

GEM

Gestão de Empreendimentos Imobiliários

SUMÁRIO

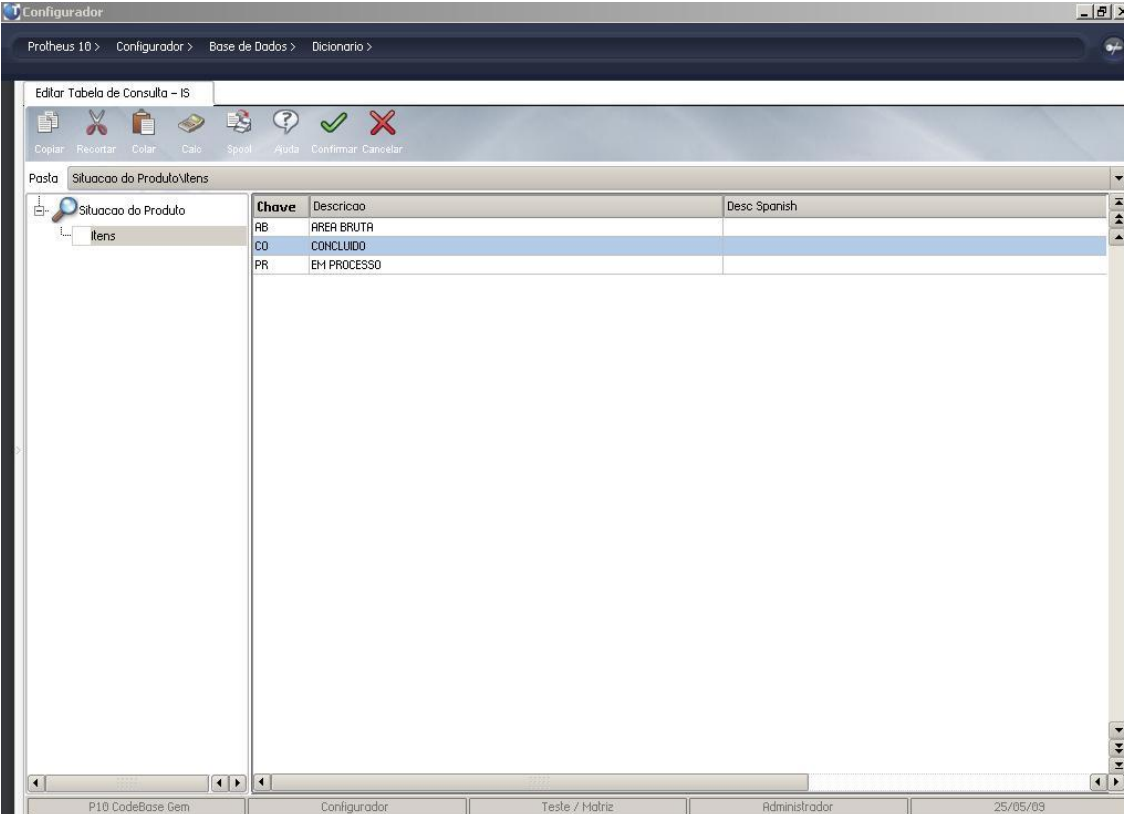
SUMÁRIO	2
Tabelas	3
Cadastros, Rotinas e Exercícios.	8

Tabelas

Tabela de situação do Empreendimento/ Unidade (IS)

- MV_1DUP = 001

Esta tabela tem por finalidade identificar o status do empreendimento/unidade cadastrado.



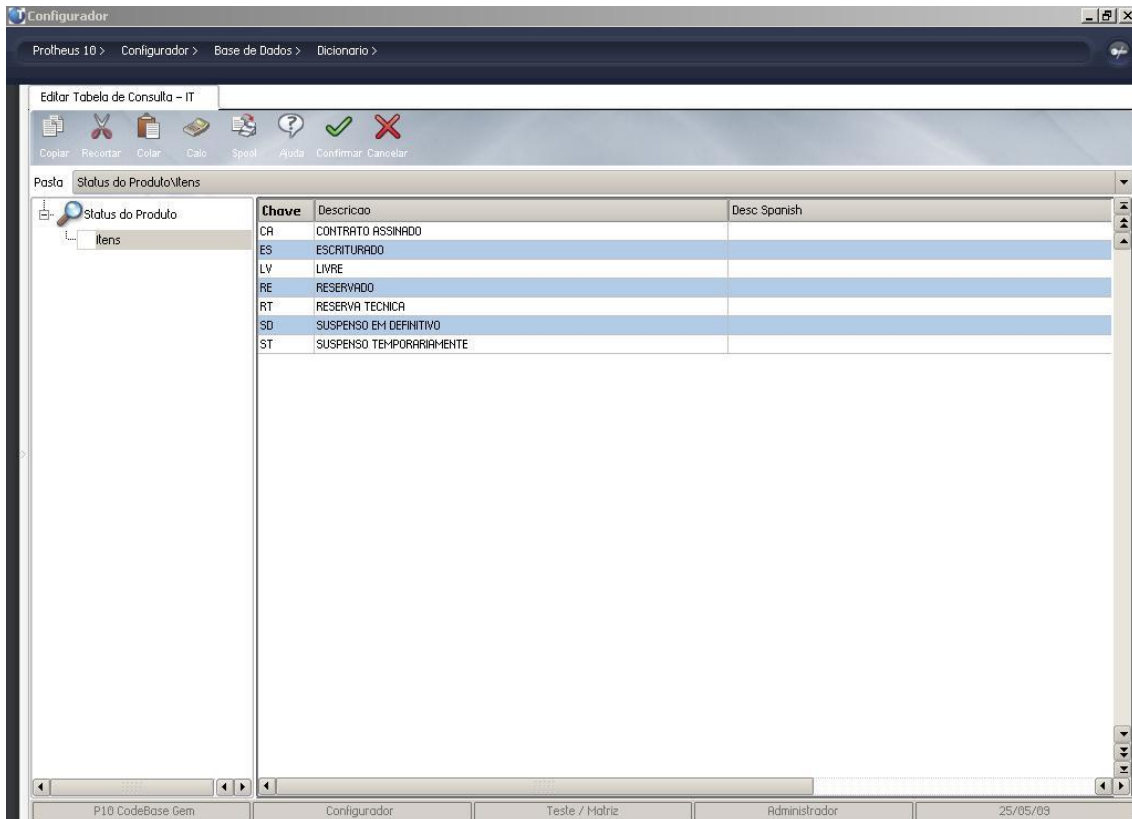
The screenshot shows a software window titled "Configurador" with a breadcrumb trail: "Prolheus 10 > Configurador > Base de Dados > Dicionario >". The main area is titled "Editar Tabela de Consulta - IS" and contains a table with the following data:

Chave	Descricao	Desc Spanish
AB	AREA BRUTA	
CO	CONCLUIDO	
PR	EM PROCESSO	

The interface also includes a sidebar with "Pasta" (folders) containing "Situacao do Produto" and "Itens". At the bottom, there is a status bar with the text: "P10 CodeBase Gem | Configurador | Teste / Matriz | Administrador | 25/05/03".

Tabela de Status de Empreendimento/Unidade (IT)

Esta tabela tem por finalidade identificar o status do empreendimento/Unidade



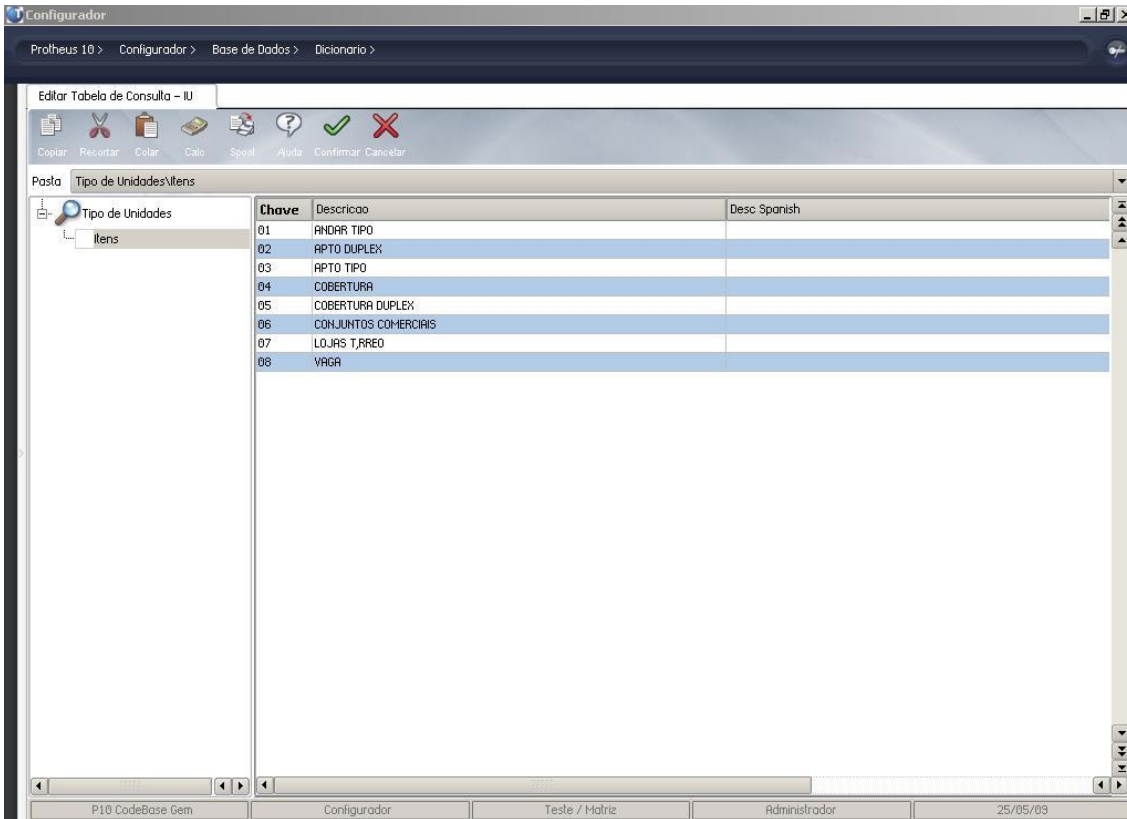
The screenshot shows a software window titled 'Configurador' with a breadcrumb trail: 'Protheus 10 > Configurador > Base de Dados > Dicionario >'. The main area is titled 'Editar Tabela de Consulta - IT' and contains a table with the following data:

Chave	Descricao	Desc Spanish
CA	CONTRATO ASSINADO	
ES	ESCRITURADO	
LV	LIVRE	
RE	RESERVADO	
RT	RESERVA TECNICA	
SD	SUSPENSO EM DEFINITIVO	
ST	SUSPENSO TEMPORARIAMENTE	

The interface also shows a left-hand pane with 'Pasta' containing 'Status do Produto' and 'Itens'. The status bar at the bottom indicates 'P10 CodeBase Gem', 'Configurador', 'Teste / Matriz', 'Administrador', and the date '25/05/03'.

Tabela de Tipo de Unidade (IU)

Esta tabela tem por finalidade identificar o tipo de unidade disponibilizada no empreendimento.

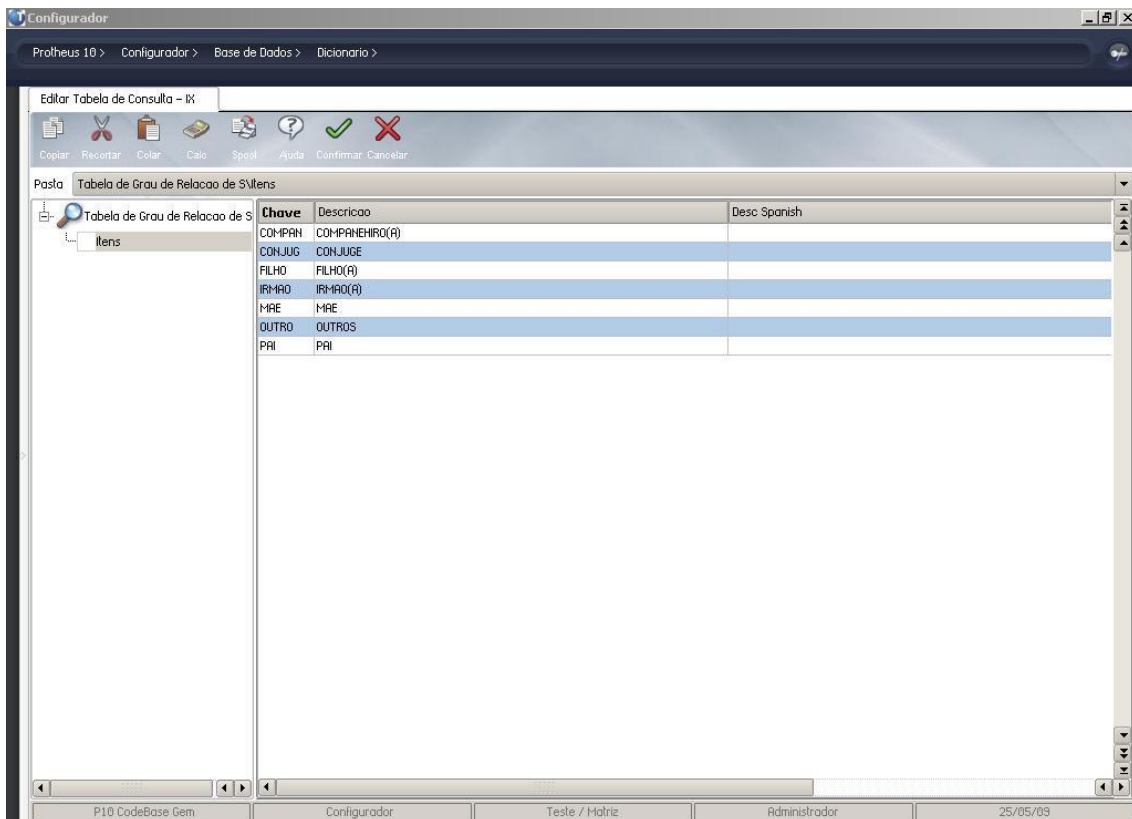


The screenshot shows a software interface for editing a table. The window title is 'Configurador' and the breadcrumb path is 'Protheus 10 > Configurador > Base de Dados > Dicionario >'. The main window title is 'Editar Tabela de Consulta - IU'. The table is titled 'Tipo de Unidades' and has the following data:

Chave	Descricao	Desc Spanish
01	ANDAR TIPO	
02	APTO DUPLEX	
03	APTO TIPO	
04	COBERTURA	
05	COBERTURA DUPLEX	
06	CONJUNTOS COMERCIAIS	
07	LUGARS T,PREO	
08	VAGA	

Tabela de Grau de Relação de Solidário (IX)

Esta tabela tem por finalidade identificar a qual grau de relação o solidário com o cliente.



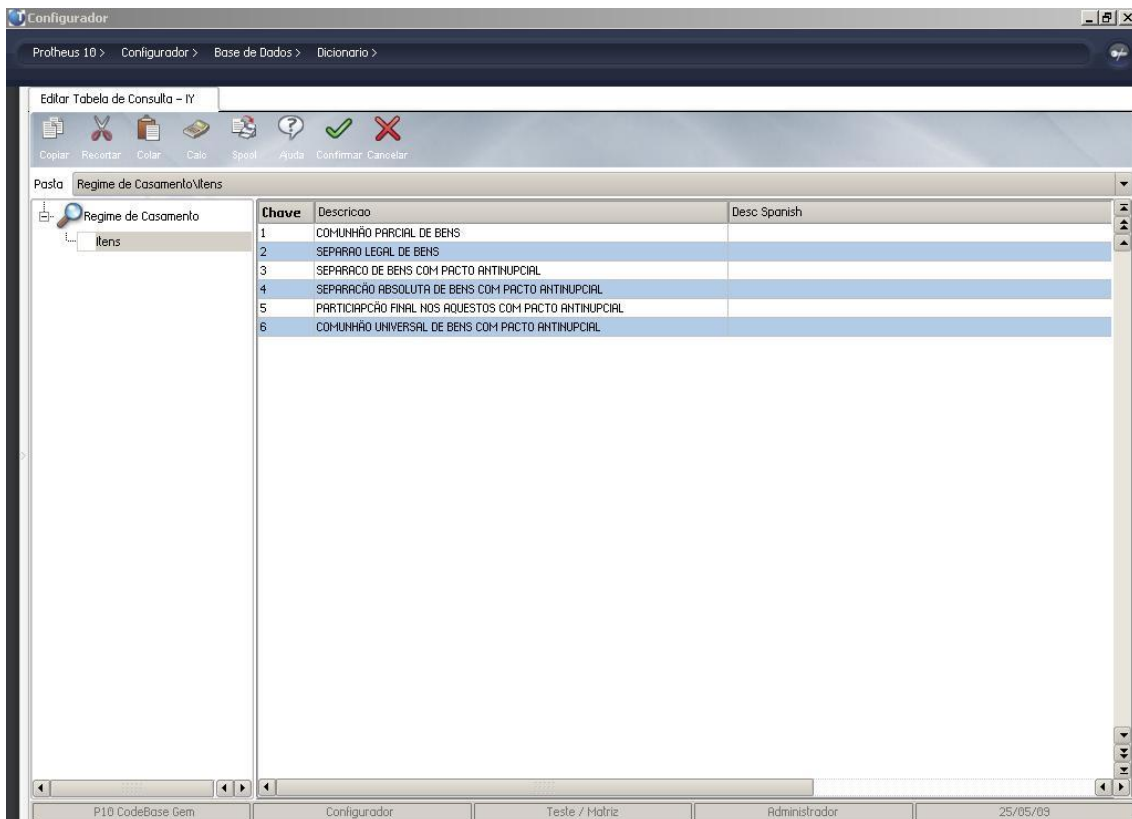
The screenshot shows a software interface for configuring a table. The window title is 'Configurador'. The breadcrumb path is 'Prolheus 10 > Configurador > Base de Dados > Dicionario >'. The main area is titled 'Editar Tabela de Consulta - IX' and contains a table with the following data:

Chave	Descricao	Desc Spanish
COMPAN	COMPANHEIRO(A)	
CONJUG	CONJUGE	
FILHO	FILHO(A)	
IRMAO	IRMAO(A)	
MAE	MAE	
OUTRO	OUTROS	
PAI	PAI	

The interface also includes a toolbar with icons for Copy, Paste, Undo, Redo, Print, Help, Confirm, and Cancel. The status bar at the bottom shows 'P10 CodeBase Gem', 'Configurador', 'Teste / Matriz', 'Administrador', and the date '25/05/09'.

Tabela de Regime de Casamento (IY)

Esta tabela tem por finalidade identificar o regime de casamento do cliente.



The screenshot shows a software window titled 'Configurador' with a breadcrumb trail: 'Prolheus 10 > Configurador > Base de Dados > Dicionario >'. The main area is titled 'Editar Tabela de Consulta - IY' and contains a table with the following data:

Chave	Descricao	Desc Spanish
1	COMUNHÃO PARCIAL DE BENS	
2	SEPARAÇÃO LEGAL DE BENS	
3	SEPARAÇÃO DE BENS COM PACTO ANTINUPCIAL	
4	SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS COM PACTO ANTINUPCIAL	
5	PARTICIPAÇÃO FINAL NOS AQUESTOS COM PACTO ANTINUPCIAL	
6	COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS COM PACTO ANTINUPCIAL	

The interface also shows a left-hand navigation pane with 'Regime de Casamento' and 'Itens' selected. At the bottom, there is a status bar with the text: 'P10 CodeBase Gem Configurador Teste / Matriz Administrador 25/05/09'.

Cadastros, Rotinas e Exercícios.

Cadastro de Cliente

The screenshot shows a software window titled "Clientes - Alterar" with a menu bar containing "Cadastrais", "Adm./Fin.", "Fiscais", "Vendas", and "Outros". The "Cadastrais" tab is selected. The form contains the following fields and values:

Codigo	000001	Loja	01
Fisica/Jurid	Fisica		
Nome	JUSSARA ARMANDO DINIZ		
N Fantasia	JUSSARA ARMANDO DINI		
Endereco	RUA 22 DE JANEIRO 192		
Tipo	Cons.Final	Estado	SP
Cd.Municipio		Municipio	SANTOS
Bairro	APARECIDA	CEP	10298-121
DDI		DDD	13
Telefone	3232-3876	Telex	
FAX	-	Pais	
Descr. Pais		CNPJ/CPF	000.000.000-00
Contato		Ins. Estad.	
RG/Ced.Estr.		Ins. Municip.	
Dt.Aber/Nasc	/ / 92	E-Mail	
Home-Page		Cod. CBO	
Cod CNRE	- /	Insc.Rural	
Bloqueado	Não		
Complemento			
Org. Emissor		UF Emissor	
Emissao RG	/ / 92	Nacionalid.	10
Sexo	Masculino	Estado Civil	S
Dependentes	0	Rg. Casamento	

As adequações realizadas no cadastro de clientes têm por finalidade controlar mais informações sobre pessoas físicas.

Org. Emissor: Órgão emissor do Registro Geral (Carteira de Identidade – RG)

UF Emissor: Unidade Federativa do Órgão Emissor do Registro Geral (Carteira de Identidade – RG).

Emissão RG: Data de Emissão do Registro Geral (Carteira de Identidade – RG).

Nacionalidade: Nacionalidade do cliente.

Sexo: Sexo do cliente (Masculino ou Feminino).

Estado Civil: Estado civil atual do cliente.

Dependentes: Quantidade de dependentes do cliente.

Rg. Casamento: Regime de casamento do cliente.

Escolaridade: Escolaridade do cliente.

Profissão: Descritivo da profissão do cliente.

Dt. Admissão: Data de admissão do atual emprego do cliente.

Salário: Salário bruto do cliente.

St. Salário: Situação do salário do cliente.

Mídia: Tipo de mídia que foi utilizada para atrair o cliente.

Alem que o campo CNPJ/CGC se tornou obrigatório

Exercício

Como cadastrar Clientes:

Selecione a opção:

- Atualizações > Cadastros > Clientes
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Código

Loja

Nome

N Fantasia

Endereço

Tipo

Estado

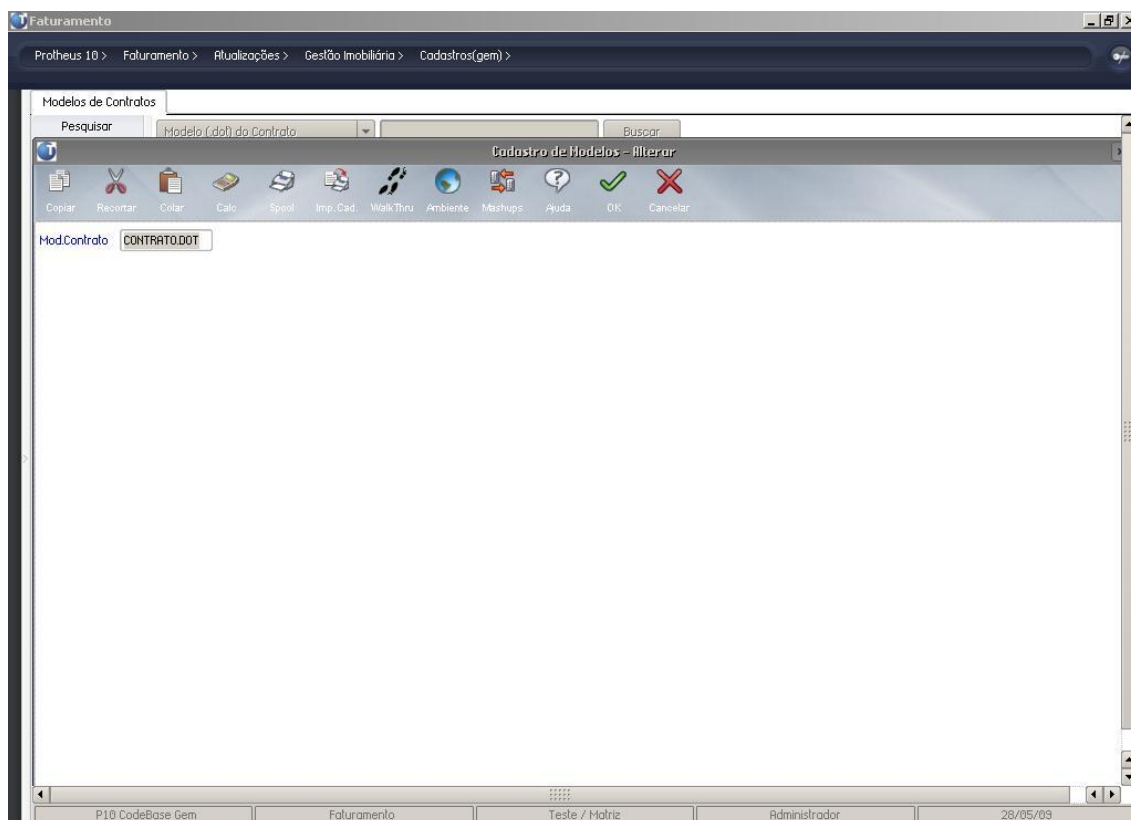
Município

CNPJ/CPF (este campo está diretamente ligado ao campo Física/Jurídica)

Nacionalidade

Estado Civil

Cadastro de Modelos de Contrato



A rotina GEMA050 tem por finalidade cadastrar os modelos de contratos para serem utilizadas nas vendas dos empreendimentos.

O caminho dos arquivos de modelos de contrato é definido através do parâmetro MV_GMPATHM.

Exercício

Como cadastrar Modelo de Contratos

Selecione a opção:

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Modelo de Contratos
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Mod.Contrato (este campo está diretamente ligado ao parâmetro MV_GMPATHM)

Cadastro de Taxas

The screenshot shows a web-based application window titled 'Faturamento'. The breadcrumb navigation is 'Protheus 10 > Faturamento > Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros(gem) > Taxas'. The main window is 'Cadastro de Índices - Alterar'. It features a toolbar with icons for Copy, Recortar, Colar, Calo, Spool, Imp. Cad., WalkThru, Ambiente, Mashups, Ajuda, OK, and Cancelar. The form fields are: 'Codigo' with the value 'IGPM', 'Tipo Taxa' with a dropdown menu showing 'Composta', 'Descricao' with the value 'IGPM', and 'Mes (+/-)' with the value '-2'. The status bar at the bottom shows 'P10 CodeBase Gem', 'Faturamento', 'Teste / Matriz', 'Administrador', and '28/05/03'.

A rotina TECA130 tem por finalidade cadastrar as taxas, que são lançadas no cadastro de Taxas – Índices, que são utilizadas nas correções monetárias.

As taxas mais utilizadas são:

IGPM: Índice Geral de Preços do Mercado.

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção.

Exercício

Como cadastrar as Taxas:

Selecione a opção:

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Taxas
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Código

Descrição

Tipo Taxa

Mês (+/-)

Cadastro de Taxas – Índices

The screenshot displays the 'Cadastro de Taxas - Índices - Alterar' window. The 'Codigo' field contains 'IGPM' and the 'Índice' field contains '100,0000'. The 'Data' field is set to '10/12/08' and the 'Sinal' dropdown is set to 'Positivo'. The window title bar reads 'Faturamento' and the menu bar includes 'Copiar', 'Recortar', 'Colar', 'Calo', 'Spool', 'Imp. Cad.', 'WalkThru', 'Ambiente', 'Mashups', 'Ajuda', 'OK', and 'Cancelar'. The status bar at the bottom shows 'P10 CodeBase Gem', 'Faturamento', 'Teste / Matriz', 'Administrador', and '28/05/09'.

A rotina TECA140 tem por finalidade cadastrar os índices das respectivas taxas, para que possam ser lançadas na venda, renegociação ou distratos dos contratos para as correções monetárias.

Estes índices são calculados mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas – www.fgv.br) e divulgados no final de cada mês de referência.

Exercício

Como cadastrar Taxas – Índices

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Taxas - Índices
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Código

Data

Índice

Sinal

Cadastro de Tipo de Parcelas

Tipos de Parcelas

Cadastro de Tipos de Parcelas - Alterar

Copiar Recortar Colar Calo Spool Imp. Cad. WalkThru Ambiente Mashups Ajuda OK Cancelar

Codigo: 01 Descrição: SINPL

Intervalo: 1 Tipo: Sinal

Singular: _____

Plural: _____

Exclusiva?: Nao

P10 CodeBase Gem Faturamento Teste / Matriz Administrador 28/05/09

A rotina GEMA090 tem por finalidade cadastrar os tipos de parcelas com suas periodicidades e nomenclaturas em sua forma singular ou plural, para que as mesmas possam ser lançadas na venda, renegociação ou distratos dos contratos.

OBS: O campo Intervalo (LFD_INTERV) grava a quantidade em meses e não em dias.

Exercício

Como cadastrar os Tipos de Parcelas

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Tipos de Parcelas
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Código

Descrição

Intervalo

Cadastro de Condições de Venda.

Item	No. de Parc.	Item Ativo	%	Tipo Parcela	Descr. Parc.	Tipo Sistema	Taxa Anual	Coeficiente	Indice Pre	Mes Pre
01	1	Sim	10,00000	01	SINAL	Nenhum	0,00	0,0000		
02	1	Sim	10,00000	02	ENTRADA	Nenhum	0,00	0,0000		
03	10	Sim	60,00000	03	PARCELA ME	Price	12,00	0,9489	IGPM	
04	2	Sim	15,00000	04	PARCELA SE	Price	12,00	5,8301	IGPM	
05	1	Sim	5,00000	06	CHAVES	Nenhum	0,00	0,0000		

A rotina GEMA040 tem por finalidade cadastrar as condições de venda que serão utilizadas na planilha financeira do pedido de venda.

Esta condição deverá ser relacionada com alguma condição da rotina MATA360.

Exercício

Como cadastrar as Condições de Venda

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Condição de Venda
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Cod. Cond

Descrição

Tabela Ativa

Cadastro de Condições de Pagamento

Condição de Pagamento - Alterar

Copiar Recortar Colar Calo Spool Imp. Cad. WalkThru Ambiente Mashups Ajuda OK Cancelar

Codigo: 001 Tipo: 1

Cond. Pagto: 00

Descricao: 20 PARCELAS GEM

IPI (N/J/S): [dropdown]

Dias da Cond: [dropdown]

Desc.Financ.: 0,00

Dias p/Desc.: 0

% Acres.Fin.: 0,00

ICM Solid.: [dropdown]

Acres.Financ.: Normal

Lim.Superior: 0,00

Lim.Inferior: 0,00

Cond.Venda: 001

Item	Tipo	Cond. Pagto	Ipi (N/J/S)	Dias da Cond	ICM Solid.	% Rateio	Alias WT	Recno WT
						0,00	SEC	0

P10 CodeBase Gem Faturamento Teste / Matriz Administrador 28/05/03

As adequações realizadas no cadastro de condição de pagamento têm por finalidade deixar pré-definidas as condições de venda do Template GEM.

Campo criado:

Cond. Venda: Código da condição de venda do Template GEM.

Exercício

Como cadastrar as Condições de Pagamento

- Atualizações > Cadastros > Condição de Pagamento
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

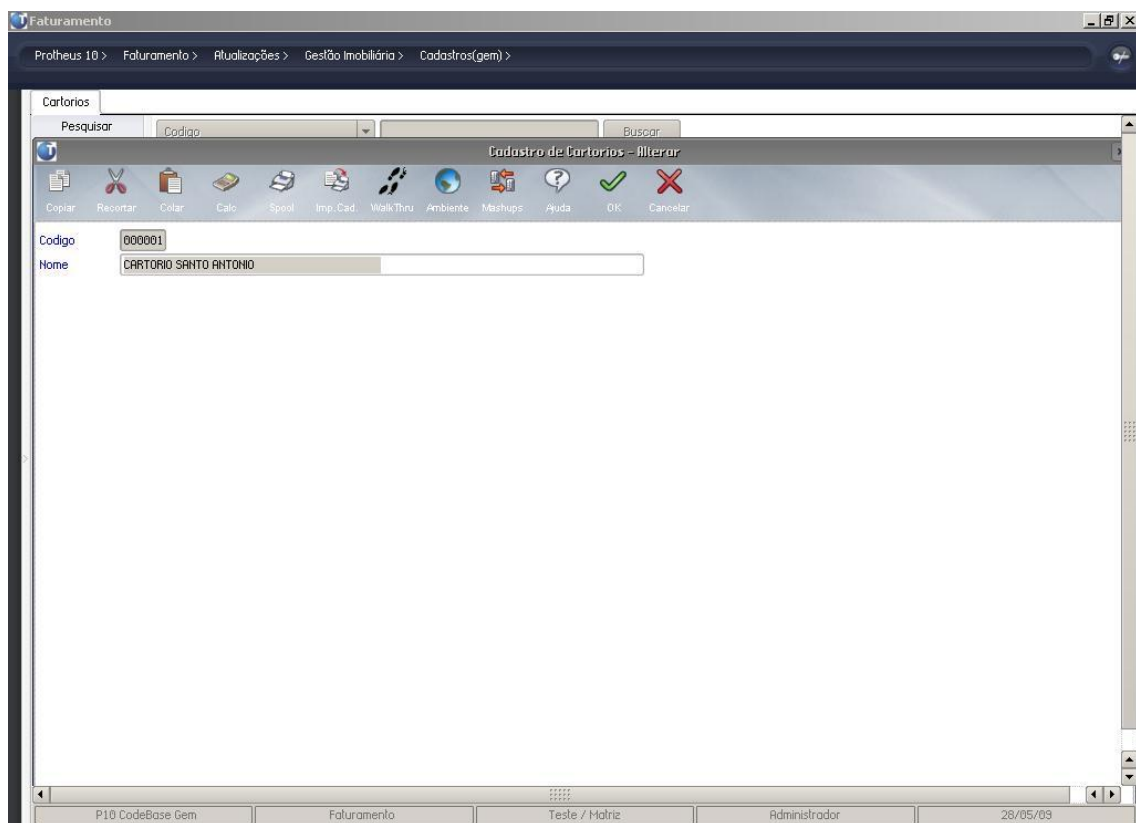
Código

Tipo

Cond. Pagto

Descrição

Cadastro de Cartórios



A rotina GEMA020 tem por finalidade cadastrar os cartórios.

Exercício

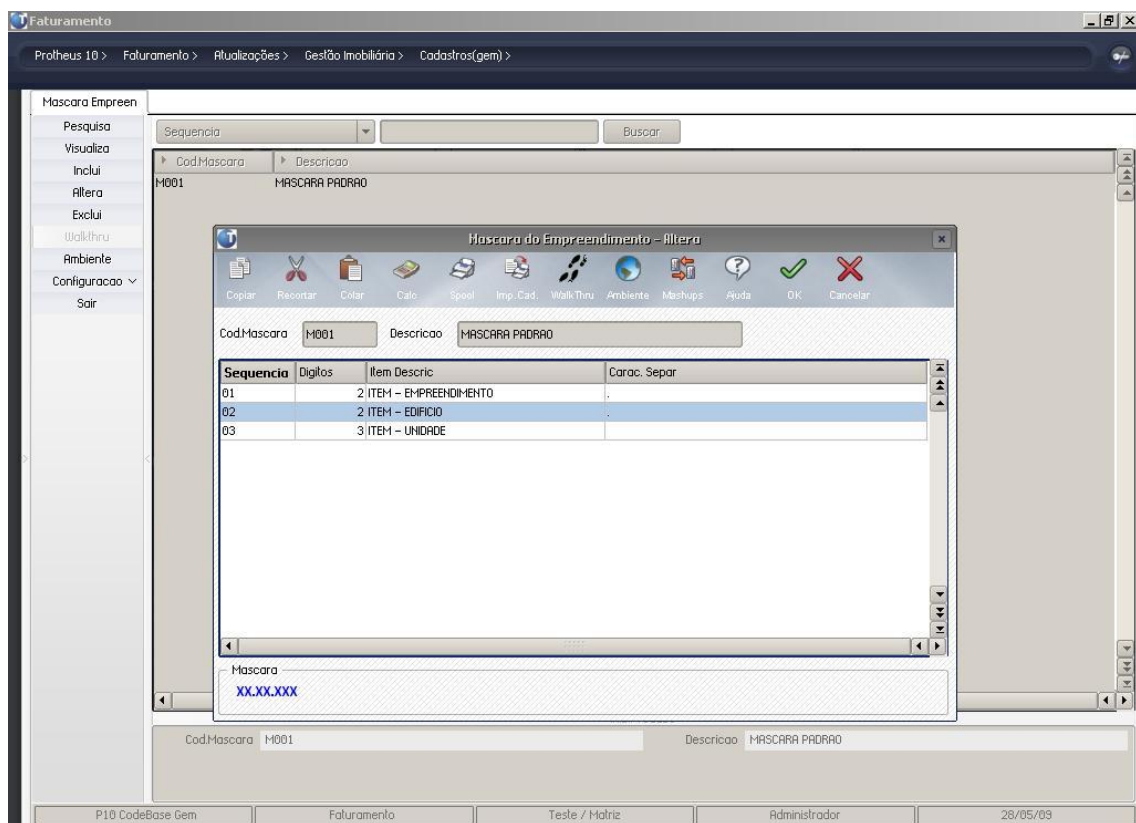
Como cadastrar os Cartórios.

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Cartórios
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Código (este campo vem preenchido automaticamente)

Nome

Cadastro de Mascaras de Empreendimentos



A rotina GEMA130 tem por finalidade cadastrar as mascaras a serem utilizadas na estrutura dos códigos dos empreendimentos.

Exercício

Como cadastrar as Mascaras de Empreendimento.

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Mascara Empreem
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Cod. Mascara

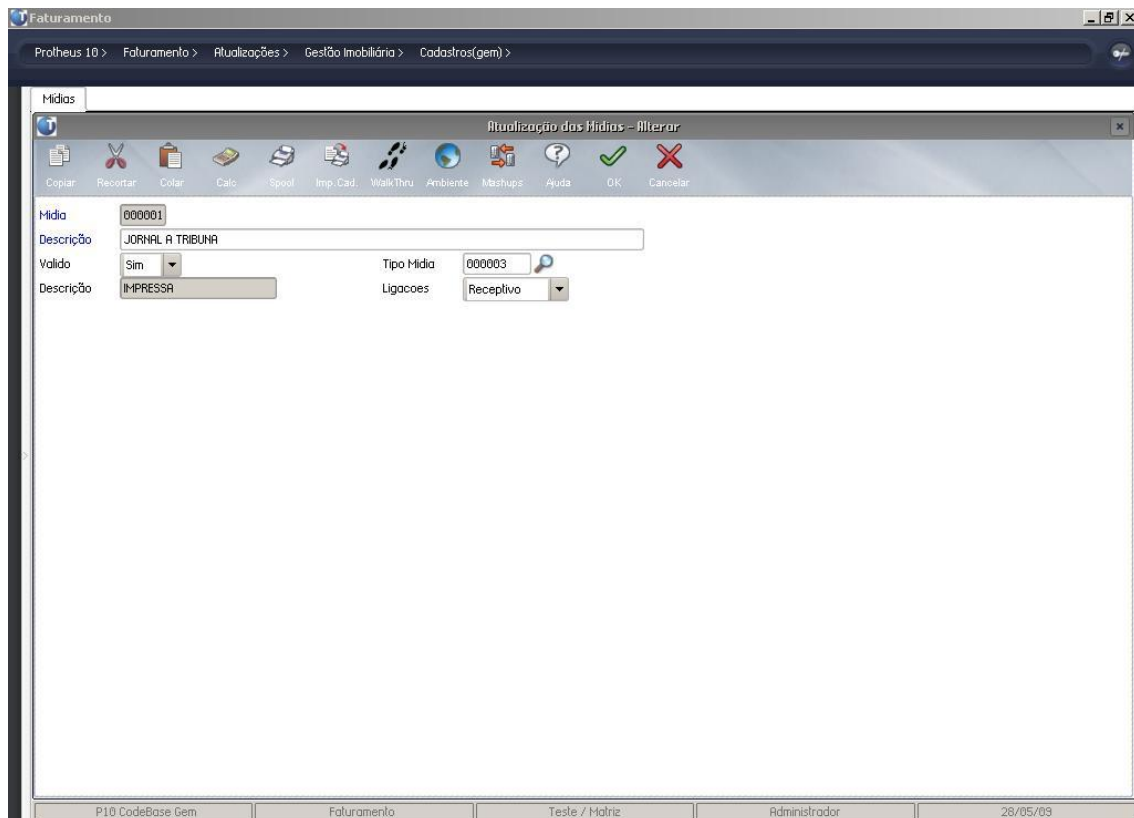
Descrição

E preencher a tabela com as seguintes informações. Conforme exemplo a seguir

Sequencia	Digitos	Item Descric.	Carac. Separ
01	2	Item-Empreendimento	.
02	2	Item-Edificio	.
03	3	Item-Unidade	

Onde após o termino o sistema apresentara o formato da configuração acima.

Cadastro de Midias



A rotina TMKA170 tem por finalidade cadastrar as mídias utilizadas na divulgação do empreendimento.

Exercício

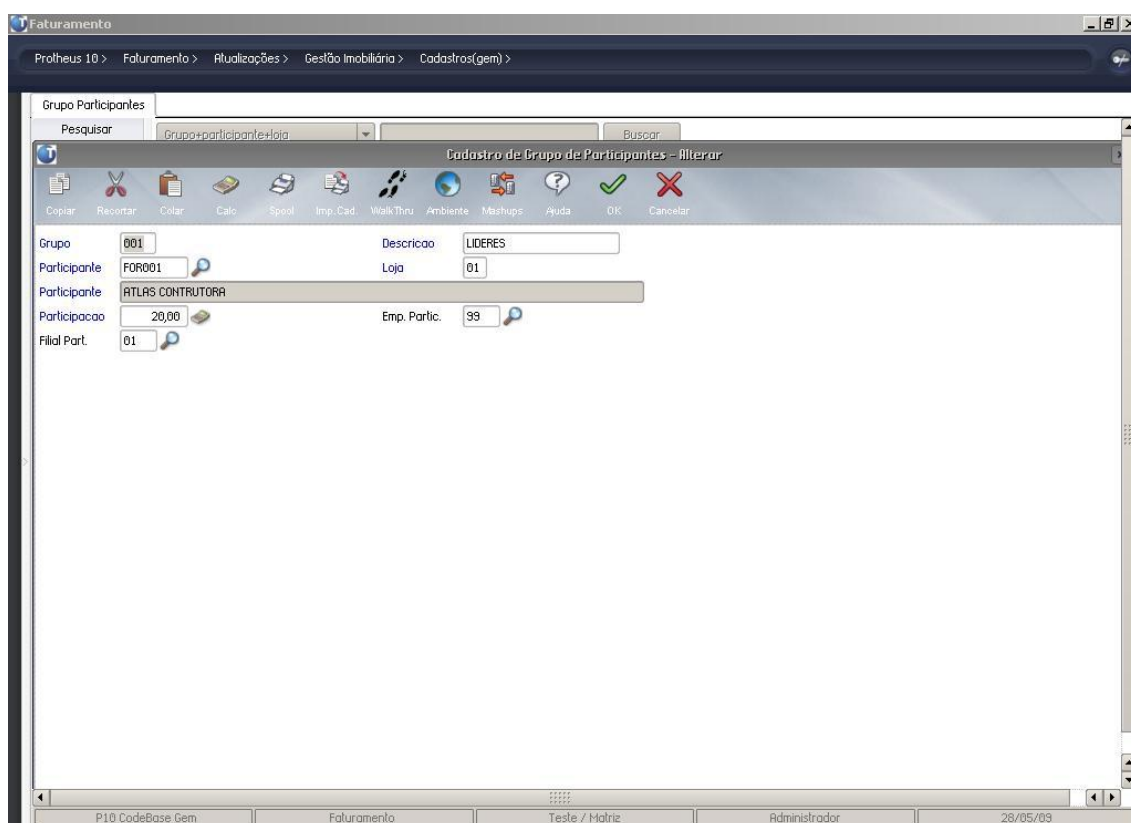
Como cadastrar Mídias:

Selecione a opção:

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Mídias
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Descrição

Grupo de Participantes



A rotina GEMA030 tem por finalidade cadastrar os participantes / percentuais investidos na construção de um empreendimento para divisão do lucro após a venda.

Exercício

Como cadastrar os grupos de Participantes

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Cadastros (gem) > Grupo de Participantes
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Grupo

Descrição

Participante

Loja

Participação

Cadastro de Empreendimentos

Empreendimentos

Gerenciador de Empreendimentos - Alt.cadastro

Copiar Recortar Colar Calo Spool Imp. Cad. WalkThru Ambiente Mashups Ajuda OK Cancelar

Mascara: M001 Cod. Empreem: 01

Descricao: ILHAS DE GRETA

Prev. Habit.: 01/03/09 Habite-se: 01/03/09

Ar. Constru.: 0,0000 Ar. Prefeito: 0,0000

Ar. Equiv.: 0,0000 Ar. Real: 0,0000

Mt. Frente: 0,0000 Mt. Fundo: 0,0000

Mt. Total: 0,0000 Mt. Direita: 0,0000

Mt. Esquerda: 0,0000 Situacao: PR

Endereco: AVENIDA PEDRO LESSA 1002

Bairro: EMBARE CEP: 11020-192

Cidade: SANTOS UF: SP

Cod. DIMOB: 5050 Desconto: 0,00

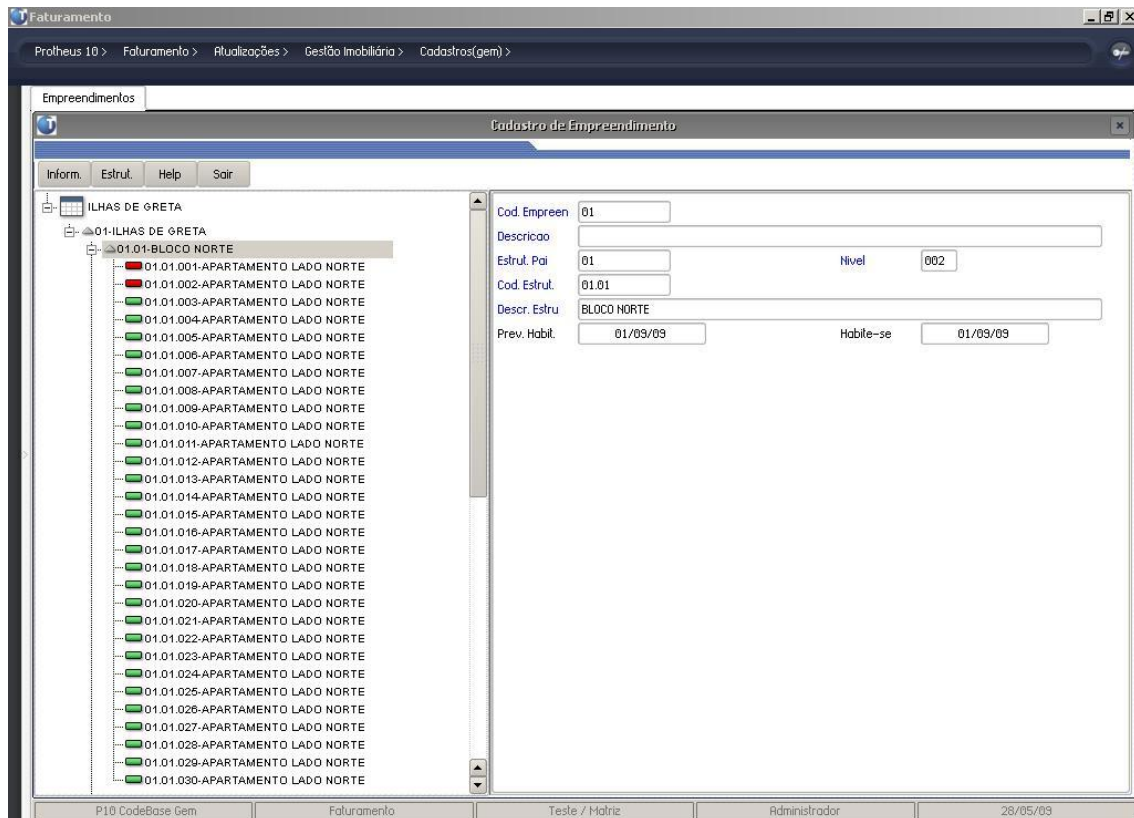
Desc. Max: 0,00 Niv.Inicial: 3

P10 CodeBase Gem Faturamento Teste / Matriz Administrador 28/05/09

A rotina GEMA140 tem por finalidade cadastrar os empreendimentos que serão utilizados no pedido de vendas (informado no campo SC6->C6_CODEMPR).

Alem do cadastro do Empreendimento, nesta rotina cadastramos a sua estrutura que se baseia em unidades conforme as imagens abaixo:

Estrutura do empreendimento



Ao lado direito a estrutura de um empreendimento com suas unidades à esquerda as informações referente ao item em que o cursor esta posicionado.

Exercício

Como cadastrar os Empreendimentos

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Empreendimentos
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Mascara

Cod.Empreem

Descrição

Situação

Após esta inclusão

- > Com o cursor selecione o empreendimento
- > Clique no botão Estrutura
- > Inclua uma estrutura, apontando apenas a Descrição da Estrutura e confirme.
- > Selecione esta estrutura criada clique no botão estrutura
- > inclua uma Unidade Informando os campos:
 - Unidade
 - Descrição
 - Código Prod
 - Metragem
 - Situação
 - Status
- > E confirme

- > Realize o mesmo processo para incluir uma nova Estrutura
- > Selecione esta nova estrutura e inclua Múltiplas Unidades informando os campos:
 - Unidade
 - Descrição
 - Código Prod
 - Metragem
 - Situação
 - Status
- > Ao confirmar será apresentada um Wizard
- > Informe quantas unidades serão geradas
- > E para quais estruturas deveram ser replicadas essas novas unidades.
- > Onde fica a critério do usuário.

Pedidos de Venda

Faturamento

Protheus 10 > Faturamento > Atualizações > Pedidos >

Pedidos de Venda

Atualização de Pedidos de Venda - Alterar

Copiar Recortar Colar Calc Spool Imp. Cad. Walk Thru Ambiente Mashups Ajuda Clientes Formas Planilha Formacao Estr. Prod. Pesquisar Solidarios OK Cancelar

Numero: 000001 Tipo Pedido: Normal
 Cliente: 000002 Loja: 01
 Cli. Entrega: 000002 Loja Entrega: 01
 Transp.: Tipo Cliente: Cons.Final
 Cond. Pagto: 001 Tabela:
 Vendedor 1 Comissao 1: 0,00
 Vendedor 2 Comissao 2: 0,00
 Vendedor 3 Comissao 3: 0,00
 Vendedor 4 Comissao 4: 0,00
 Vendedor 5 Comissao 5: 0,00

Item	Produto	Unidade	Quantidade	Pre Unitario	Vlr.Total	Qtd.Liberada	Qtd.Lib. 2aUM	Segunda UM	Tp. Operacao	Tip
01	APTOGRESUL	UN	1,00	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00			501

Cliente: RAIMUNDO JUSCELINO NETO Total: 100.000,00 Desc./Acres.: 0,00
 = 100.000,00

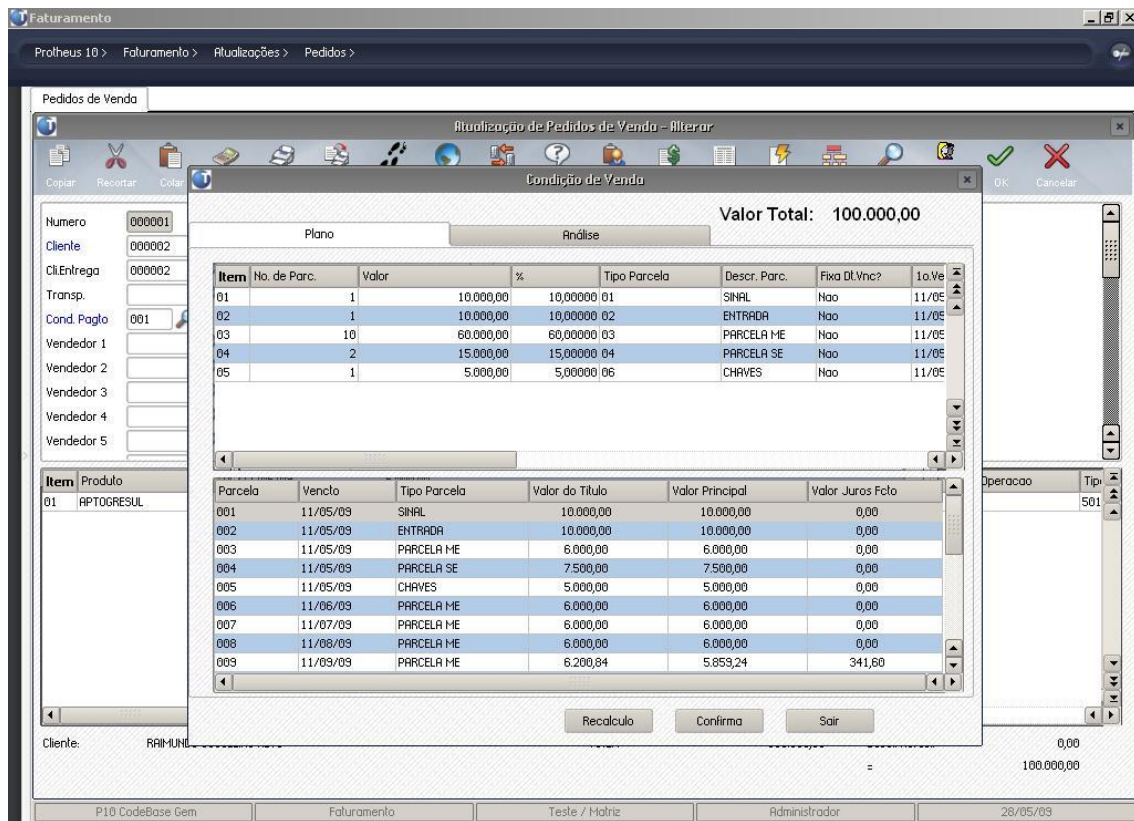
P10 CodeBase Gem Faturamento Teste / Matriz Administrador 28/05/09

As adequações realizadas no cadastro de Pedidos de venda têm por finalidade obter a condição de venda e os solidários.

Campo criado:

Cód.Empreen: Código do Empreendimento a ser vendido.

Onde no pedido de venda foi criado o botão Planilha: Este botão abre a janela da planilha financeira onde na pasta duplicadas (Conforme figura abaixo) pode ser acessada a janela de condição de venda através do botão de mesmo nome.



Exercício

Como cadastrar Pedidos de Venda

- Pedidos > Pedidos de Venda
- Clique na Opção incluir e informe os campos a seguir

Tipo Pedido

Cliente

Loja

Tipo Cliente

Cond.Pagto

Na linha abaixo preencha com informações sobre o produto

Produto

Quantidade

Prc Unitário (Este campo já vem preenchido de acordo com o custo Standard do Produto)

Vlr Total (Este é calculado através do Prc Unitário e a Quantidade)

Qtd.Liberada

Tipo de Saída

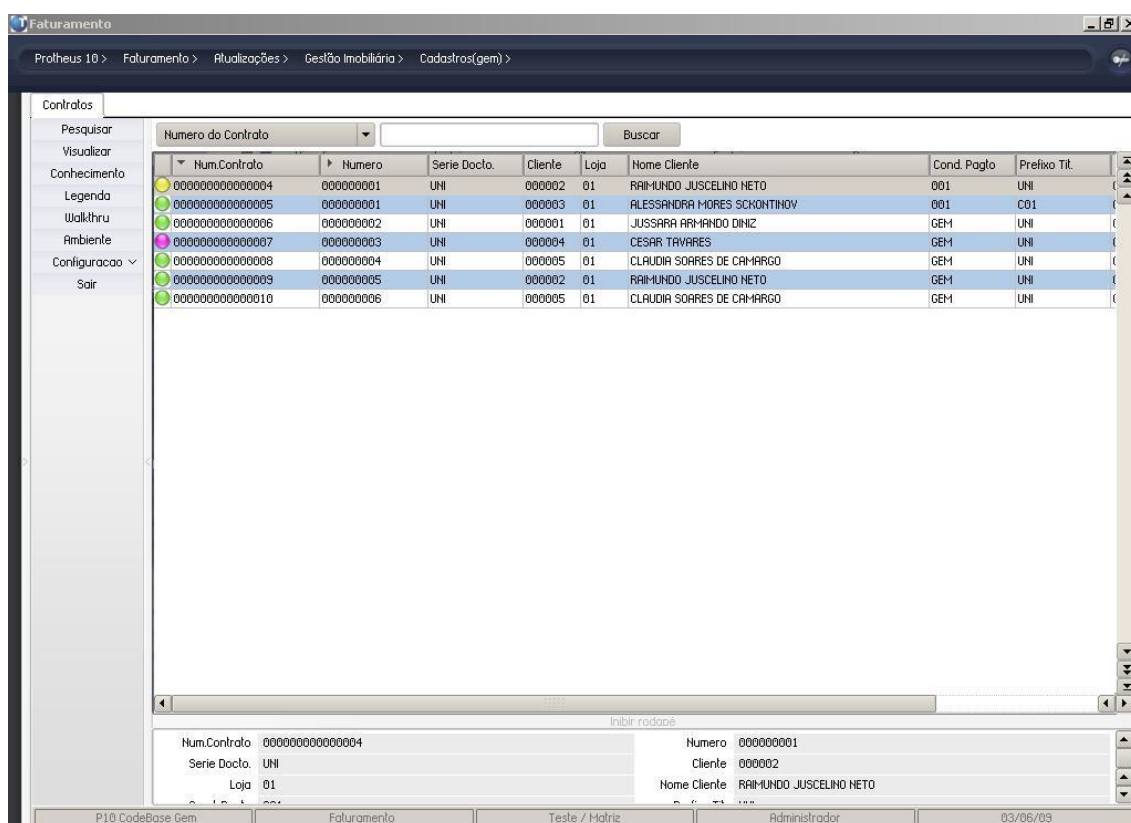
Cod.Empreendimento

Preenchidas essas informações

Utilizar o botão planilha para gerar as informações do GEM como tipo de sistemas e índices, primeiro vencimento, dia para a correção Monetária. E com isso conseguir realizar o tratamento de juros e da própria correção Monetária.

Onde caso a condição de venda já tenha sido pré-definida as informações será fixas, caso contrario será possível gerar as informações manualmente na aba Duplicatas.

Consulta de Contratos



A GEMA060 tem por finalidade registrar todos os contratos gerados pelo template de forma a apresentar os detalhes do contrato e seus status que podem ser:

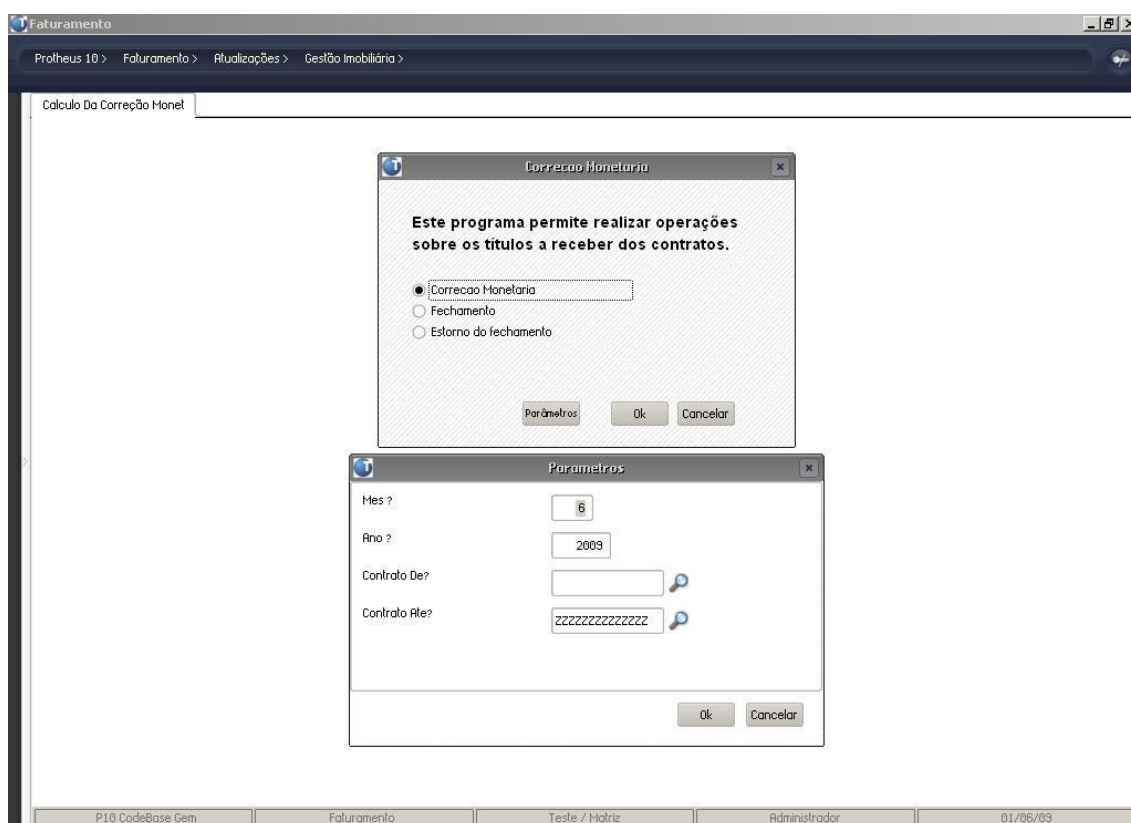
- Em Aberto
- Encerrado
- Cancelado
- Cessão de Direito
- Distrato

Exercício

Como Consultar um Contrato

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Contratos

Correção Monetária



A rotina GEMA070 tem por finalidade gerar o valor referente a correção monetária baseado no valor do título e na taxa definida no contrato que foi gerado pelo pedido de venda.

A rotina disponibiliza três opções:

Correção Monetária: executa o cálculo do valor da correção monetária.

Fechamento: atualiza os valores dos títulos somando o valor da correção monetária calculada.

Estorno do Fechamento: atualiza os valores dos títulos subtraindo o valor da correção monetária calculada.

Calculo da correção monetária é executado da seguinte forma:

Parcela: R\$1.000,00 em Julho (correção será gerada para Agosto).

Mês: -2 (campo AAQ_QTDMES).

Índices: Maio = 352,2040 e Junho = 355,4560

Fórmula: (Índice -2 / Índice -3) * Valor da Parcela = Parcela Corrigida

Valores: (355,4560 / 352,2040) * R\$1.000,00 = R\$1.009,23

Exercício

Como realizar a Correção monetária

Essa rotina necessita que os cadastros de TAXAS e TAXAS-INDICE estejam feitos

- Atualizações > Gestão Imobiliária > Calculo da Correção Monetária
- Correção Monetária

Onde conforme o cadastro de TAXAS-INDICE, o sistema ira calcular a correção de acordo com a sintaxe apontada acima conforme descrição da rotina.

Para que a correção seja gerada de forma correta três datas precisam estar iguais

- Data base do sistema
- Data informada no campo “DATA” no cadastro de TAXAS-INDICE (Campo AAE_DATA)
- Data informando na Planilha Financeira, aba Duplicatas, campo Dia da Correção, no Cadastro de Pedidos de Venda.

Após a Correção faça o fechamento da mesma para que os valores sejam atualizados. E verifique os valores dos títulos.