

IMPLANTAÇÃO ORACLE NETSUITE



Especificação da gestão de escrituras

Ewerton Geovani Marcos
09/08/2021

Sumário

Visão geral do documento	3
Objetivo	3
AVISO PARA A EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO	3
Como é realizado hoje	3
Novos elementos no NetSuite	3
Controle de escrituração:.....	3
Tabela de andamento de status	5
Processo de escrituração	5
Distrato	6
Mudança de cliente	6
1 – Escritura definitiva:	7
Aguardando Individualização de Matrícula:.....	7
Imóvel Pronto:.....	7
Apto para Outorga de Escritura Definitiva:.....	7
Em Análise de Documentos:.....	8
Minuta Aprovada:.....	8
Assinatura Gafisa Agendada:.....	8
Escritura Definitiva Lavrada:.....	8
2 – Escritura de Alienação:	9
Iniciar Outorga:.....	9
Iniciar Outorga – Contato Telefônico	9
Reverter Fluxo de AF	9
PF Enviada	9
Em Análise de Documentos.....	10
Minuta Aprovada.....	10
Assinatura Gafisa Agendada.....	10
Escritura de Alienação Fiduciária Lavrada.....	10
Escritura de Alienação Fiduciária Registrada	10
Declaração de Baixa de Alienação.....	10
Declaração de Baixa de Alienação Enviada:	10
Considerações de manutenção	11
Erros nos processos manuais:	11
Leiautes de documentos	11
E-mails:	11
Declaração de baixa de alienação:	11
Aprovação do documento	11

Visão geral do documento

Este documento tem o objetivo de especificar a estrutura de controle de escrituração. Indicaremos quais elementos precisarão ser criados para armazenar as informações do fluxo de informações e controle de escrituração, também será desenhado o fluxo processual do novo registro.

Objetivo

O objetivo da customização é a criação de um fluxo de gestão da escritura, viabilizando métricas para cada estágio do processo.

AVISO PARA A EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO

Até o momento não foi definido o processo de parcelamento. Esta customização exige um processo de distinção entre um parcelamento usual de fluxo de obra e um parcelamento de alienação. É necessário que essa funcionalidade de distinção do tipo de parcelamento seja prevista no parcelamento.

Como é realizado hoje

Hoje o processo de gerenciamento de escritura é manual feito em paralelo entre planilhas em excel e a verificação manual do faturamento no SAP.

Novos elementos no NetSuite

Controle de escrituração:

Nova tabela de “**Controle de escrituração**”: a tabela de escrituração é um controle dos passos da escrituração de forma sistêmica. E deve ser criada com os campos abaixo:

Fatura de venda – Fatura da venda;

Cliente – Cliente da venda;

Empreendimento – Cadastro do empreendimento da venda;

Unidade vendida – Item da transação;

Tipo de escrituração – Campo lista com os seguintes valores:

- **1 – Escritura Definitiva;**
- **2 – Escritura de Alienação;**

Status – Campo lista definindo o Status da escrituração, o fluxo de trabalho atualizará conforme o critério estabelecido. O processo **1** será definido como a **escritura definitiva** e o processo **2** será a **escritura de alienação**, este campo não poderá ser editado manualmente.

Valores de Status:

- 1.01 - Aguardando Individualização de Matrícula;
- 1.02 - Imóvel Pronto;
- 1.03 - Aguardando Individualização de Matrícula;
- 1.04 - Apto para Outorga de Escritura Definitiva;
- 1.04.2 - Comunicado por E-mail1;
- 1.04.3 - Comunicado por E-mail2;
- 1.04.4 - Criar notificação Extra Judicial;
- 1.04.5 - Notificado Extrajudicialmente;
- 1.05 - Em Análise de Documentos;
- 1.06 - Minuta Aprovada;
- 1.07 - Assinatura Gafisa Agendada;
- 1.08 - Escritura Definitiva Lavrada;
- 1.09 - Escritura Definitiva Registrada;
- 2.01 - Iniciar Outorga;
- 2.02 - Iniciar Outorga – Comunicado por E-mail;
- 2.03 - Reverter Fluxo de AF;
- 2.04 - PF Enviada;
- 2.05 - Em Análise de Documentos;
- 2.06 - Minuta Aprovada;
- 2.07 - Assinatura Gafisa Agendada;
- 2.08 - Escritura de Alienação Fiduciária Lavrada;
- 2.09 - Escritura de Alienação Fiduciária Registrada;
- 2.10 - Declaração de Baixa de Alienação;
- 2.11 - Declaração de Baixa de Alienação Enviada;
- Unidade Distratada;
- Escritura transferida;

Matrícula – Campo de anexo, deve conter a matrícula cadastrada **no cadastro do empreendimento**;

Matrícula atualizada – Campo de anexo;

Data planejada para início da escrituração – Campo data, não pode ser editado;

Data planejada para entrega da construção – Campo data, não pode ser editado, informação no cadastro do empreendimento;

Data planejada para assinatura do procurador – Campo data só pode ser editado quando o Status é “1.06 - Minuta Aprovada” ou “2.06 - Minuta Aprovada”;

Minuta do contrato – Campo anexo

Escritura – Campo anexo;

Baixa de Alienação – Campo anexo;

Tabela de andamento de status

Tabela de andamento de status – Tabela filha do “controle de escrituração”, esta tabela relacionada deve ser visível em busca salvas como um registro relacionado do controle de escritura e tem o objetivo de guardar as datas dos processos e controle de status. Toda a vez que um Status for alterado, devem ser preenchidas as informações abaixo, e caso o processo se encerre a caixa de seleção. Os usuários não poderão criar nenhum elemento nesta nova tabela, ela será preenchida somente pelo Script Runsmart.

Referente ao faturamento – Campo referente ao faturamento;

Referente ao cliente – Campo referente ao cliente;

Status alterado – Lista de status já descrita acima;

Alterado para o Status – Lista de status já descrita acima;

Hora e data do Status inicial – campo de hora e data;

Hora e data do status final – campo de hora e data;

Tempo total – Tempo total em horas corridas (Hora e data do Status inicial - Hora e data do status final = tempo total em horas);

Escritura encerrada – Caixa de seleção;

Ajuste de processo acionado – Caixa de seleção;

Processo de escrituração

Pré-requisito: O parcelamento possui capacidade de diferenciar as parcelas de alienação e parcela de repasse. O processo de faturamento deve possuir um indicador de distrato.

No momento do faturamento no NetSuite, a automação Runsmart deve criar automaticamente um registro de “**Controle de escrituração**” com o Cliente igual ao da fatura, com a fatura de origem no campo “fatura de venda”, “empreendimento” igual da fatura, número documento igual ao da fatura. Na criação do “Controle de escrituração” o Script deve verificar se existe uma ou mais parcelas de alienação, se sim o Tipo de escritura será definido com “2 – Escritura de Alienação” com o Status “2.01 - Iniciar Outorga” e a “Data planejada para início da escrituração” com a data de hoje (indicando início imediato do trabalho) caso contrário o tipo será “1 – Escritura Definitiva” e a “Data planejada para início da escrituração” para a data planejada para entrega do empreendimento com o Status “1.01 - Aguardando Individualização de Matrícula” e preenchimento da “data planejada da entrega da construção” a partir do cadastro no campo “empreendimento”.

Se o tipo é “1 – Escritura Definitiva” e o empreendimento esteja pronto (Cadastro de empreendimento com a matrícula preenchida), o campo “Matrícula” deve ser preenchido com o documento do NetSuite automaticamente e o Status será “1.02 - Imóvel Pronto” e a

Se ocorrer uma renegociação de parcelas e uma parcela de alienação for inclusa no fluxo, o Controle de escrituração será atualizado para o tipo “2 – Escritura de Alienação” com o Status “2.01 - Iniciar Outorga” e “Data planejada para início da escrituração” com a data de hoje (indicando início imediato do trabalho).

Ao mesmo tempo, se o fluxo de parcelas é alterado para que não existam mais parcelas de alienação, e o Status do “**Controle de escrituração**” não possui uma escritura, denominado pelo Status “2.11 - Declaração de Baixa de Alienação Emitida”, o tipo será alterado para “1 – Escritura Definitiva” e a “Data planejada para início da escrituração” para a data planejada de

entrega do empreendimento com o Status “1.01 - Aguardando Individualização de Matrícula” e preenchimento da “data planejada da entrega da construção”.

Se o tipo de escritura é “1 – Escritura Definitiva” o processo seguirá com o Fluxo de escritura definitiva.

Se o tipo de escritura é “2 – Escritura de Alienação” o processo seguirá com o Fluxo de escritura definitiva.

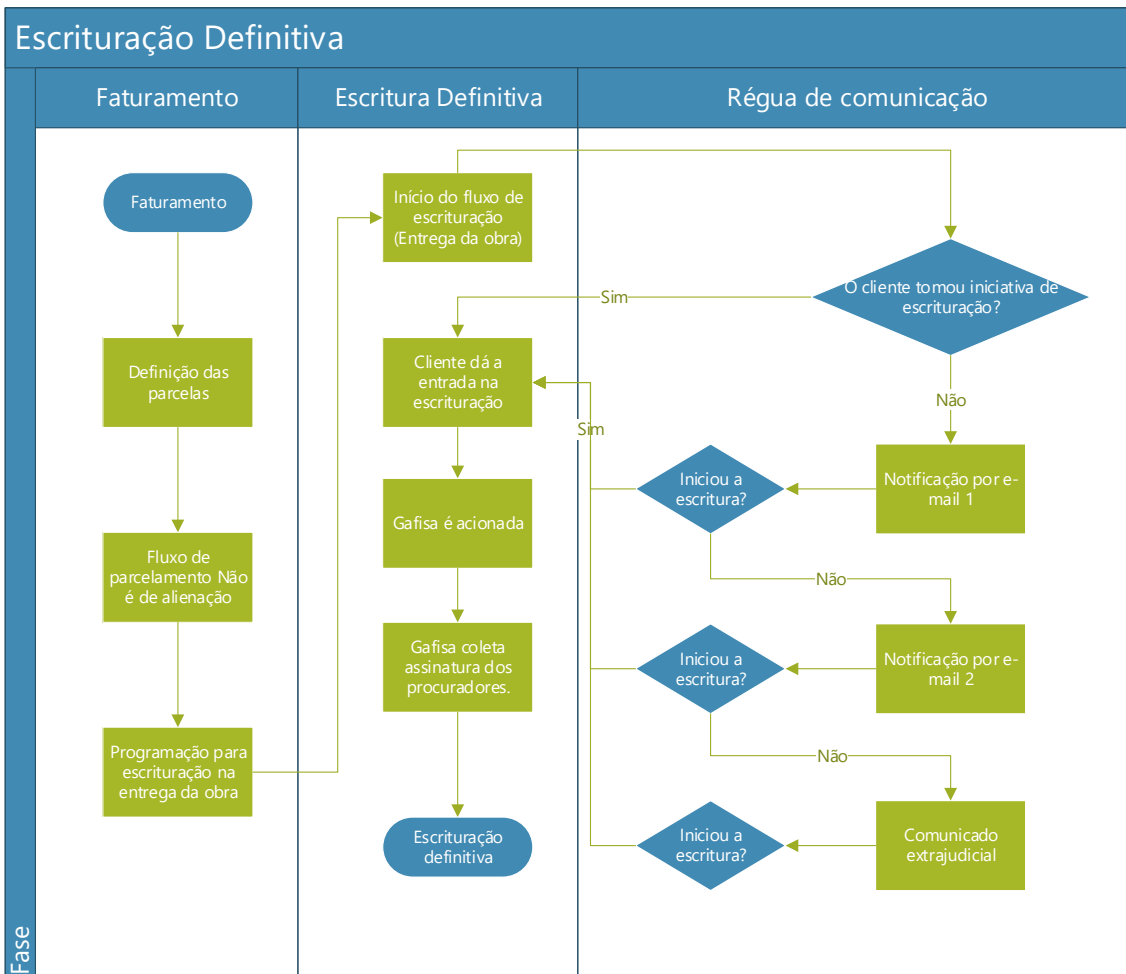
Distrato

Definido o processo de devolução de unidade é necessário que seja cancelada a criação da escritura. Em um distrato, o Status será atualizado para “Unidade Distratada” e o **“Controle de escrituração”** deve ser considerado finalizado (preenchendo na **“Tabela de andamento de status ”** no campo **“Escritura encerrada”** a caixa de seleção preenchida). O processo de distrato será o processo de devolução do NetSuite.

Mudança de cliente

Os clientes podem transacionar uma unidade antes de estar completamente quitada, alterando o contratante do financiamento da unidade. Neste caso o processo de escrituração terá o mesmo fim que a fatura de origem. Por questões técnicas o processo indicado é a devolução da unidade e o faturamento da unidade com o novo cliente. Como este processo ainda necessita de definição de processo, indicaremos aqui que no momento da transferência da fatura, o **“Controle de escrituração”** da unidade transferida assumirá o Status “Escritura transferida” e considerada encerrada (preenchendo na **“Tabela de andamento de status ”** no campo **“Escritura encerrada”** a caixa de seleção preenchida). No novo faturamento da mesma unidade um novo **“Controle de escrituração”** deve ser criado seguindo as regras já estipuladas.

1 – Escritura definitiva:



A escritura definitiva é a denominação da criação da escritura como pré-requisito para entrega da chave e para o processo de repasse. O gatilho de atuação do Contas a Receber inicia na entrega da obra. A partir da entrega da obra devem ser iniciadas as ações da Gafisa para a escrituração da unidade vendida.

Aguardando Individualização de Matrícula:

Quando o campo “Matrícula” for preenchido com um anexo um botão “Imóvel Pronto” pode ser apertado para alterar o Status para “1.02 - Imóvel Pronto”.

Imóvel Pronto:

Se o empreendimento já está entregue, o processo é iniciado aqui. Caso o único saldo devedor é o saldo de repasse, o status deve ser alterado para “1.04 - Apto para Outorga de Escritura Definitiva”

Apto para Outorga de Escritura Definitiva:

Na entrada deste Status, o sistema enviará um e-mail automático para o cliente. Um botão “Em Análise de Documentos” deve ser exibido para que o usuário manualmente troque o Status para “1.05 - Em Análise de Documentos” quando for identificada a entrada da documentação no Cartório.

Caso contrário é iniciado um processo de comunicação automaticamente, em todos os pontos desse processo o botão “Em Análise de Documentos” poderá ser pressionado caso o cliente inicie o processo de escrituração no cartório, passando 30 dias neste Status, o Script Runsmart enviará mais um e-mail para o cliente e alterará o Status para “1.04.2 - Comunicado

por E-mail1”, após 10 dias estacionado neste Status o sistema encaminhará o terceiro e-mail e alterará o Status para “1.04.3 - Comunicado por E-mail2”, caso o cliente não inicie o processo em 10 dias o Status é alterado automaticamente para “1.04.4 - Criar notificação Extra Judicial” um botão “Notificado Extrajudicialmente” será exibido para o usuário, quando pressionado alterará o Status para “1.04.5 - Notificado Extrajudicialmente”.

Em Análise de Documentos:

Um botão deve ser exibido “Minuta Aprovada” que deve ser pressionado quando a avaliação da minuta finalizar, quando pressionado deve alterar o Status para “1.06 - Minuta Aprovada”.

Minuta Aprovada:

O usuário deve editar o “**Controle de escrituração**” e inserir uma data para assinatura do procurador no campo “Data planejada para assinatura do procurador”, somente após o preenchimento desta data o botão “Assinatura Gafisa Agendada” será exibido ao usuário, ao apertar este botão o Status será alterado para “1.07 - Assinatura Gafisa Agendada”.

Assinatura Gafisa Agendada:

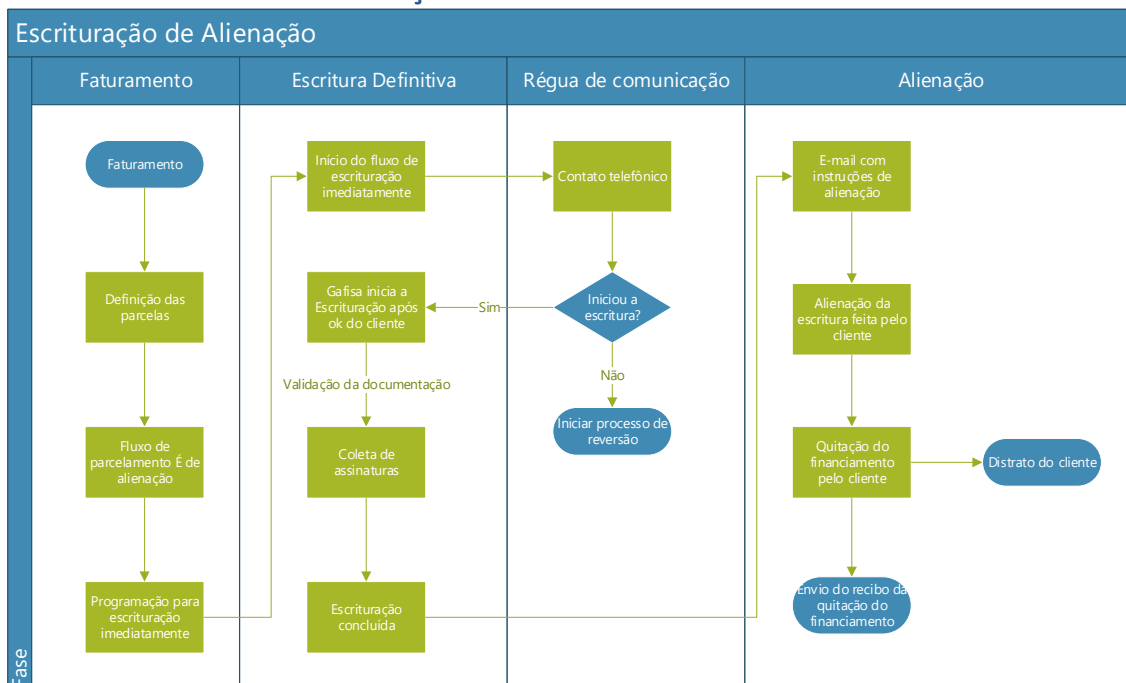
Um botão “Escritura Definitiva Lavrada” deve ser apertado quando o registro do documento estiver finalizado. O botão alterará o Status para “1.08 - Escritura Definitiva Lavrada” disparando um e-mail para o cliente.

Escritura Definitiva Lavrada:

Quando a Escritura estiver emitida no cartório o usuário poderá anexá-la no “**Controle de escrituração**” no campo “Escritura”, feito isso o botão “Escritura Definitiva Registrada” será exibido para clique, ao executado o Status será modificado para “1.09 - Escritura Definitiva Registrada” e indicando no campo de todos os registros da “**Tabela de andamento de status**” deste processo de escrituração com o preenchimento do campo “**Escritura encerrada**”.

Foi requisitado que houvesse um processo de integração com o CRM que informe o processo de liberação de chaves que a escrituração está concluída, este passe será incluído na sessão de GAPs para discussão por parte da gestão do projeto.

2 – Escritura de Alienação:



Iniciar Outorga:

Quando é iniciado o processo de escrituração de alienação, a escrituração deve ser iniciada imediatamente à definição do “**Tipo de escrituração**” como 2 – Escritura de Alienação. Portanto a “**Data planejada para início da escrituração**” deve ser igual à data do preenchimento do “**Tipo de escrituração**” como 2 – Escritura de Alienação.

Um botão será exibido com “PF Enviada” altera o Status para “2.04 - PF Enviada” e deve ser pressionado caso o cliente tenha tomado a iniciativa de entrar em contato com a Gafisa para início da escrituração. Caso o cliente não se manifeste em 15 dias da data planejada para início da escrituração o Script Runsmart mudará o Status automaticamente para “2.02 - Iniciar Outorga – Comunicado por e-mail”.

Iniciar Outorga – Contato Telefônico

Enquanto neste estágio, usuário poderá fazer o rastreo das interações pelo registro de chamadas telefônicas do NetSuite. Este estágio terá dois botões “Reverter Fluxo de AF” pressionado quando não há aceite do cliente para a escrituração da unidade, quando apertado ele alterará o Status para “Reverter Fluxo de AF”; e o botão “PF Enviada” apertado quando o cliente da entrada na escrituração, que altera o Status para “2.04 - PF Enviada” iniciando o próximo passo da escrituração.

Reverter Fluxo de AF

O Controle de escrituração aguarda a mudança de fluxo financeiro para ser transformado em um fluxo de escrituração definitiva.

PF Enviada

Neste estágio a equipe Gafisa está no processo de encaminhamento da posição financeira do cliente ao cartório, e este iniciará o processo da escrituração com o cliente. Dada a entrada da escrituração. Tendo em mãos a minuta do contrato, o usuário poderá apertar o botão “Em Análise de Documentos” que alterará o Status para “2.05 - Em Análise de Documentos”.

Em Análise de Documentos

O usuário terá de anexar no campo “Minuta de contrato” o arquivo da minuta, com o campo preenchido o botão “Minuta aprovada” que alterará o Status para “2.06 - Minuta Aprovada”.

Minuta Aprovada

O usuário deve editar o “**Controle de escrituração**” e inserir uma data para assinatura do procurador no campo “Data planejada para assinatura do procurador”, somente após o preenchimento desta data o botão “Assinatura Gafisa Agendada” será exibido ao usuário, ao apertar este botão o Status será alterado para “2.07 - Assinatura Gafisa Agendada”.

Assinatura Gafisa Agendada

Um botão “Escritura de Alienação Fiduciária Lavrada” deve ser apertado quando o registro do documento estiver finalizado. O botão alterará o Status para “2.08 - Escritura de Alienação Fiduciária Lavrada” disparando um e-mail para o cliente.

Escritura de Alienação Fiduciária Lavrada

Quando a Escritura estiver emitida no cartório o usuário poderá anexá-la no “**Controle de escrituração**” no campo “Escritura”, feito isso o botão “Escritura de Alienação Fiduciária Registrada” será exibido para clique, ao executado o Status será modificado para “2.09 - Escritura Definitiva Registrada”.

Escritura de Alienação Fiduciária Registrada

Foi requisitado que houvesse um processo de integração com o CRM que informe o processo de liberação de chaves que a escrituração está concluída, este passe será incluído na sessão de GAPs para discussão por parte da gestão do projeto.

Neste estágio, a automação NetSuite deve ter a capacidade de verificar o fluxo de pagamento da fatura, assim que estiver quitada o Script Runsmart deve alterar o Status para “2.10 - Declaração de Baixa de Alienação Pendente”.

Declaração de Baixa de Alienação

Neste estágio o sistema deve criar automaticamente um documento de baixa da alienação. Este documento será armazenado no campo “Baixa da alienação” disponível para análise. Validado o documento, um botão “Enviar Baixa de Alienação” deve enviar por e-mail a baixa da alienação para o cliente como anexo e o Status será modificado para “2.11 - Declaração de Baixa de Alienação Enviada”.

Declaração de Baixa de Alienação Enviada:

Nesse status, o processo é encerrado e indicando no campo de todos os registros da “**Tabela de andamento de status**” deste processo de escrituração com o preenchimento do campo “**Escritura encerrada**”.

Considerações de manutenção

Erros nos processos manuais:

Um botão “reiniciar processo” deve sempre ser exibido à somente usuários da coordenação do Contas a receber para caso um status seja atualizado erroneamente. Esta automação permite o reinício do processo de escrituração sem mudança de nenhum dos valores nos campos. Se o tipo de escritura é “1 – Escritura Definitiva” o Status será redefinido para “1.01 - Aguardando Individualização de Matrícula” e para o mesmo estágio no fluxo de trabalho, da mesma forma que o tipo “2 – Escritura de Alienação” terá seu estágio do fluxo de trabalho e Status reiniciados para “2.01 - Iniciar Outorga”. Permitindo contorno de erros. Quando esta funcionalidade for ativada, todos os Status criados durante as próximas duas horas preenchem o campo “**Ajuste de processo acionado**” na “**Tabela de andamento de status**” permitindo a exclusão desses indicadores de uma busca salva ou KPIs, mas mantendo o histórico.

Leiautes de documentos

E-mails:

É necessário permitir a parametrização dos e-mails de cobrança para cada empresa da Gafisa.

Declaração de baixa de alienação:

Em tempo de especificação técnica é necessário definir o documento que será desenvolvido. Necessita de análise técnica para definição da possibilidade de personalização.

Aprovação do documento

Usuário-chave - GAFISA	Consultor Runsmart
<div>_____</div> <div>Nome:</div> <div>Data:</div>	<div>_____</div> <div>Nome:</div> <div>Data:</div>
Gerente de Projeto - GAFISA	Gerente de Projeto - Runsmart
<div>_____</div> <div>Nome:</div> <div>Data:</div>	<div>_____</div> <div>Nome:</div> <div>Data:</div>