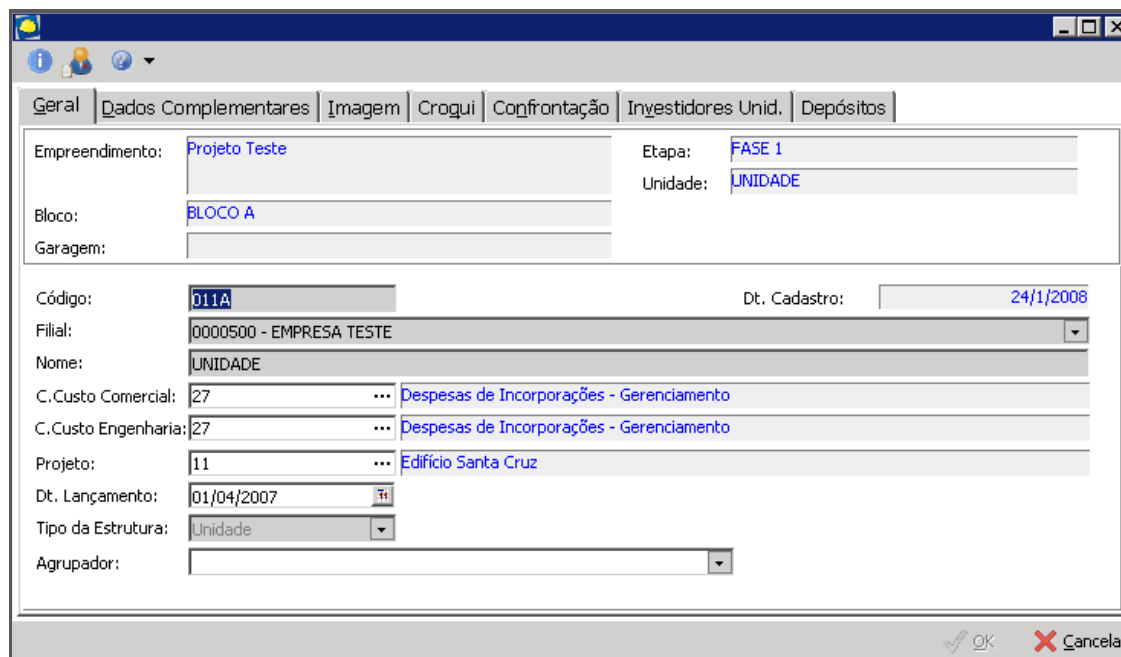
Selecione o bloco a ser editado e clique em “**Avançar**”:



Assistente para Alteração de Unidades

Selecionar quais unidades deverão ser alteradas, marcando quais campos serão modificados. Para salvar as alterações, continuar na wizard e realizar novas alterações clique em **“Aplicar”**. Para salvar as alterações e sair da wizard clique **“Aplicar”** e em seguida **“Finalizar”**.

Geral



Unidades – Geral

É necessário informar apenas os campos “Código” e “Nome da Unidade” que está sendo cadastrada; os demais campos são preenchidos automaticamente a partir do cadastro do bloco.

Dados Complementares

Unidades – Dados Complementares

Informações (1):

Tipologia – Informar a tipologia do imóvel, que deve ter sido previamente cadastrada. É um campo de preenchimento obrigatório;

Andar – Indica o andar em que a unidade está localizada dentro do bloco;

Dependências – Informa o número de dependências que a unidade possui;

Valor – Informa o valor da unidade baseado no seu peso e na tabela de preços;

Data Status – Data em que ocorreu a alteração do status da unidade;

Valor m² – Tem por finalidade demonstrar o atual valor do m² da unidade;

Inscrição Municipal – Informar o n^o de inscrição municipal;

Código DAC 10 – Código de depósito identificado;

Valor Avaliação – Valor de avaliação da unidade;

End. Próprio – Endereço próprio da unidade, diferente do empreendimento;

Status (2) – Informa o status atual da unidade. Estes status podem ser alterados por operações no módulo Comercial e no módulo Carteira de Recebíveis;

Áreas (3) – Contém as áreas que compõem a tipologia, de acordo com o registro da incorporação. A área de garagem deve ser preenchida apenas se ela fizer parte da metragem da unidade. Se for uma unidade de garagem esta área será preenchida no momento do vínculo;

Obra (4):

Fração Fiscal – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade. É utilizada para diferenciar as unidades no processo do Fiscal;

Fração Fiscal Terreno – Representa a fração ideal de cada unidade, correspondente o terreno, para cálculo do Fiscal;

Fração Societária – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade. É utilizada para diferenciar as unidades no processo da Apuração Societária; São utilizados para o processo de Apropriação IFRS;

Fração Societária Terreno – Representa a fração ideal de cada unidade, correspondente o terreno, para cálculo da Apuração Societária. São utilizados para o processo de Apropriação IFRS;

Fração Ideal – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade;

Quota – Representa o percentual da quota em relação à área do bloco;

Peso – Indica o peso correspondente a cada unidade para definição do seu valor de venda em relação ao valor base do bloco. É um coeficiente multiplicador;

Depósito Indeterminado (5) – Indica qual o depósito do edifício que foi reservado para a referida unidade;

Parâmetros (6):

Considerar Investidores da Unidade na Contabilização – Parâmetro que serve para informar se os investidores cadastrados na unidade deverão ser considerados na contabilização da carteira. Caso o parâmetro não esteja selecionado, o sistema irá considerar os investidores do bloco;

Considerar Investidores da Unidade na Mov. Financeira – Indicar que será utilizado para esta unidade, o percentual cadastrado na guia “Investidores Unid” desta mesma tela. Caso não haja nenhum cadastrado, automaticamente o sistema considerará 100% de participação;

Unidade possui custo adicional na apropriação imobiliária – Caso seja necessário adicionar outros custos à unidade, este parâmetro deve ser marcado, para que seja considerado na Apropriação Imobiliária;

Lote Hipotecado – Caso exista algum tipo de hipoteca no lote, deve ser marcado. Meramente informativo;

Termo de Anuência – Caso exista algum tipo de termo de anuência no lote, deve ser marcado. Meramente informativo;

Matrícula/Alvará (7)

Parâmetros	Matrícula / Alvará	IPTU / Apropriação Imob. / Diversos
Matrícula		
Código:	<input type="text"/>	Registro: <input type="text"/>
Data:	<input type="text"/>	
Local:	<input type="text"/>	
Alvará		
Número do Alvará de Aprovação da Obra:	<input type="text"/>	
Data de expedição do Alvará:	<input type="text"/>	
Número do Processo do Alvará:	<input type="text"/>	
Nome da Prefeitura que expediu o Alvará:	<input type="text"/>	

Unidades – Dados Complementares – Matrícula/Alvará

Matrícula:

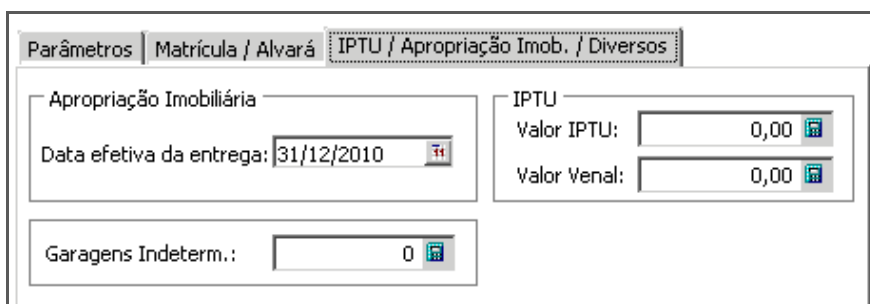
Código – Informar o número da matrícula da unidade, registrado em cartório;

Data – Informa a data em que a matrícula foi efetuada;

Local – Indica o cartório onde foi efetuada a matrícula da unidade;

Alvará – Dados de alvará para a obra, da Prefeitura local;

IPTU/Apropriação Imob. / Diversos (8):



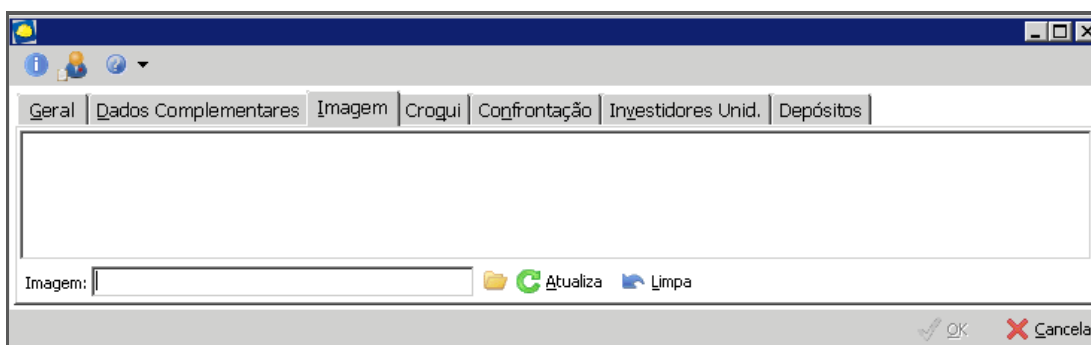
Unidades – Dados Complementares – IPTU/Aprop. Imob./Diversos

Apropriação Imobiliária – Data efetiva, deve ser informada quando realmente a obra for entregue, para que seja feita a Apropriação Imobiliária da unidade;

IPTU – Parâmetro deve ser informado caso o IPTU seja definido por unidade;

Garagens Indeterm. – Quantidade de garagens indeterminadas por unidade. Pode ser utilizada mesmo sem ter a vaga definida.

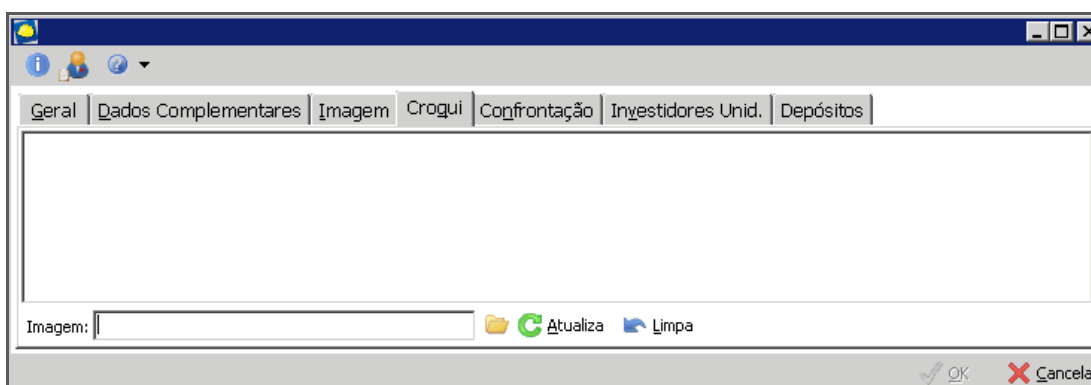
Imagem



Unidades – Imagem

Nesta pasta é possível vincular a imagem da unidade.

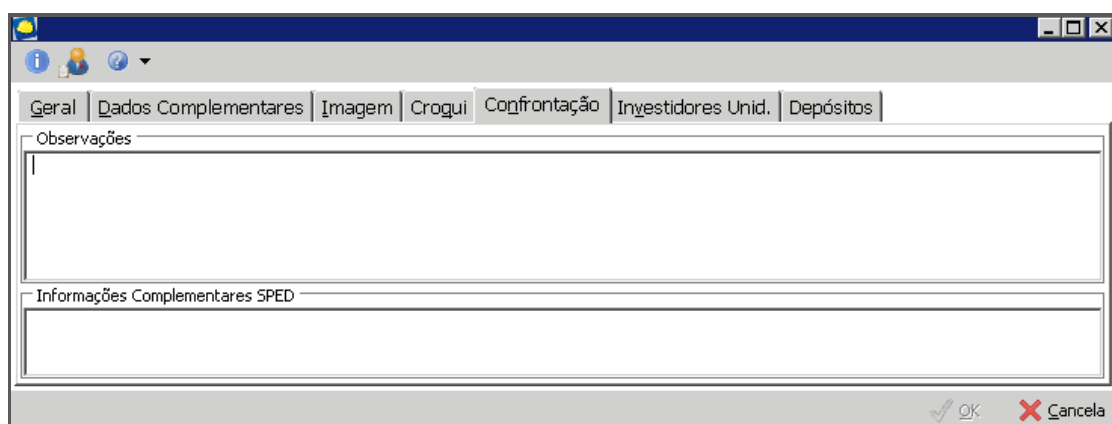
Croqui



Unidades – Croqui

Na pasta croqui é possível vincular o croqui da unidade.

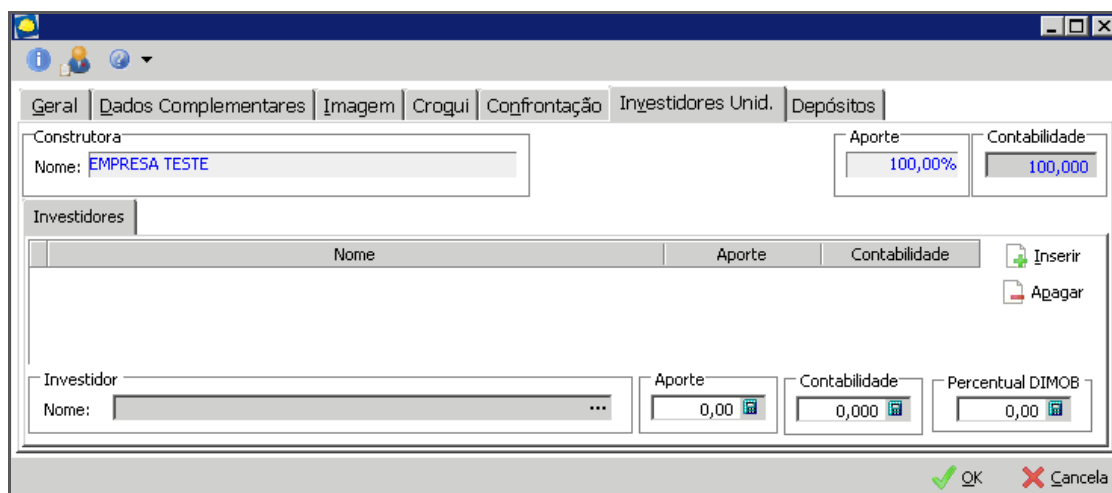
Confrontação



Unidades – Confrontação

É possível informar a confrontação da unidades com ruas ou outras unidades, por exemplo.

Investidores Unid.



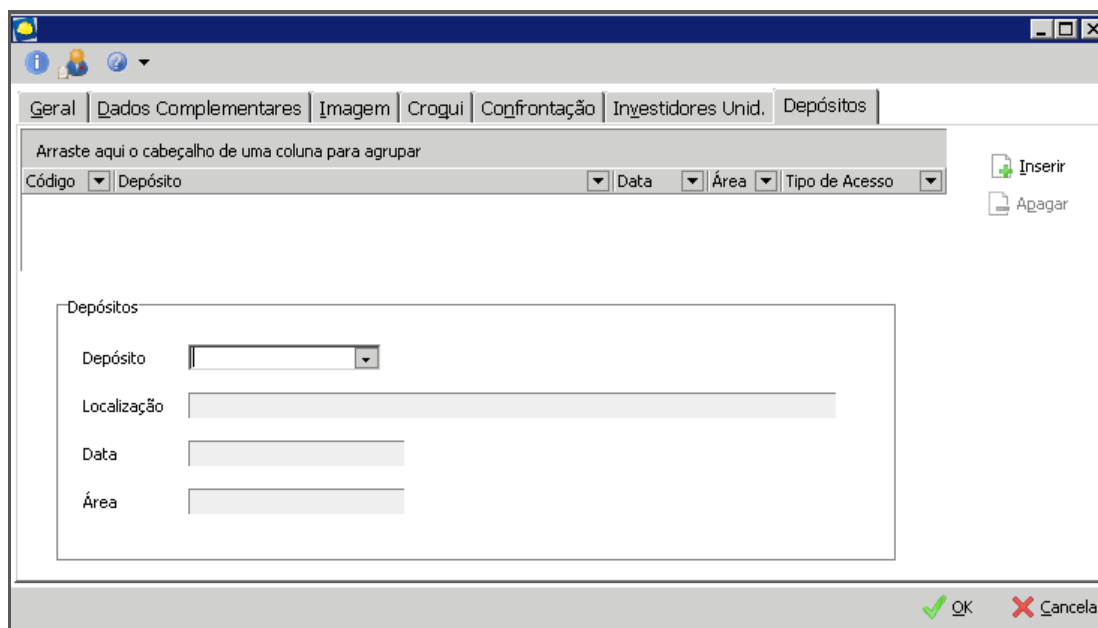
Unidades – Investidores Unid.

Nessa pasta serão cadastrados os Investidores da Unidade, com seus respectivos percentuais de participação.

Os Investidores são cadastrados previamente em Global >> Cadastros >> Agentes, como Agentes do tipo "Outro".

Estas informações são utilizadas pela Contabilidade, pelo Financeiro e pelo Painel Gerencial.

Depósitos



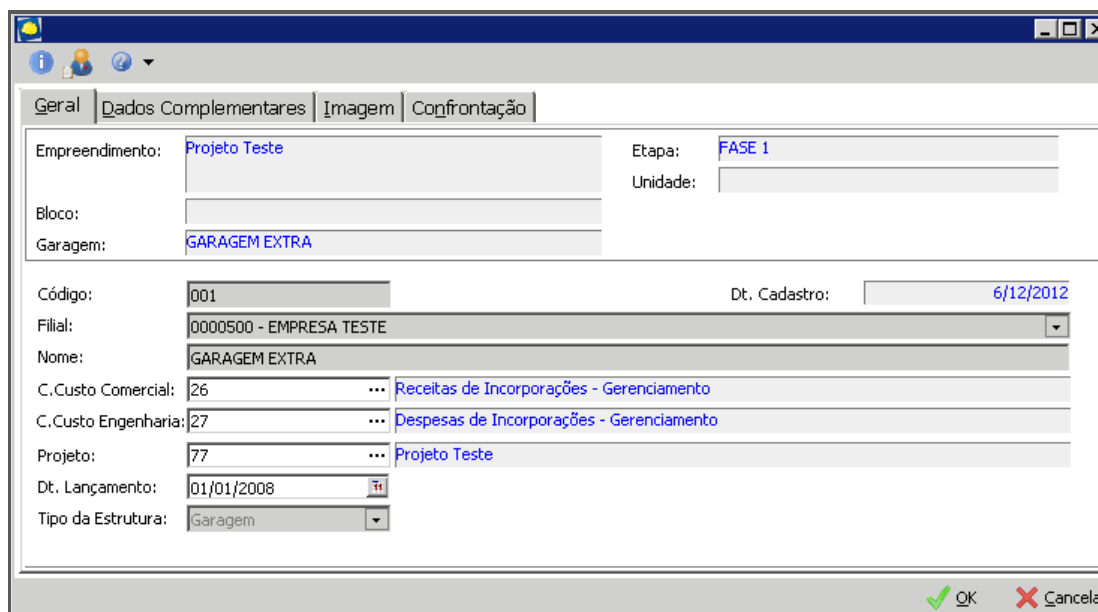
Unidades – Depósitos

Nesta pasta é indicado qual depósito do edifício que foi reservado para a referida unidade.

Garagem

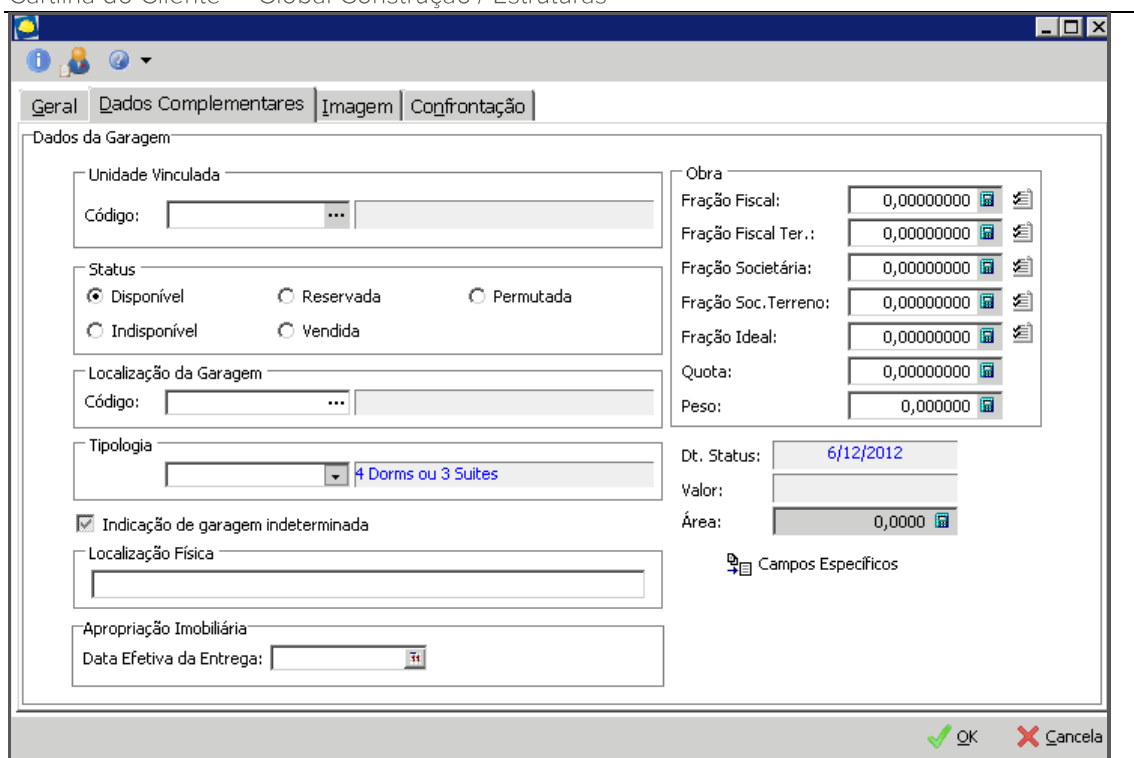
A principal função do cadastro de garagens é facilitar a escolha de uma vaga pelo comprador de uma unidade, a escolha de uma garagem avulsa ou diferenciar uma garagem vinculada à uma unidade residencial ou comercial de uma garagem comercializada como avulsa.

Geral



Garagem – Geral

É necessário preencher somente o “Código” e o “Nome”. Os demais campos são preenchidos automaticamente com informações do bloco.



Garagem – Dados Complementares

Unidade Vinculada – Indica o código da unidade para a qual se deseja vincular a garagem. Pode-se selecionar qualquer unidade pertencente à mesma etapa da garagem;

Status – Informa o status atual da unidade. Estes status podem ser alterados por operações no módulo Comercial e no módulo Carteira de Recebíveis;

Localização da Garagem – Indica o bloco no qual a garagem está localizada;

Tipologia – Indica a tipologia da garagem. Nesse campo, aparecerão apenas as tipologias cadastradas no Quadro de Áreas do bloco em que a garagem está localizada;

Indicação de Garagem Indeterminada – Se marcado, indica que há garagens indeterminadas;

Localização Física – Indicação de localização das garagens indeterminadas;

Apropriação Imobiliária – Data efetiva de entrega para contabilização da garagem;

Obra:

Fração Fiscal – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade, é utilizada para diferenciar as unidades no processo do Fiscal;

Fração Fiscal Terreno – Representa a fração ideal de cada unidade, correspondente ao terreno, para cálculo do Fiscal;

Fração Societária – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade, a qual é utilizada para diferenciar as unidades no processo da Apuração Societária; Também são utilizados para o processo de Apropriação IFRS;

Fração Societária Terreno – Representa a fração ideal de cada unidade, correspondente ao terreno, para cálculo da Apuração Societária. Também são utilizados para o processo de Apropriação IFRS;

Quota – Representa o percentual da quota em relação à área do bloco. Usado para construções por quotas de participação;

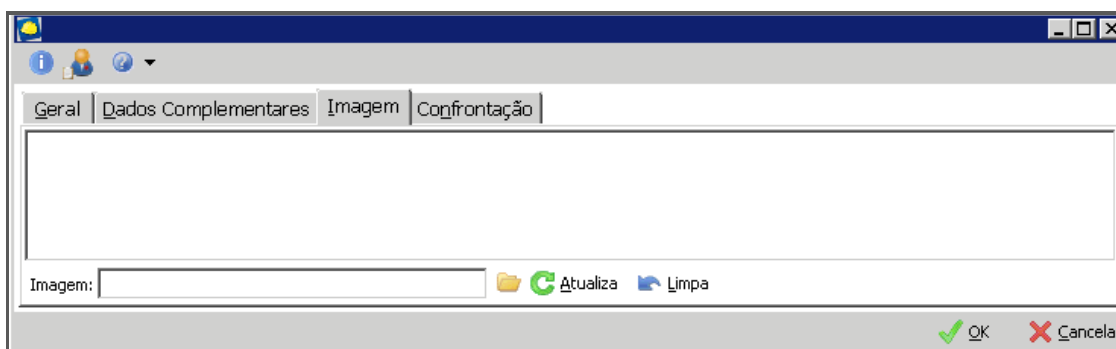
Peso – Indica o peso correspondente a cada garagem para definição do seu valor de venda em relação ao valor base do bloco. É um coeficiente multiplicador;

Data Status – É a data em que ocorreu a alteração do status da unidade;

Valor – Informa o valor da garagem baseado no seu peso e na tabela de preços;

Área – Contém a área da garagem de acordo com o registro da incorporação. É campo de preenchimento obrigatório.

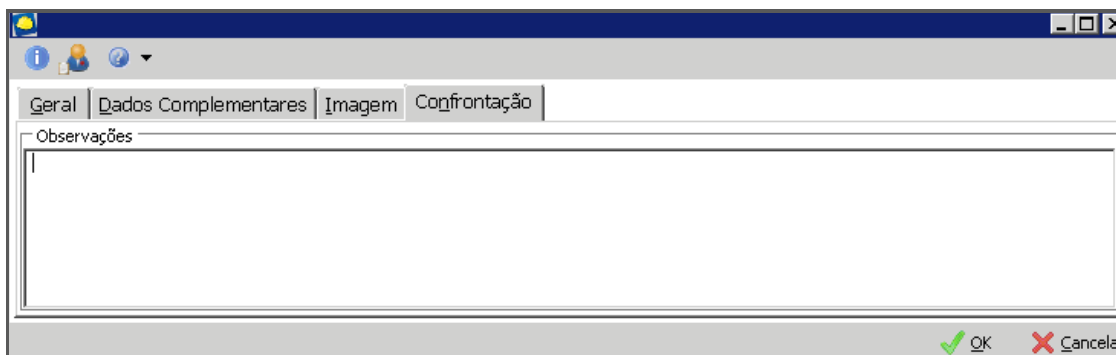
Imagem



Garagem – Imagem

Na pasta imagem é possível vincular a imagem da garagem.

Confrontação



Garagem – Confrontação

Nesta pasta serão descritas as confrontações da garagem com garagens vizinhas.