



Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Global Construção.....	4
Controle de IPTU.....	4
IPTU por Gleba.....	4
IPTU Individual.....	4
Inserindo informações do IPTU no empreendimento.....	5
Parâmetros.....	6
Geração das parcelas de IPTU.....	7
Integração das parcelas de IPTU ao financeiro.....	12
IPTU.....	18
Ocultar.....	18
Ocorrências.....	19
Log.....	20
Postado em.....	21
Carnês.....	23
Relatório.....	25

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

Controle de IPTU

O processo de Controle de IPTU tem como objetivo controlar a gestão dos IPTU's das unidades em estoque de um empreendimento. Pode ser utilizado em qualquer segmento, porém o processo traz maior benefício para o segmento de urbanização, visto que nos loteamentos o número de IPTU's de unidades para se controlar é grande, tornando o controle manual muito difícil.

IPTU por Gleba

O IPTU por gleba é quando ainda não ocorreu o desmembramento das unidades, por isso o recolhimento do IPTU refere-se à área total do terreno. Na maioria dos casos, quando o IPTU é por Gleba a responsabilidade do pagamento não é repassado ao comprador da unidade.

IPTU Individual

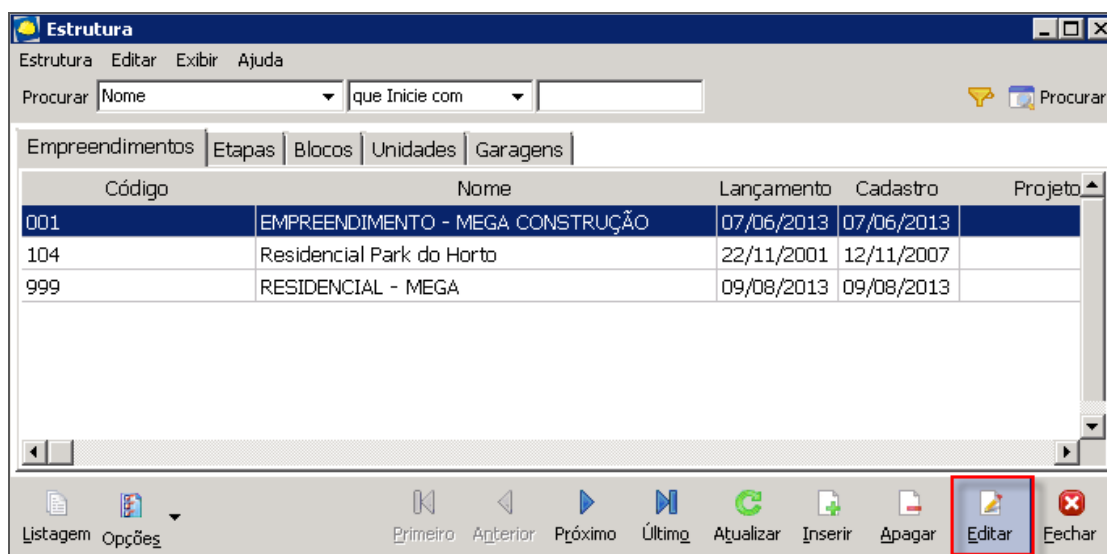
O IPTU individual é quando já ocorreu o desmembramento das unidades e as mesmas já possuem a inscrição municipal junto à Prefeitura.

No caso dos loteamentos, quando se inicia a comercialização do empreendimento, os lotes já tem sua inscrição municipal e, conseqüentemente, seu IPTU.

Já no segmento de Incorporação, a individualização do IPTU acontece somente no "Habite-se" do empreendimento. No período de obras, a empresa paga o IPTU da gleba.

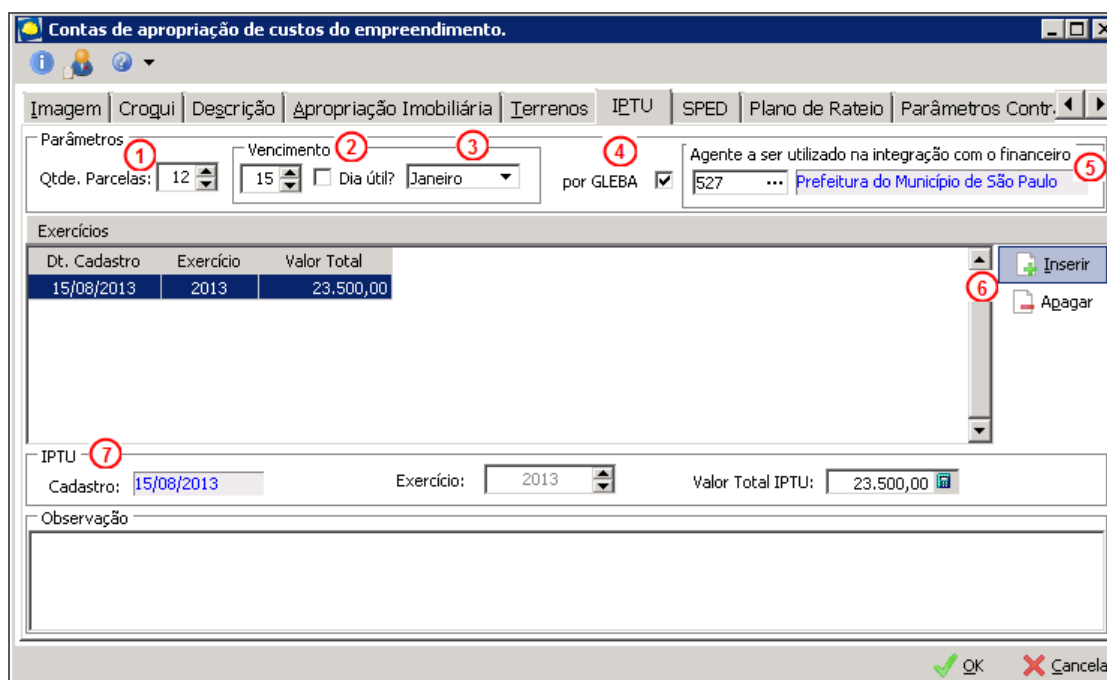
Inserindo informações do IPTU no empreendimento

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



Estrutura

Selecione o empreendimento desejado e clique no botão "Editar". Em seguida, localize a aba "IPTU"



Contas de Apropriação

Qtde. Parcelas (1) – Informar a quantidade de parcelas do IPTU, de acordo com o carnê de pagamento;

Vencimento (2) – Informar o dia de vencimento das parcelas do IPTU. Se marcado o checkbox "Dia útil?", o vencimento será apenas se for dia útil. Exemplo: se informarmos 5 como vencimento e marcar a opção "Dia Útil", o vencimento será no 5º dia útil de cada mês. Mas se estiver desmarcado, o vencimento será sempre no dia 5 de cada mês;

(3) – Neste campo, deve-se selecionar o primeiro mês de vencimento das parcelas de IPTU;

Por Gleba (4) – Marcar esse check-box quando o IPTU lançado for por gleba. Quando o IPTU já estiver individualizado (por unidades) deixar desmarcado;

Agente a ser utilizado na integração com o financeiro (5) – Informar o agente para qual devem ser geradas as AP's para pagamento das parcelas;

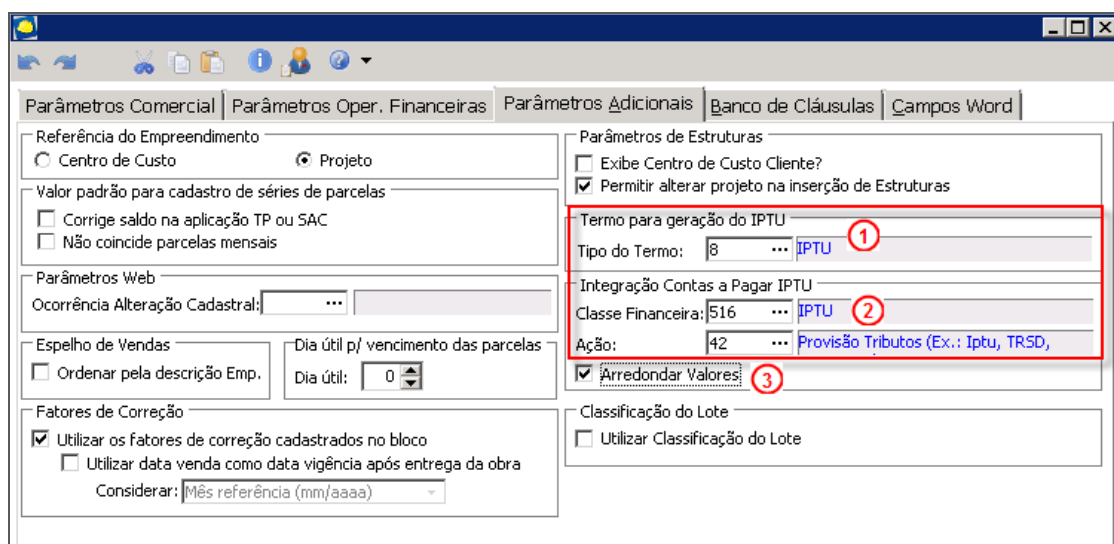
Inserir/Apagar (6) – Opção para “Inserir” ou “Apagar” um determinado exercício de IPTU;

IPTU (7) – Se o IPTU for por **Gleba**, informar o valor total do IPTU. Se for **Individualizado**, pode-se informar qualquer valor, por exemplo R\$ 0,01 pois esse é um campo obrigatório na geração das parcelas de IPTU, mas não será utilizado para cálculo dele.

As informações acima também podem ser indicadas nos blocos quando existir particularidades no IPTU para cada um deles.

Parâmetros

Caminho: Construção >> Configurações >> Parâmetros



Parâmetros Adicionais

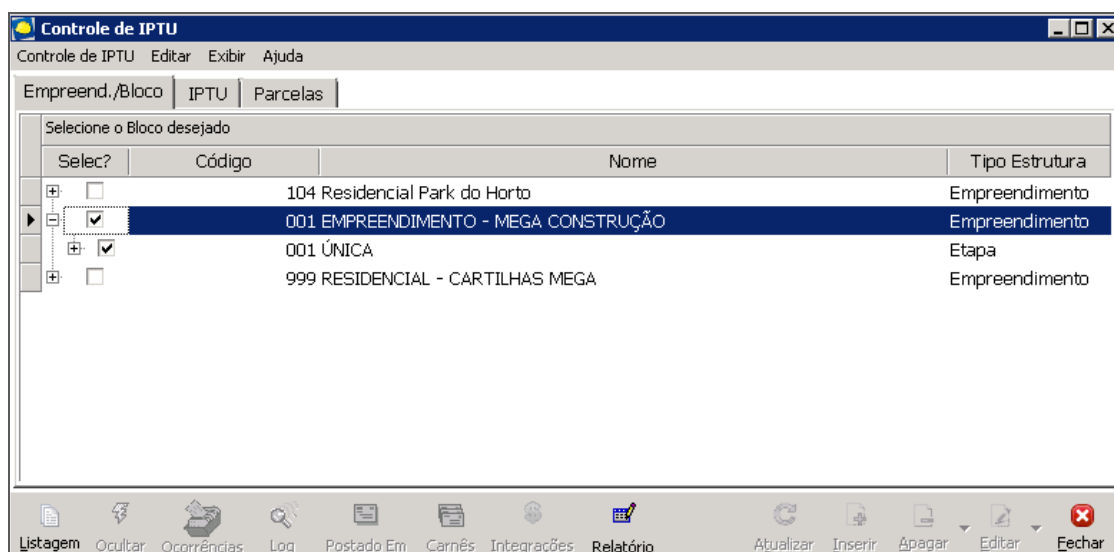
Tipo do Termo (1) – Informar o tipo de termo (não contratual) para criação de parcelas no contrato, referente às parcelas de IPTU. Utilizado apenas quando a unidade está vendida e, no momento da geração das parcelas de IPTU pela empresa vendedora, esta, ao invés de entregar o carnê para que o cliente realize o pagamento do imposto, insere as parcelas de IPTU para cobrança no contrato do cliente (é obrigatório que esse campo esteja preenchido para a geração das parcelas de IPTU);

Classe Financeira (2) – É necessário informar a classe financeira e código de ação que devem ser utilizados no momento da integração das parcelas de IPTU com o financeiro (Contas a Pagar). Sempre validar os dados com a contabilidade;

Arredondar Valores (3) – Marcar esse check-box para que os valores das parcelas de IPTU sejam arredondados, quando necessário.

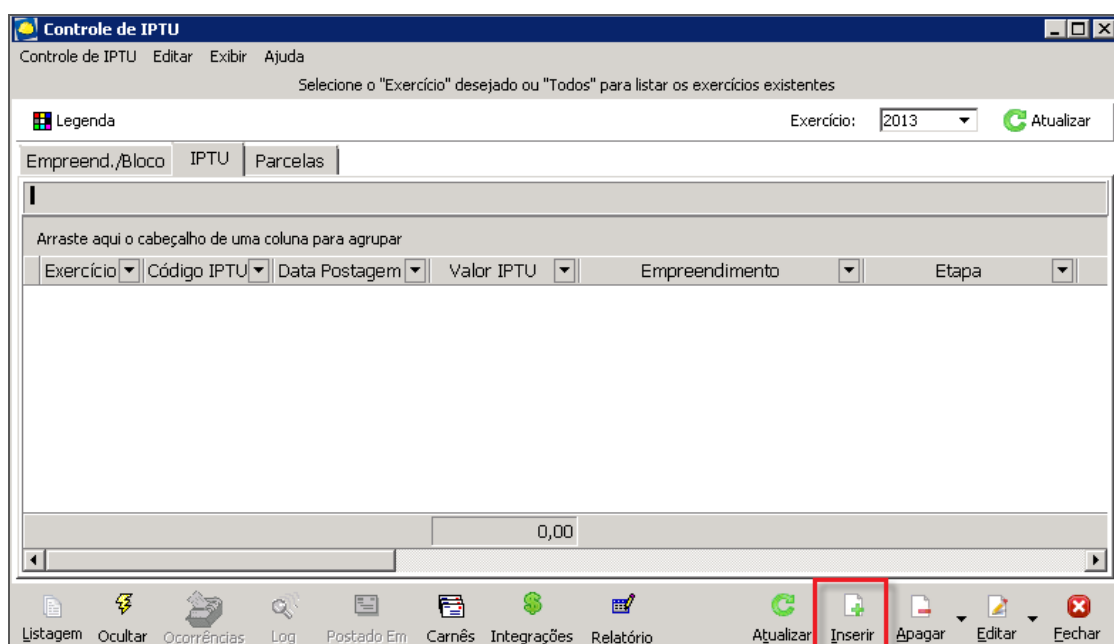
Geração das parcelas de IPTU

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Controle de IPTU



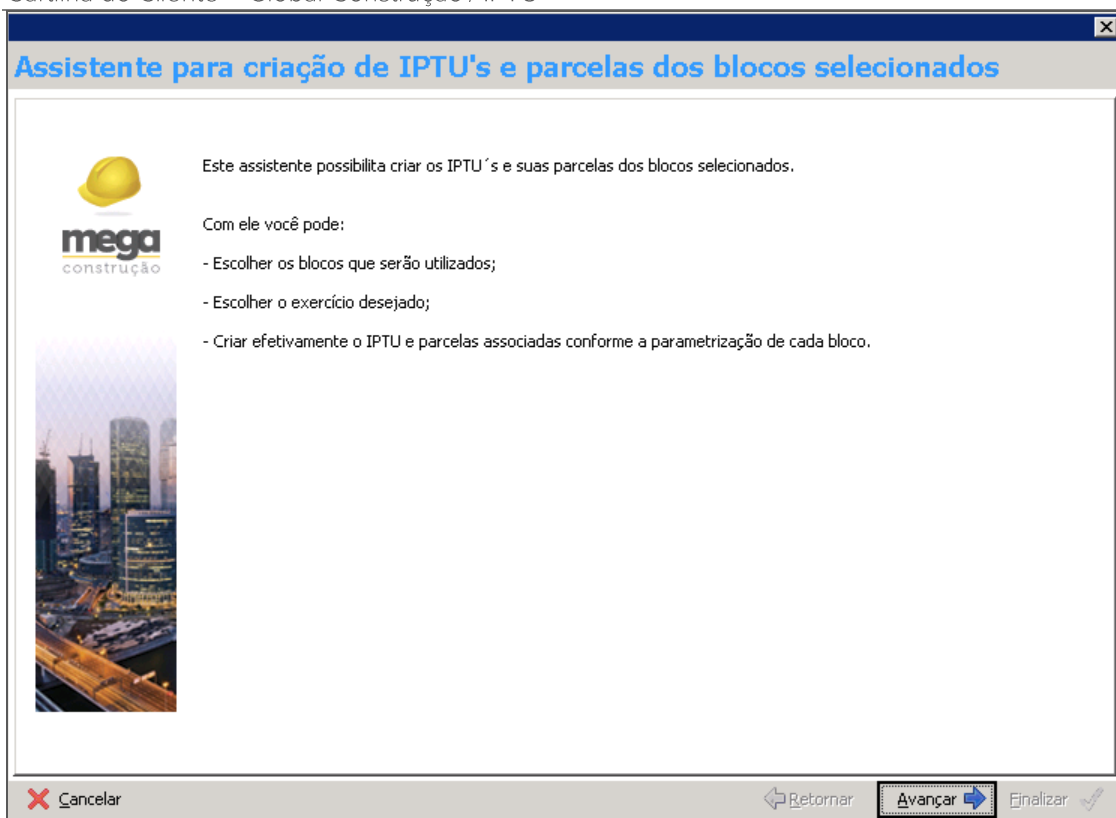
Controle de IPTU

Selecione o empreendimento desejado e clique na aba "IPTU".

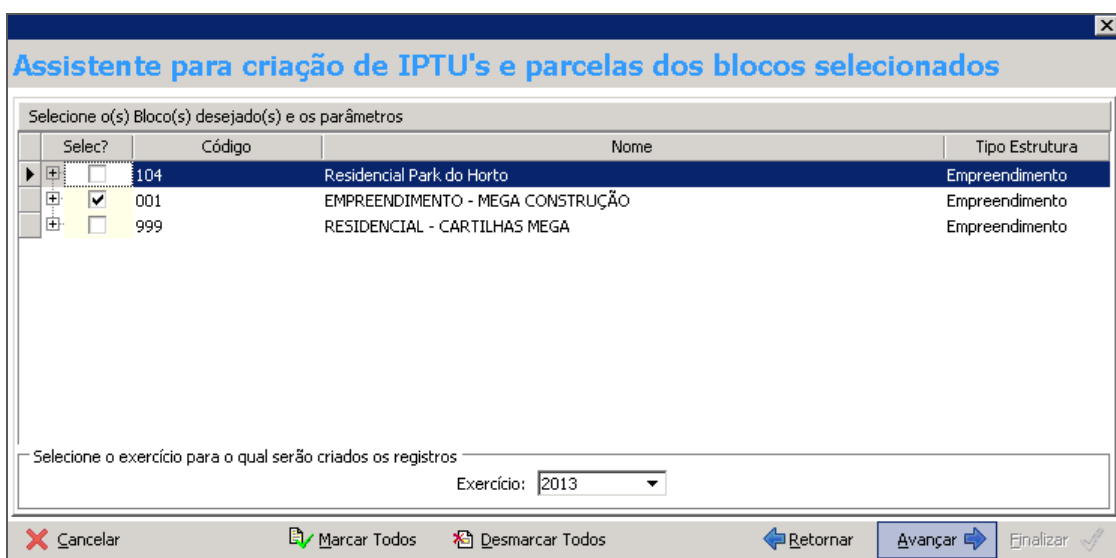


Controle de IPTU

Para incluir as parcelas de IPTU, clique no botão "Inserir".
Será aberto o assistente para criação de IPTU:

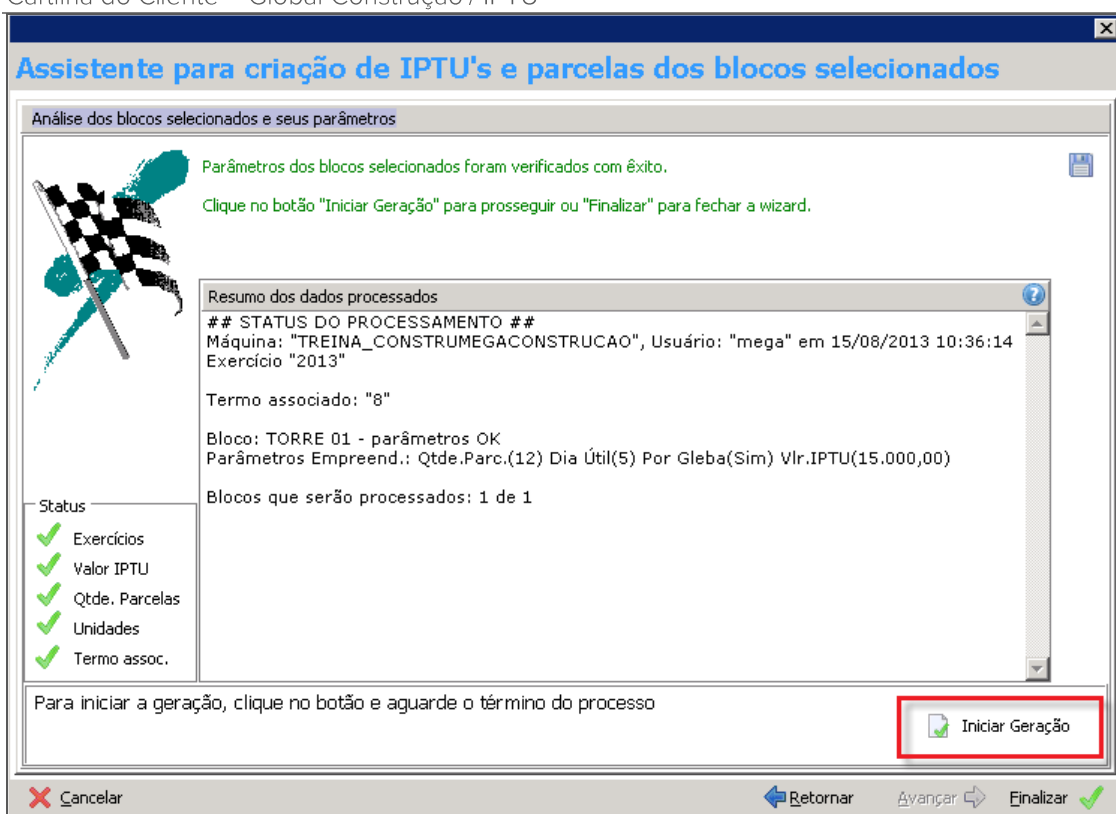


Assistente para criação de IPTU



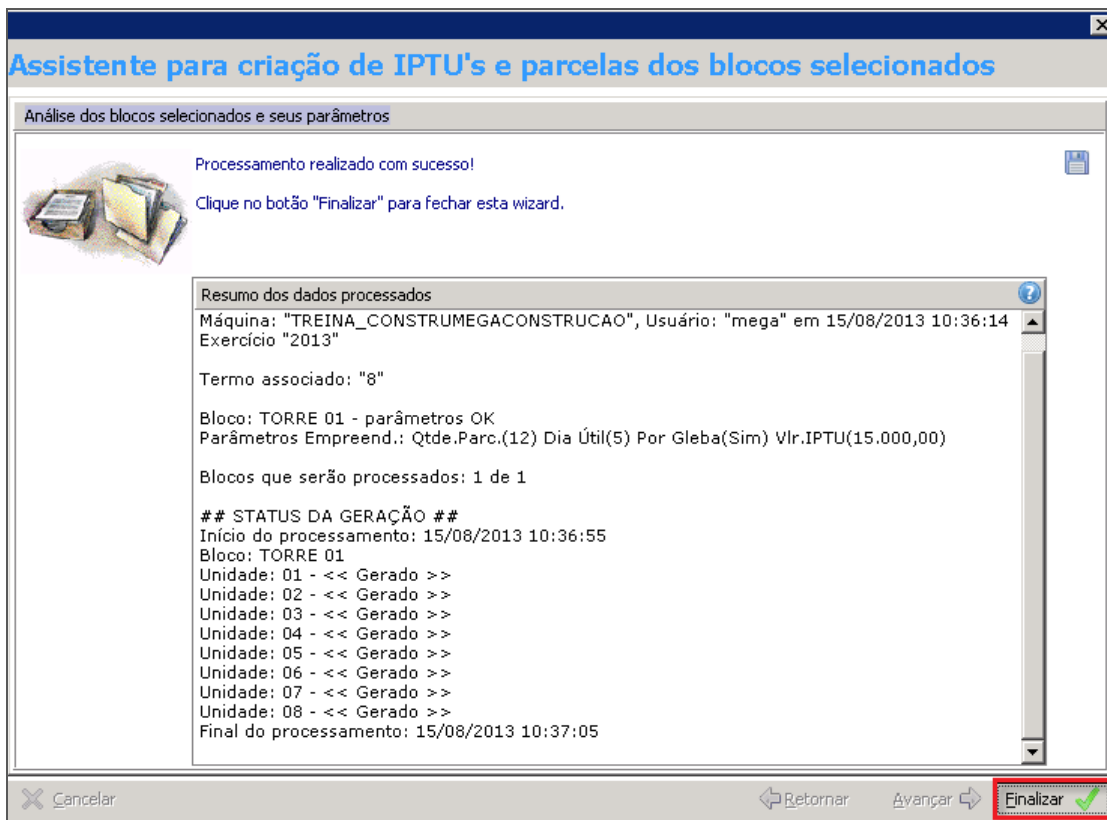
Assistente para criação de IPTU

Será aberto um assistente, onde deve ser selecionado, novamente, o empreendimento e o exercício que deseja inserir.



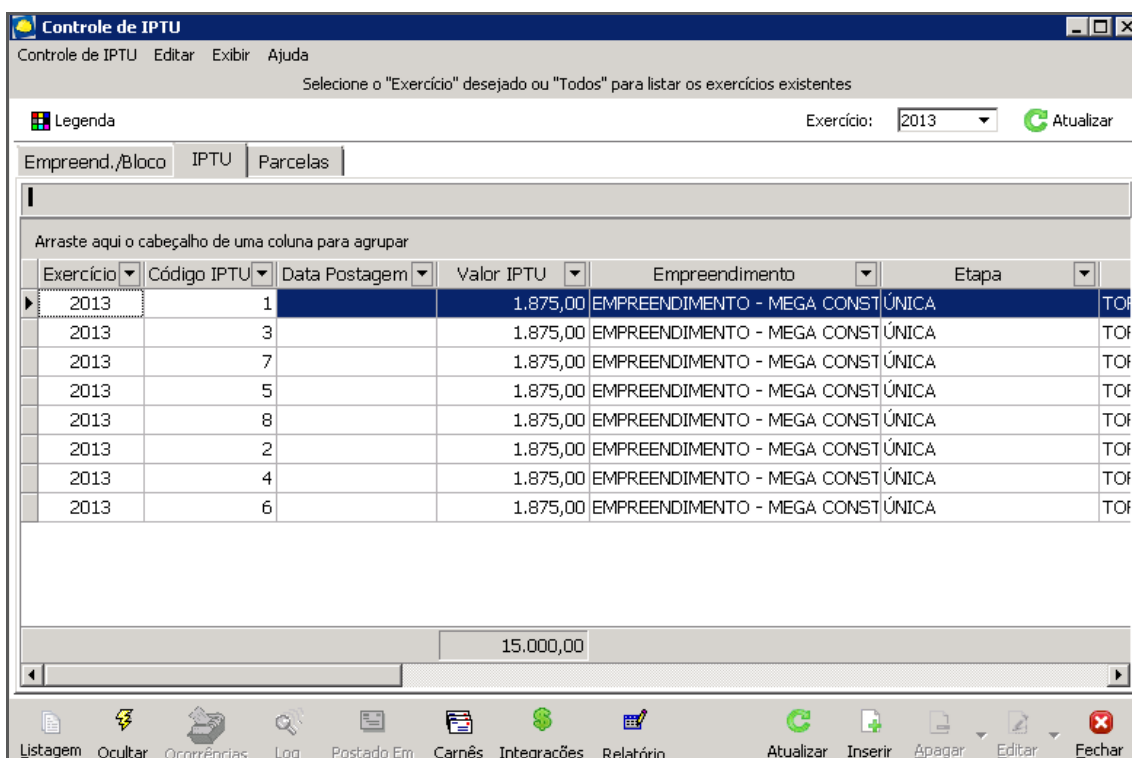
Assistente para criação de IPTU

Caso esteja faltando alguma informação obrigatória, ela será apresentada nesta tela. Se estiver tudo correto, clicar em **"Iniciar Geração"**.



Assistente para criação de IPTU

As informações serão processadas e as parcelas de IPTU geradas.



Exercício	Código IPTU	Data Postagem	Valor IPTU	Empreendimento	Etapa
2013	1		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	3		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	7		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	5		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	8		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	2		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	4		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	6		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
			15.000,00		

Assistente para criação de IPTU

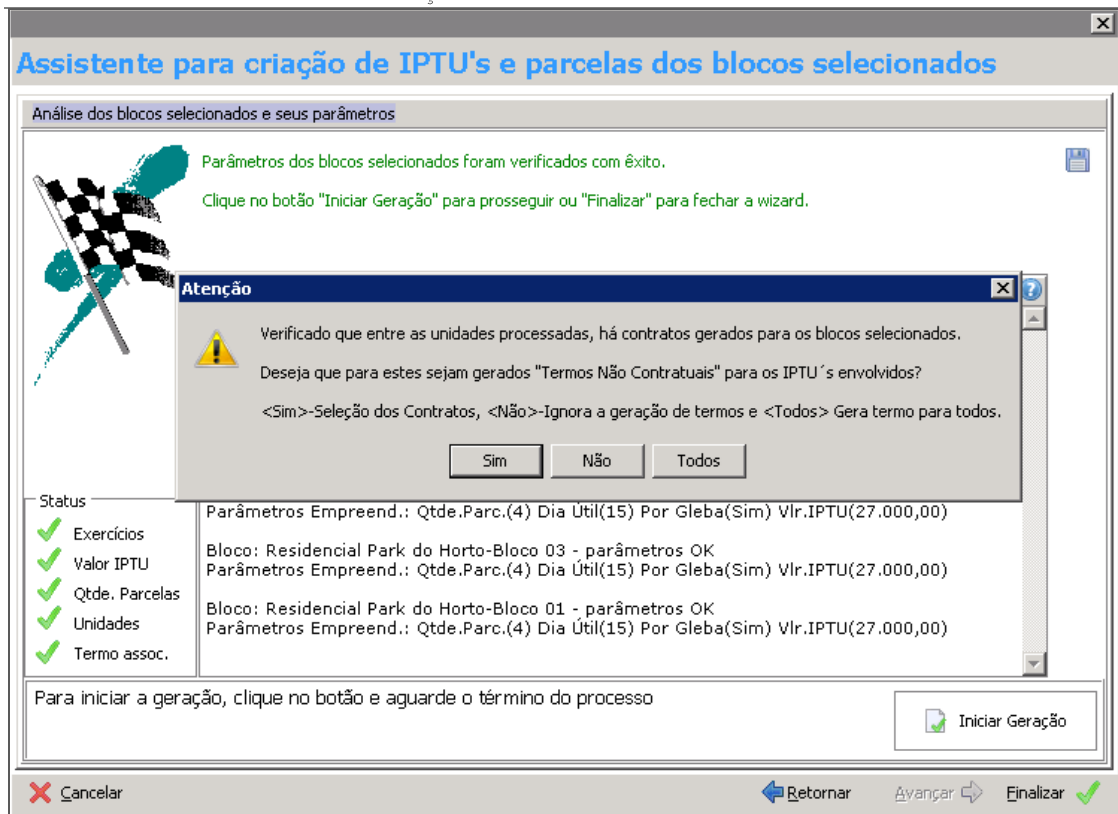
Quando o IPTU for por gleba, o sistema calculará o valor proporcional de imposto para cada unidade.

Sendo:

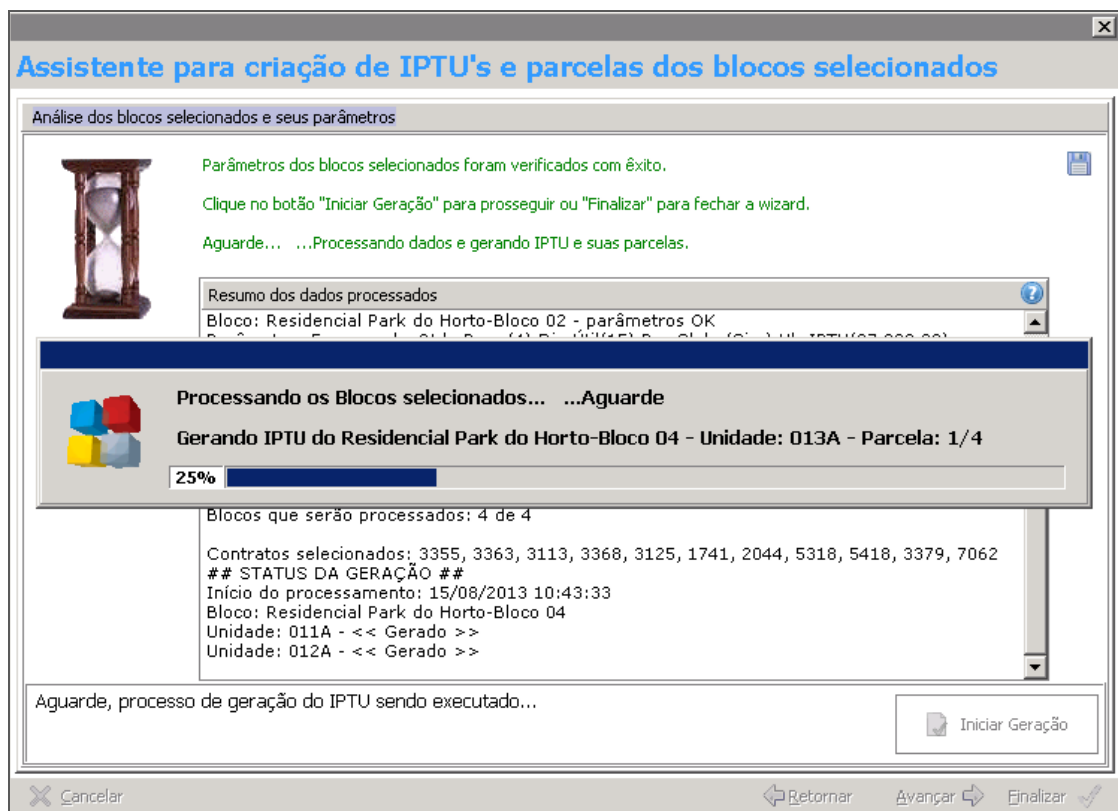
Valor total de IPTU da Gleba (informado no empreendimento) / área total do empreendimento (de acordo com a área de cada unidade) * área de cada unidade = valor do IPTU de cada unidade.

Já quando o IPTU for Individual, o sistema utilizará o valor total do imposto informado na unidade.

No momento da geração das parcelas de IPTU, caso alguma unidade esteja com status **"Vendida"**, o sistema informará e trará uma opção de inserir no contrato as parcelas referentes ao IPTU, através do tipo de termo informado anteriormente nos parâmetros adicionais.



Assistente para criação de IPTU



Assistente para criação de IPTU

Cartilha do Cliente – Global Construção / IPTU

Nº Par...	Tipo	Receita	Processo	Dt. Vencim...	Dt. Baixa	Vlr.Original	Resíduo	Taxa Integ...	VI
341075	Sinal	Carteira	Contrato	01/08/2008	04/08/2008	40.000,00			
641059	Mensal	Carteira	IPTU	15/09/2013		30,14			
641060	Mensal	Carteira	IPTU	15/10/2013		30,14			
641061	Mensal	Carteira	IPTU	15/11/2013		30,14			
641062	Mensal	Carteira	IPTU	15/12/2013		30,12			
341196	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2009	29/07/2009	6.000,00			
341197	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2010	30/07/2010	6.000,00			
341198	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2011		6.000,00			
341199	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2012		6.000,00			
341200	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2013		6.000,00			
341201	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2014		6.000,00			
341202	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2015		6.000,00			
341203	Intermediária	Carteira	Tabela Price	01/08/2016		6.000,00			

Relação de Contratos

Contrato com as parcelas de termo não contratual, geradas automaticamente pelo Controle de IPTU.

Integração das parcelas de IPTU ao financeiro

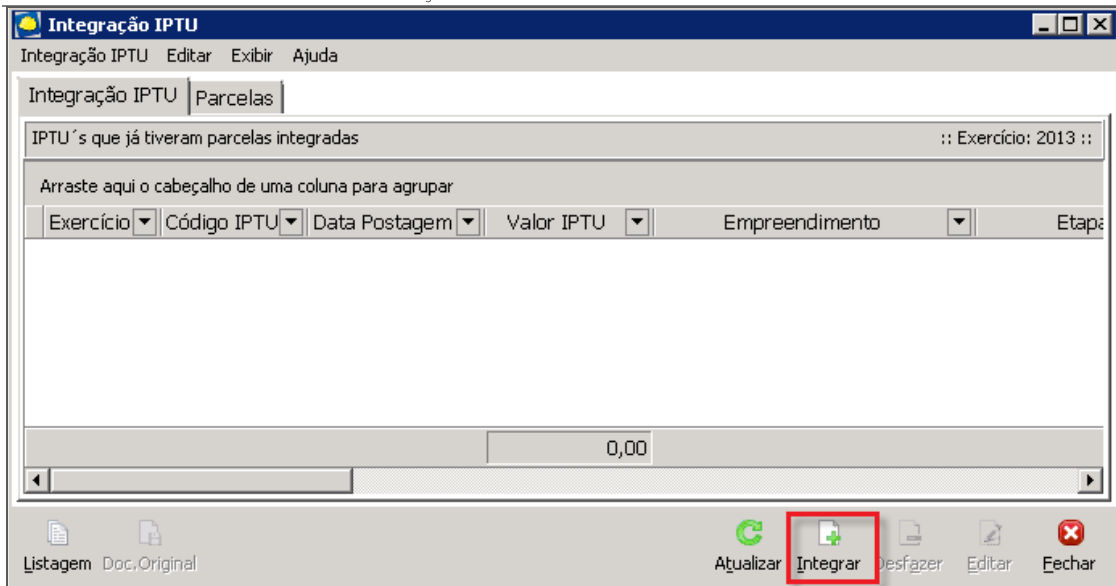
É necessário integrar mensalmente as parcelas de IPTU para pagamento no financeiro.

Exercício	Código IPTU	Data Postagem	Valor IPTU	Empreendimento	Etapa
2013	1		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	3		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	7		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	5		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	8		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	2		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	4		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	6		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA

Controle de IPTU

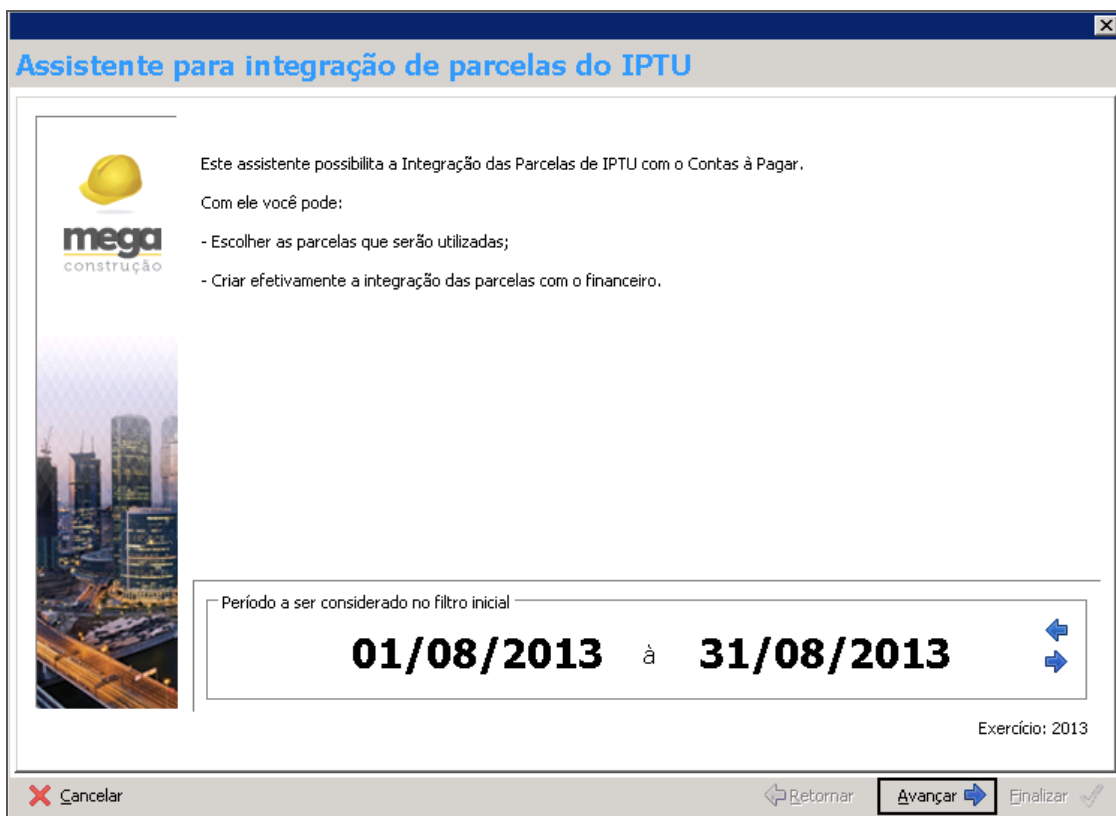
Clique no botão “Integrações”.

Cartilha do Cliente – Global Construção / IPTU



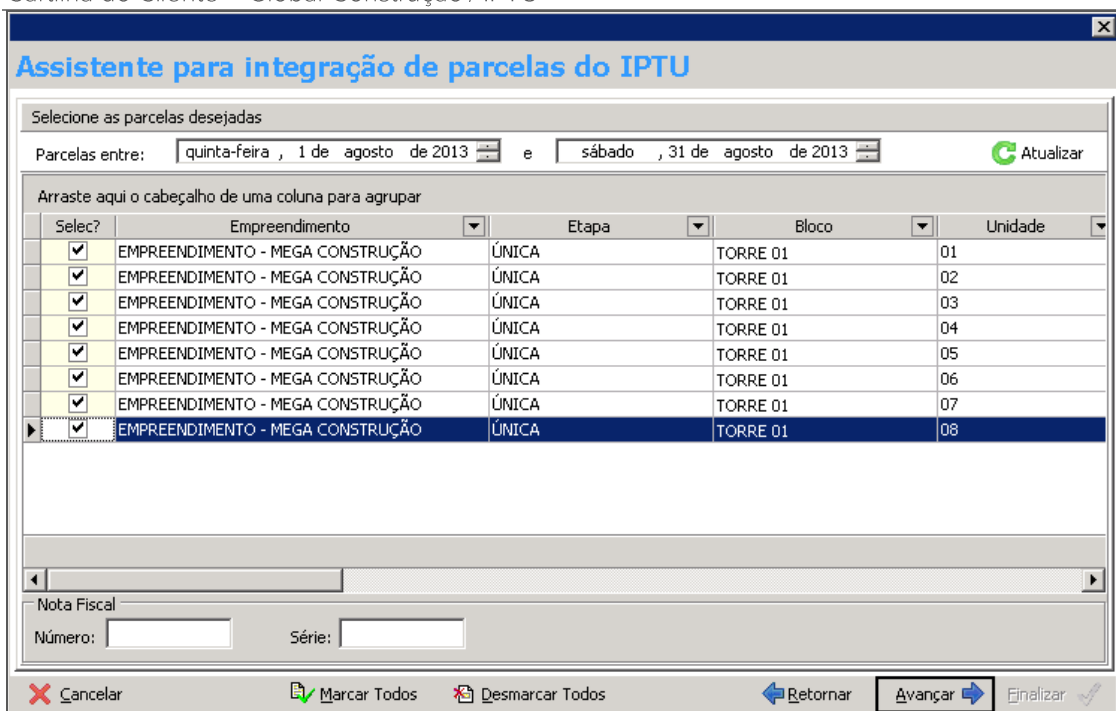
Integração IPTU

Selecione o botão “Integrar”.



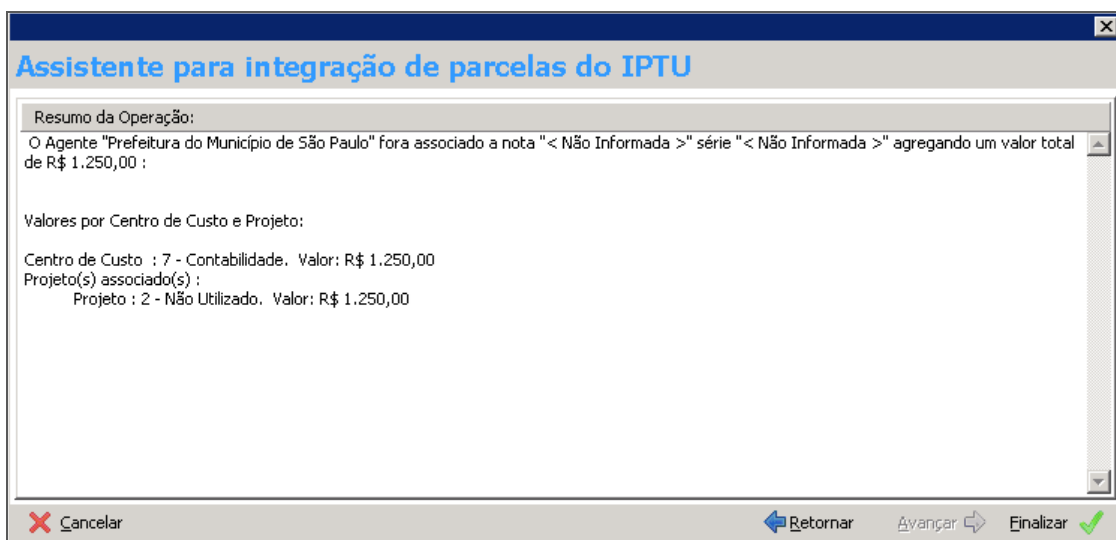
Assistente para integração de parcelas do IPTU

Selecione o vencimento das parcelas a serem integradas.



Assistente para integração de parcelas do IPTU

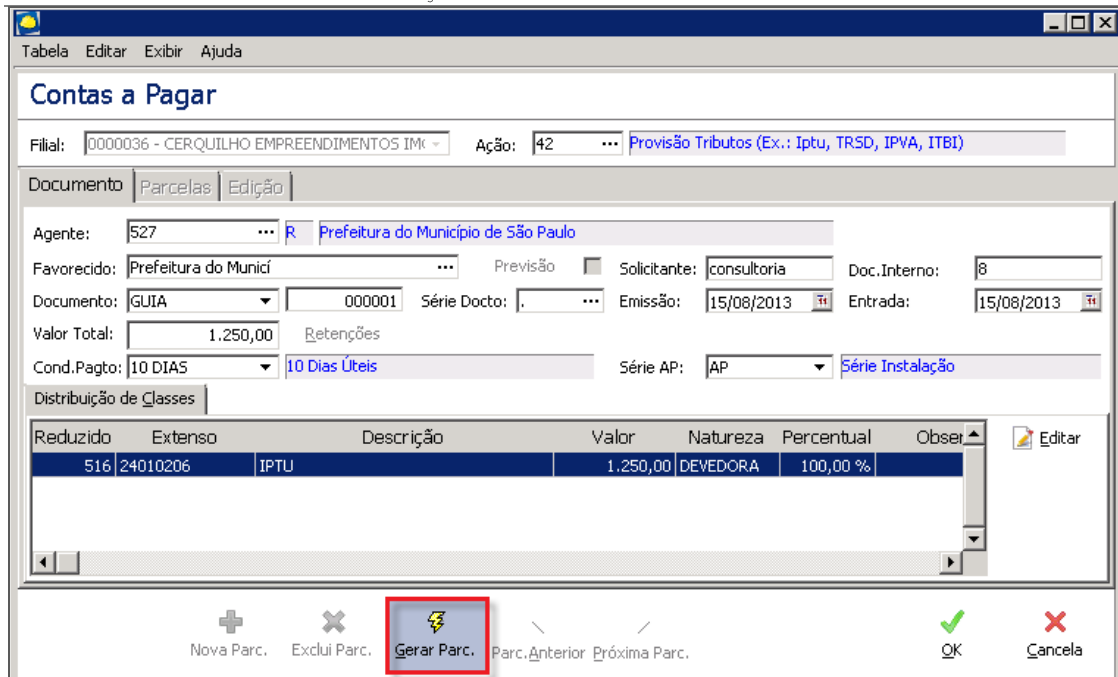
Selecione quais unidades devem ter as parcelas de IPTU integradas. As unidades com status “Vendida” já serão automaticamente desmarcadas, caso queira integrá-las, basta marcar as unidades.



Assistente para integração de parcelas do IPTU

Será apresentado o resumo da operação.

Cartilha do Cliente – Global Construção / IPTU



Contas a Pagar

Filiais: 0000036 - CERQUILHO EMPREENDIMENTOS IMC Ação: 42 Provisão Tributos (Ex.: Iptu, TRSD, IPVA, ITBI)

Documento: Parcelas Edição

Agente: 527 Prefeitura do Município de São Paulo

Favorecido: Prefeitura do Municí Previsão Solicitante: consultoria Doc.Interno: 8

Documento: GUIA 000001 Série Docto: . Emissão: 15/08/2013 Entrada: 15/08/2013

Valor Total: 1.250,00 Retenções

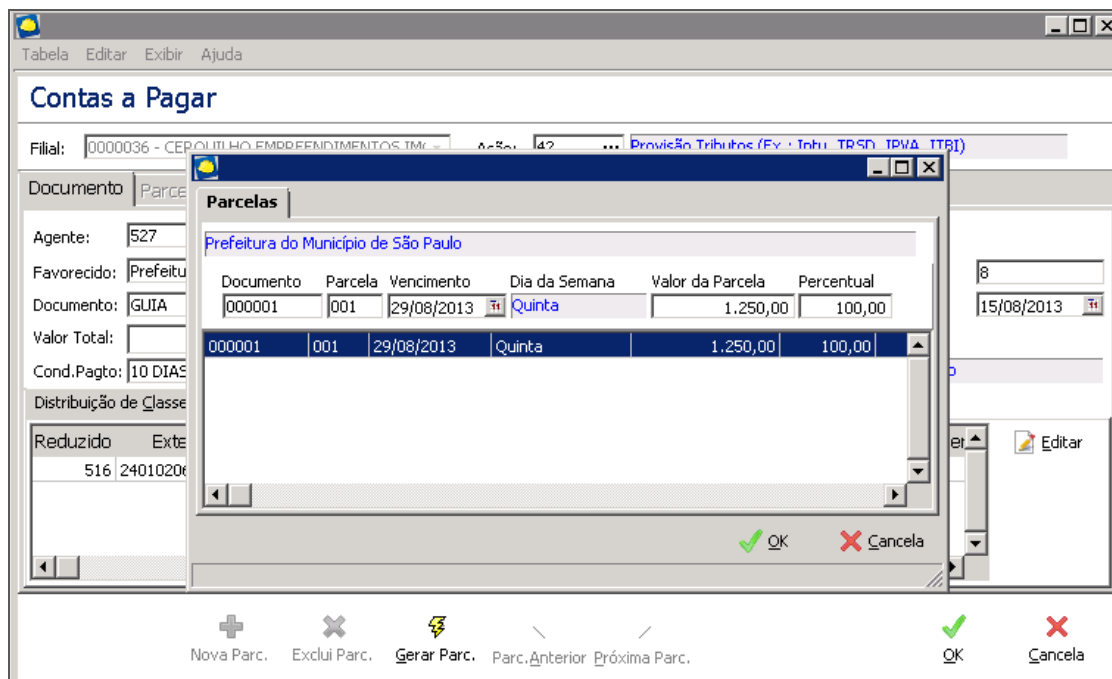
Cond. Pagto: 10 DIAS 10 Dias Úteis Série AP: AP Série Instalação

Reduzido	Extenso	Descrição	Valor	Natureza	Percentual	Obse
516	24010206	IPTU	1.250,00	DEVEDORA	100,00 %	

Novo Parc. Exclui Parc. **Gerar Parc.** Parc. Anterior Próxima Parc. OK Cancela

Contas a Pagar

Ao finalizar a tela anterior, será apresentada a AP onde devemos preencher os demais itens e finalizar a integração.



Contas a Pagar

Filiais: 0000036 - CERQUILHO EMPREENDIMENTOS IMC Ação: 42 Provisão Tributos (Ex.: Iptu, TRSD, IPVA, ITBI)

Documento: Parcelas

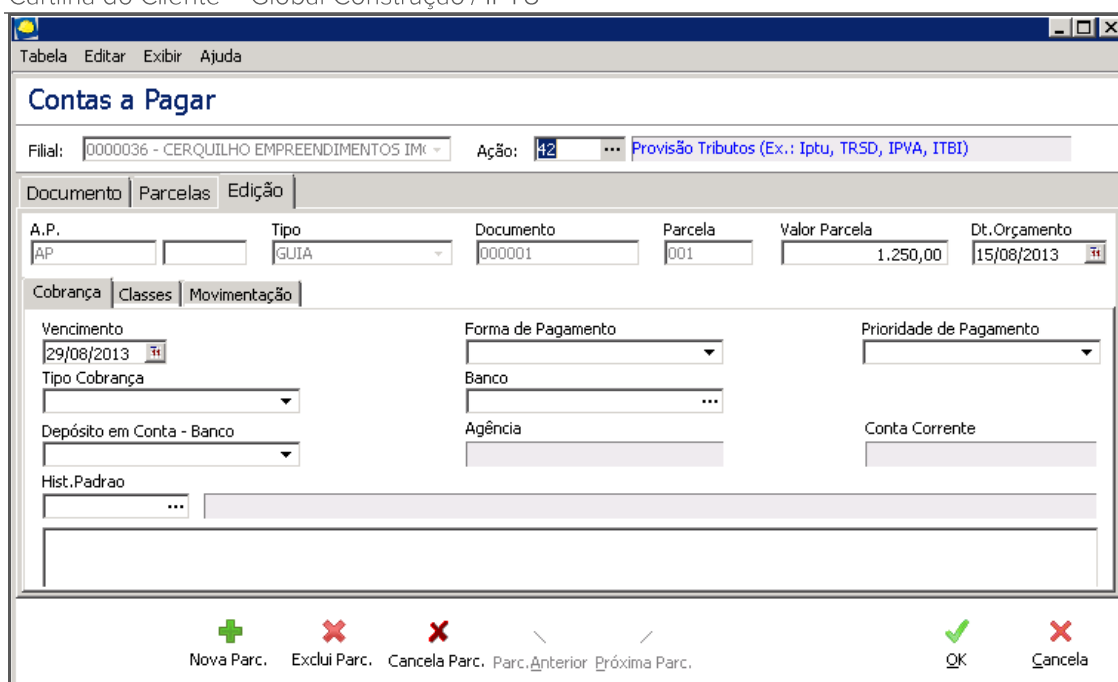
Agente: 527 Prefeitura do Município de São Paulo

Documento	Parcela	Vencimento	Dia da Semana	Valor da Parcela	Percentual
000001	001	29/08/2013	Quinta	1.250,00	100,00

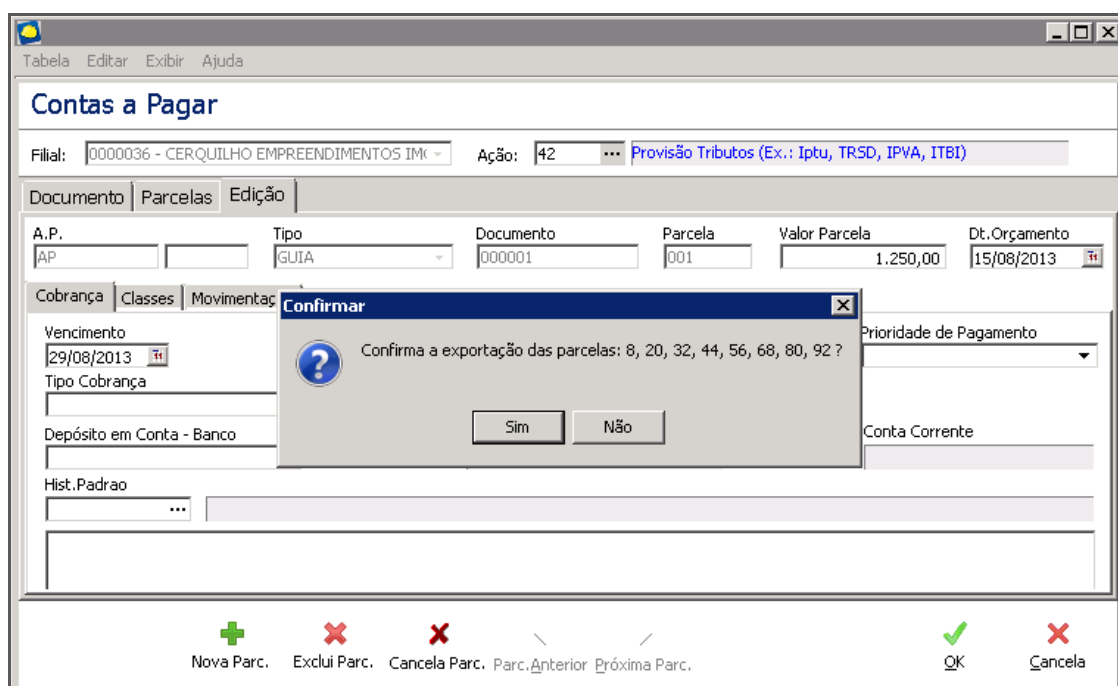
Novo Parc. Exclui Parc. **Gerar Parc.** Parc. Anterior Próxima Parc. OK Cancela

Contas a Pagar – Parcelas

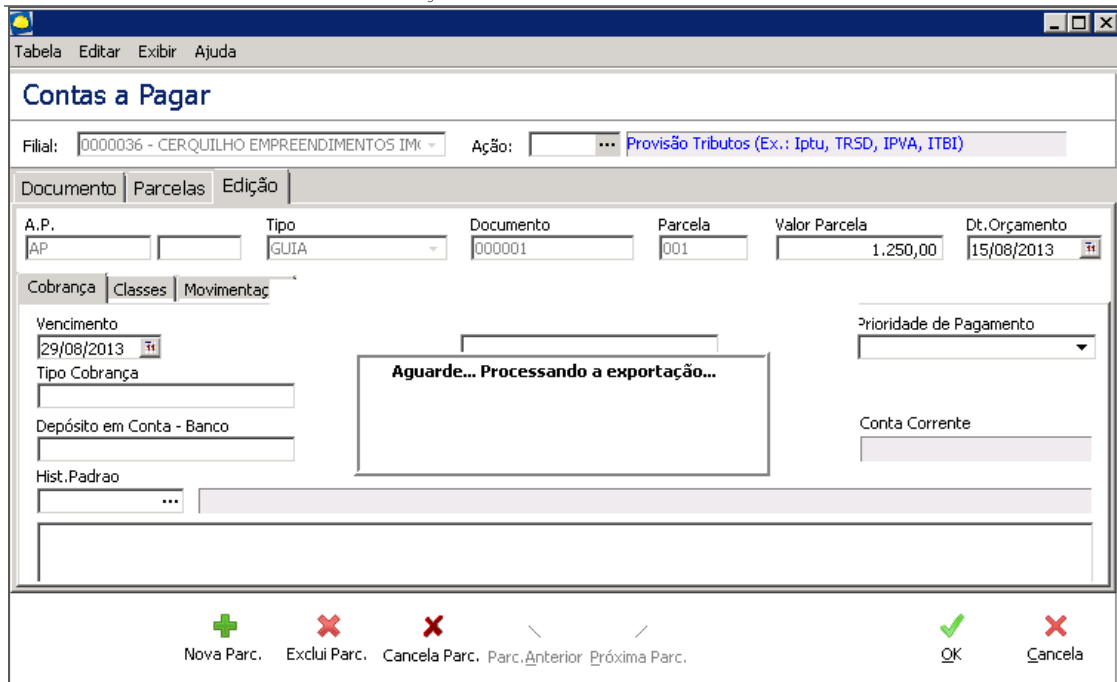
Cartilha do Cliente – Global Construção / IPTU



Contas a Pagar

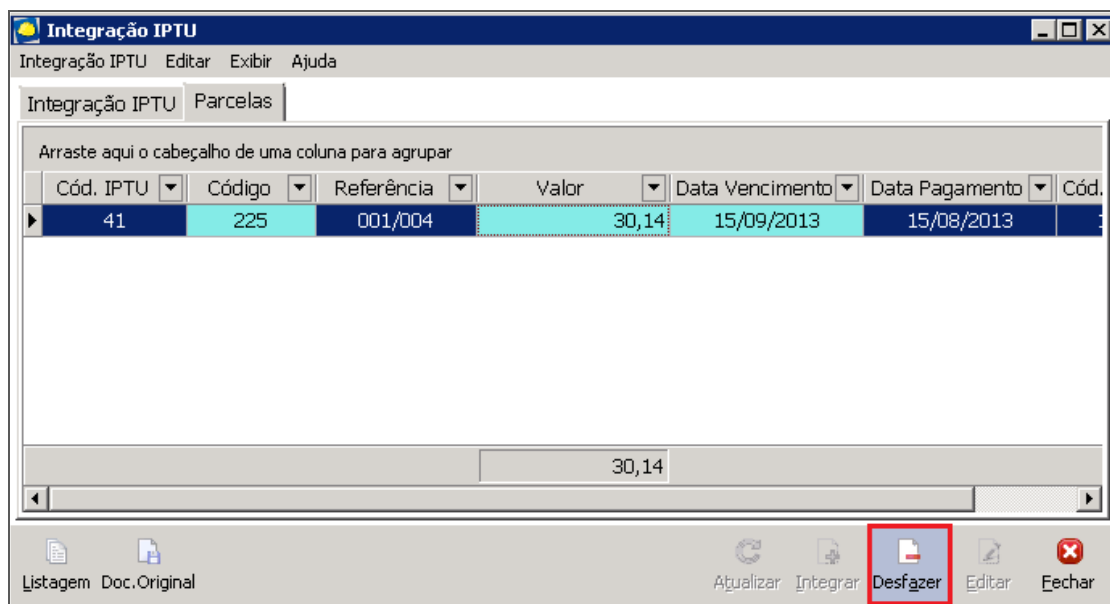


Contas a Pagar - Confirmar



Contas a Pagar

Para desfazer uma exportação, basta acessar a aba “Parcelas”, selecionar a parcela e clicar no botão “Desfazer”.



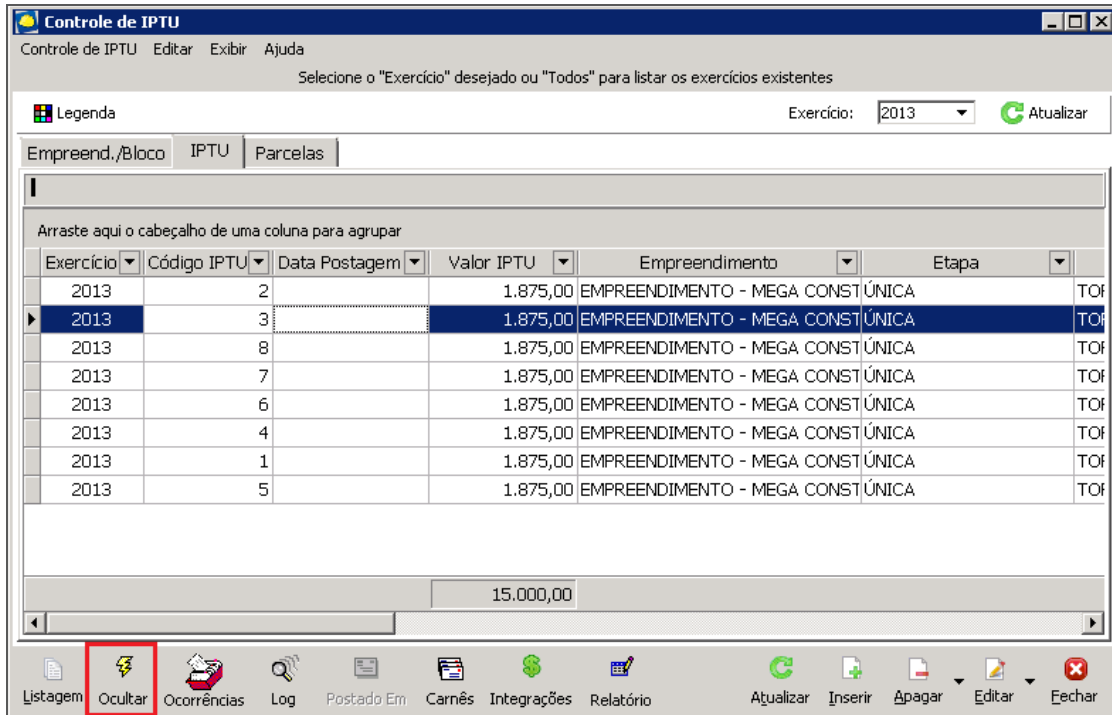
Cód. IPTU	Código	Referência	Valor	Data Vencimento	Data Pagamento	Cód.
41	225	001/004	30,14	15/09/2013	15/08/2013	

Integração IPTU

IPTU

Ocultar

É uma ferramenta para ocultar uma ou mais colunas na apresentação da grid IPTU.



IPTU – Ocultar



IPTU

Ocorrências

Possibilita a visualização de todas as ocorrências geradas automaticamente para determinada unidade.

IPTU – Ocorrências

Ocorrências de Unidade

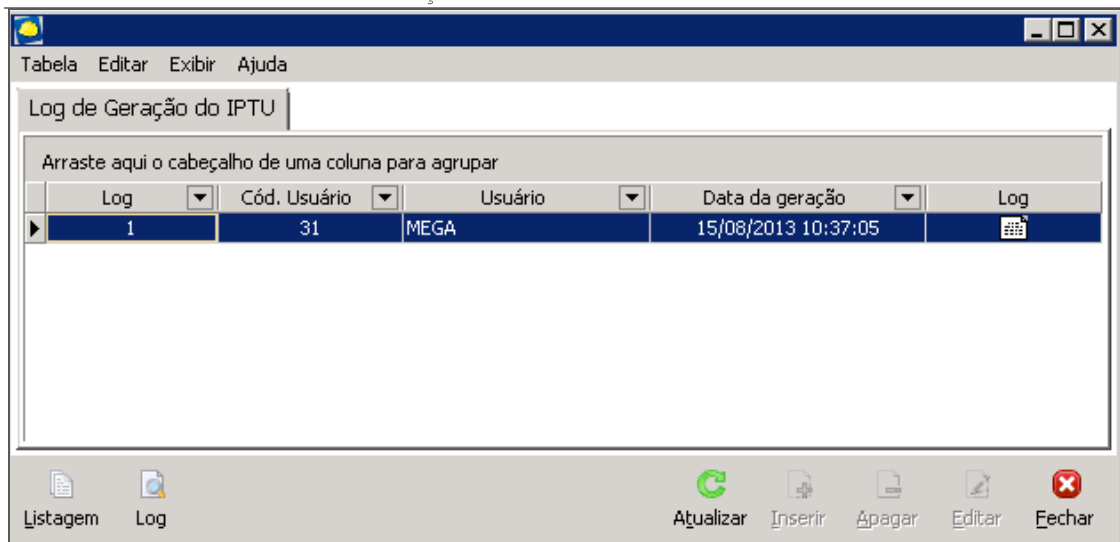
Ocorrências de Unidade

Log

É possível visualizar os logs gerados pelo controle de IPTU.

Exercício	Código IPTU	Data Postagem	Valor IPTU	Empreendimento	Etapa
2013	2		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	3		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	8		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	7		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	6		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	4		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	1		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	5		1.875,00	EMPREENHIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA

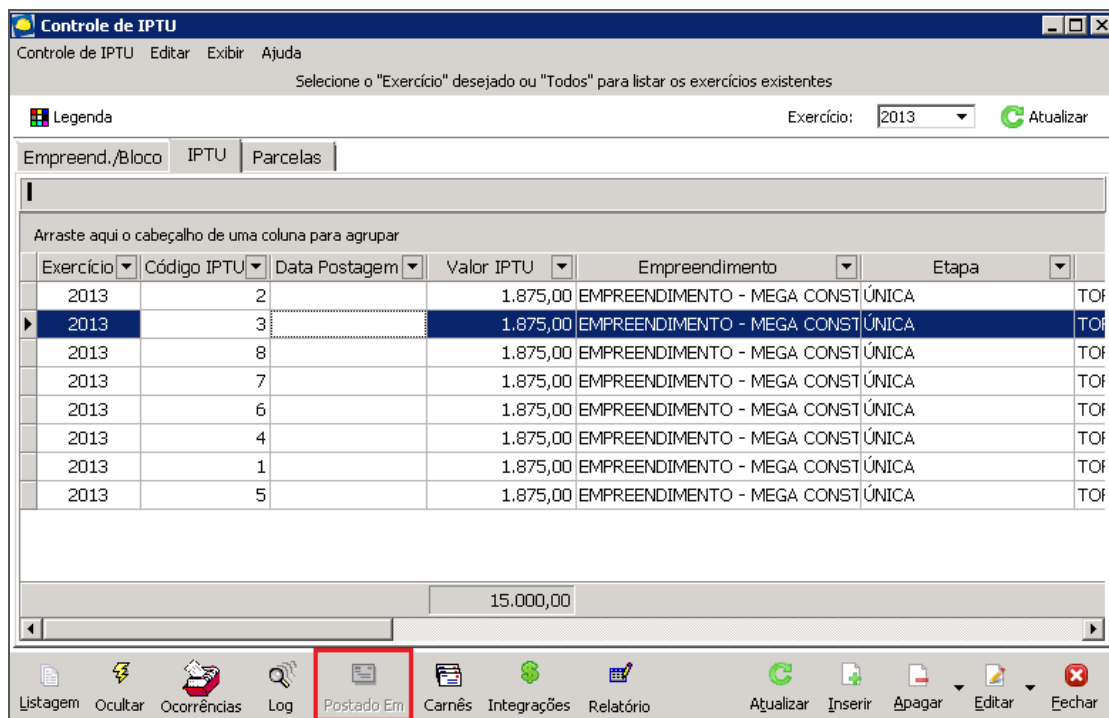
IPTU - Log



Log de Geração do IPTU

Postado em

Se na geração do IPTU, uma determinada unidade possuir status “**Vendida**”, o botão “**Postado Em**” será habilitado, para que seja informada a data de entrega do carnê de IPTU ao cliente.



IPTU – Postado Em

Cartilha do Cliente – Global Construção / IPTU

Exercício	Código IPTU	Data Postagem	Valor IPTU	Empreendimento	Etapa
2013	12		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	28		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	55		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	65		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	82				1 ETAPA
2013	90				1 ETAPA
2013	107				1 ETAPA
2013	109				1 ETAPA
2013	119				1 ETAPA
2013	135				1 ETAPA
2013	154		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	156		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	160		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	174		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	177		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	180		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	9		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	39		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
			22.782,06		

Confirmar

Deseja indicar o envio do Carnê do IPTU?
 Esta ação irá lançar uma ocorrência de "Entrega Carnê IPTU".

IPTU – Confirmar

Exercício	Código IPTU	Data Postagem	Valor IPTU	Empreendimento	Etapa
2013	12		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	28		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	55		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	65				1 ETAPA
2013	82				1 ETAPA
2013	90				1 ETAPA
2013	107				1 ETAPA
2013	109				1 ETAPA
2013	119				1 ETAPA
2013	135		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	154		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	156		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	160		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	174		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	177		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	180		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	9		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
2013	39		120,54	Residencial Park do Horto	1 ETAPA
			22.782,06		

Digite a data de entrega do carnê

Data Entrega do Carnê:

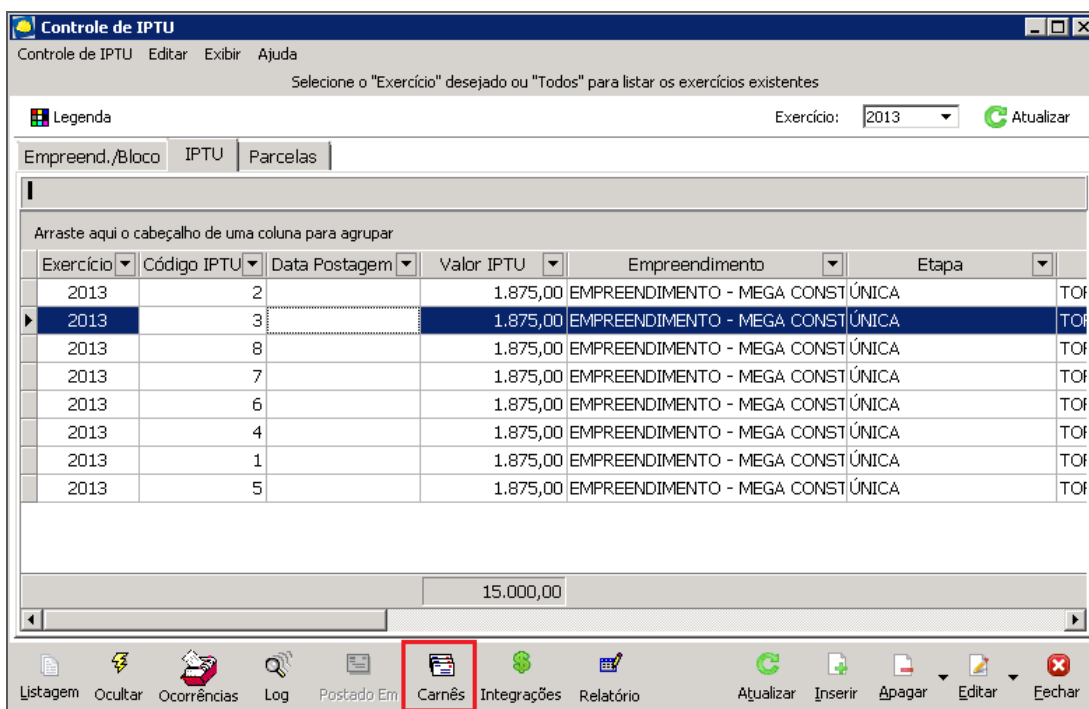
IPTU

Exercício	Código IPTU	Data Postagem	Status	Valor IPTU	Empreendimento
2013	453		Disponível	587,50	IPTU POR GLEBA
2013	454		Disponível	587,50	IPTU POR GLEBA
2013	455	28/02/2013	Vendida	587,50	IPTU POR GLEBA
2013	456		Disponível	587,50	IPTU POR GLEBA
2013	457		Disponível	587,50	IPTU POR GLEBA
2013	458		Disponível	587,50	IPTU POR GLEBA
2013	459		Disponível	587,50	IPTU POR GLEBA
2013	460		Disponível	587,50	IPTU POR GLEBA

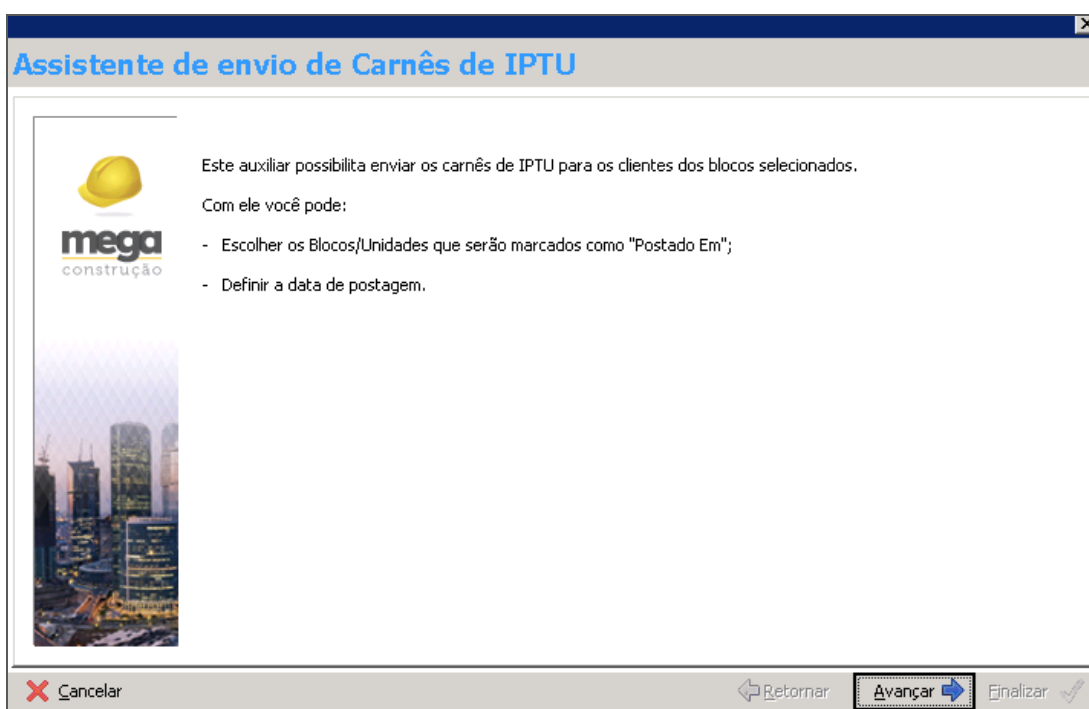
IPTU

Carnês

Tem o mesmo objetivo do “Postado Em”, mas possibilita a indicação de uma “Data de Postagem” para várias unidades vendidas.



IPTU - Carnês



Assistente de envio de Carnês de IPTU

Assistente de envio de Carnês de IPTU

Selecione o(s) Bloco(s) desejado(s) e os parâmetros

Arraste aqui o cabeçalho de uma coluna para agrupar

Selec?	Cód. Emp.	Empreendimento	Cód. Bloco	Bloco
<input type="checkbox"/>	002	Administração de Incorporações	003	Administração de Incorporações-Bloco 03
<input type="checkbox"/>	04	BELAS CEL LISBOA	01	BLOCO ÚNICO
<input type="checkbox"/>	144	Edifício Sé	5	Edifício Sé-Bloco 02
<input type="checkbox"/>	176	Residencial Jabaquara	004	Residencial Jabaquara-Bloco 03
<input type="checkbox"/>	002	RESIDENCIAL PINHEIROS	01	RESIDENCIAL PINHEIROS - BLOCO 01
<input type="checkbox"/>	004	Condomínio Irará	B	CONDOMÍNIO IRAJÁ - BLOCO 02
<input type="checkbox"/>	001	Projeto Teste	TESTE	TESTE 2
<input type="checkbox"/>	151	Edifício Bresser	01	QUADRA 01
<input type="checkbox"/>	151	Edifício Bresser	02	QUADRA 02
<input type="checkbox"/>	162	Edifício Santa Cruz	C	Edifício Santa Cruz-Bloco 04
<input type="checkbox"/>	162	Edifício Santa Cruz	D	Edifício Santa Cruz-Bloco 02
<input type="checkbox"/>	133	Edifício Saúde	A	Edifício Saúde-Bloco 03
<input type="checkbox"/>	151	Edifício Abc	G	Edifício Abc-Bloco 02
<input checked="" type="checkbox"/>	001	EMPREENDIMENTO - MEGA CONSTRUÇÃO	001	TORRE 01
<input type="checkbox"/>	999	RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA	001	BLOCO ALPHA
<input type="checkbox"/>	029	Condomínio São Judas	D	Condomínio São Judas-Bloco 02

Data de entrega do Carnê: 15/08/2013 Considerar somente IPTU's em aberto Exercício: 2013

Assistente de envio de Carnês de IPTU

Assistente de envio de Carnês de IPTU

Selecione o(s) Bloco(s) desejado(s) e os parâmetros

Arraste aqui o cabeçalho de uma coluna para agrupar

Selec?	Cód. Emp.	Empreendimento	Cód. Bloco	Bloco
<input checked="" type="checkbox"/>	002	Administração de Incorporações	003	Administração de Incorporações-Bloco 03
<input type="checkbox"/>	04	BELAS CEL LISBOA	01	BLOCO ÚNICO
<input type="checkbox"/>	144	Edifício Sé	5	Edifício Sé-Bloco 02
<input type="checkbox"/>	176	Residencial Jabaquara	004	Residencial Jabaquara-Bloco 03
<input type="checkbox"/>	002	RESIDENCIAL PIN-		RESIDENCIAL PINHEIROS - BLOCO 01
<input type="checkbox"/>	004	Condomínio Irará		CONDOMÍNIO IRAJÁ - BLOCO 02
<input type="checkbox"/>	001	Projeto Teste		TESTE 2
<input type="checkbox"/>	151	Edifício Bresser		QUADRA 01
<input type="checkbox"/>	151	Edifício Bresser		QUADRA 02
<input type="checkbox"/>	162	Edifício Santa Cruz		Edifício Santa Cruz-Bloco 04
<input type="checkbox"/>	162	Edifício Santa Cruz		Edifício Santa Cruz-Bloco 02
<input type="checkbox"/>	133	Edifício Saúde	A	Edifício Saúde-Bloco 03
<input type="checkbox"/>	151	Edifício Abc	G	Edifício Abc-Bloco 02
<input type="checkbox"/>	999	RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA	001	BLOCO ALPHA
<input type="checkbox"/>	029	Condomínio São Judas	D	Condomínio São Judas-Bloco 02
<input type="checkbox"/>	133	Residencial Ritmo	001	Residencial Ritmo-Bloco Único

Informação

Blocos processados com êxito!

Data de entrega do Carnê: 15/08/2013 Considerar somente IPTU's em aberto Exercício: 2013

Assistente de envio de Carnês de IPTU

Relatório

Trata-se de uma Wizard para geração de relatório com os dados dos IPTU's das unidades, pode ser apenas visualizado na tela ou exportado.

Exercício	Código IPTU	Data Postagem	Valor IPTU	Empreendimento	Etapa
2013	2		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	3		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	8		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	7		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	6		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	4		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	1		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA
2013	5		1.875,00	EMPREENDIMENTO - MEGA CONST	ÚNICA

IPTU – Relatório

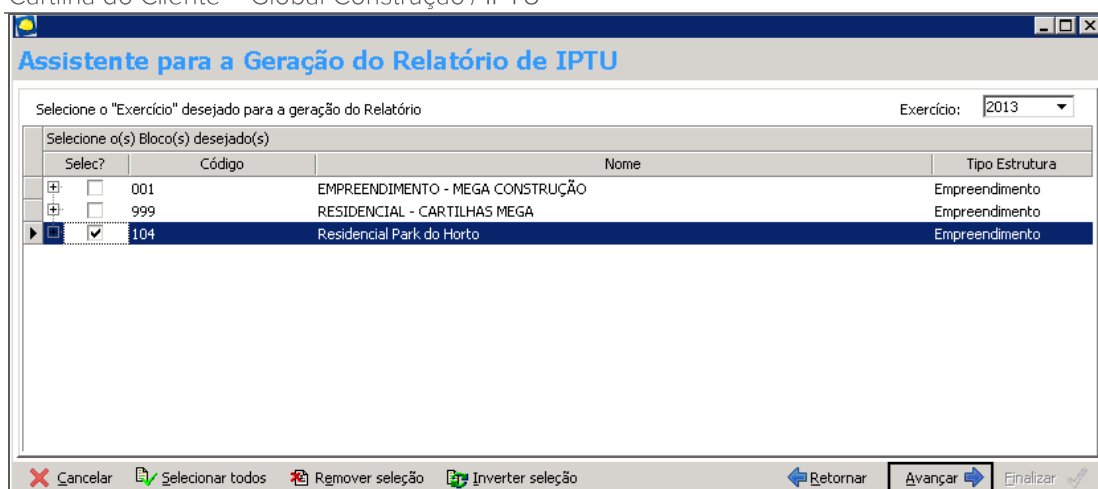
Este auxiliar possibilita a emissão de um Relatório de parcelas de IPTU do Exercício por Empreendimento(s)/Bloco(s) selecionados.

Com ele você pode:

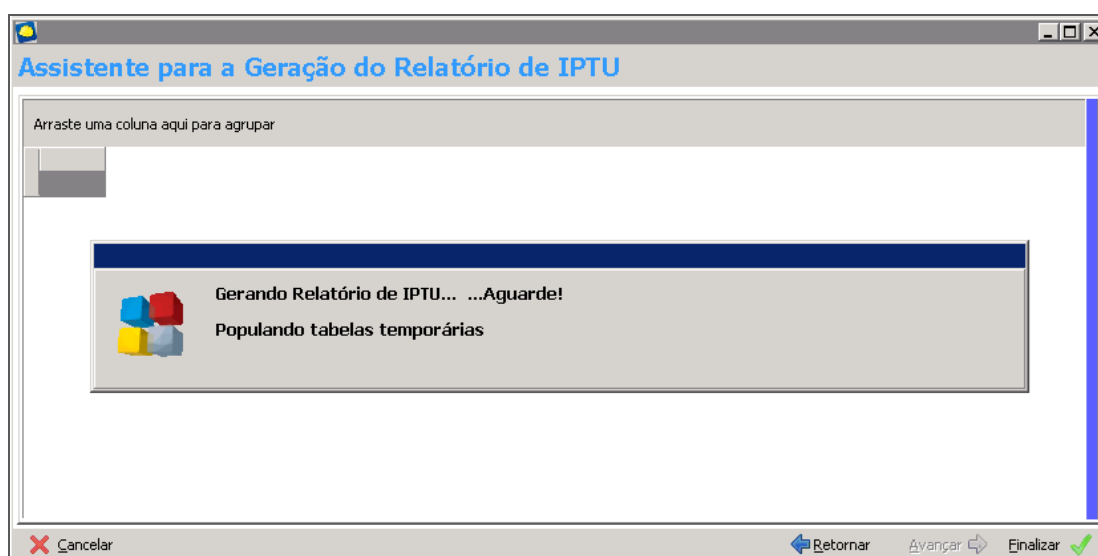
- Gerar o relatório para os Empreendimento(s) ou Bloco(s) escolhidos;
- Realizar os agrupamentos desejados movendo as colunas para o cabeçalho da grid;
- Emitir este relatório exportando-o para planilhas do Microsoft Excel®.

Observação: Este processo de exportação não funciona com outras planilhas eletrônicas.

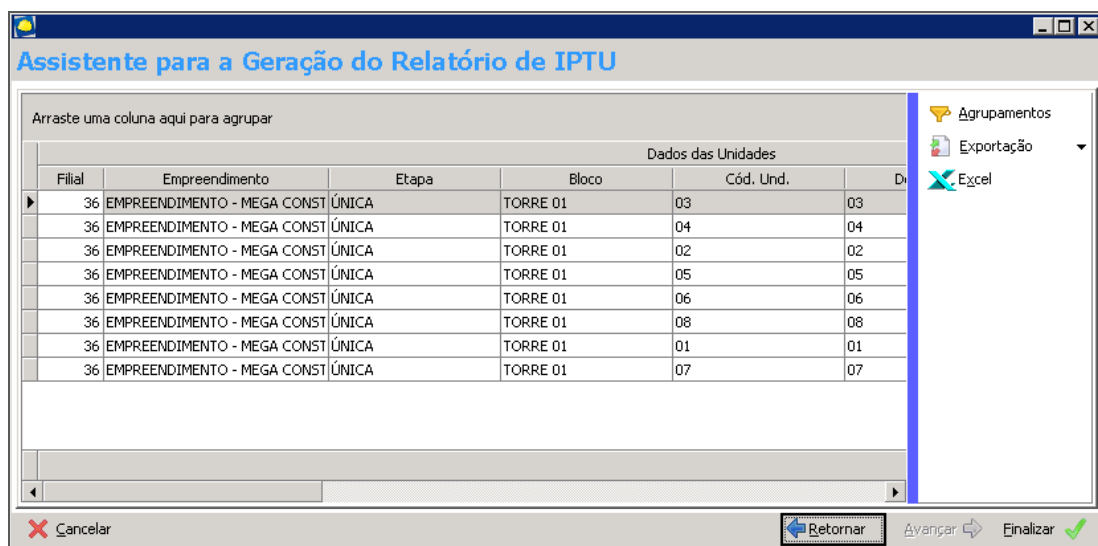
Assistente para a Geração do Relatório de IPTU



Assistente para a Geração do Relatório de IPTU



Assistente para a Geração do Relatório de IPTU



Wizard para a Geração do Relatório de IPTU