

ESPECIFICAÇÃO FUNCIONAL

EF – GESTÃO IMOBILIÁRIA



CONTROLE DE REVISÕES

Projeto/Produto	Autor do Documento	Data do Documento
Especificação Funcional	Rosana Nunes	14/07/2022
Solução Técnica		

SUMÁRIO

1.	OBJETIVO.....	3
2.	MAPA DE REQUERIMENTO	3
3.	PROCESSO ATUAL.....	3
4.	PROCESSO PROPOSTO NO SISTEMA ORACLE NETSUITE	4

1. OBJETIVO

Apurar os valores recebidos no mês por empreendimento, aplicar a taxa de gestão imobiliária, gerar o pedido de vendas, nota fiscal correspondente, título a receber e contabilização do processo.

2. MAPA DE REQUERIMENTO

Criação de Ordem de Venda automática a partir da apuração dos percentuais pré-definidos.

Criação da Ordem de Venda como etapa do processo de Faturamento, que inicia com a apuração e termina com o faturamento, tudo de forma automática e contínua.

3. PROCESSO ATUAL

A gestão imobiliária nasce a partir de serviços prestados a empreendimento com sócios.

O formato de faturamento para Gestão Imobiliária é utilizado para determinar o valor a ser cobrado pela Gafisa (Matriz) de cada empreendimento, de acordo com percentual pré-determinado referente a prestação do serviço de gestão administrativa executado.

- Executa-se uma rotina por empreendimento, traz toda carteira de recebíveis (aberto/pago) do empreendimento.
- Filtrar todos os pagamentos contábeis, ou seja, tudo que o cliente pagou no mês.
Este processo é gerado após fechamento contábil.
- Identifica o valor total pago no mês e aplica a taxa acordada em contrato. Esta taxa é única por empreendimento).

Exemplo:

Prestador: **Gafisa S/A**

Tomador: **SPE (Empreendimento/Obra com CNPJ específico).**

Recebíveis SPE (mês/ano) 08/2022 = **R\$ 5.000.000,00** (Total da carteira paga no mês)

Taxa/Percentual Gafisa (ref. Gestão Imobiliária) = **2,5%**

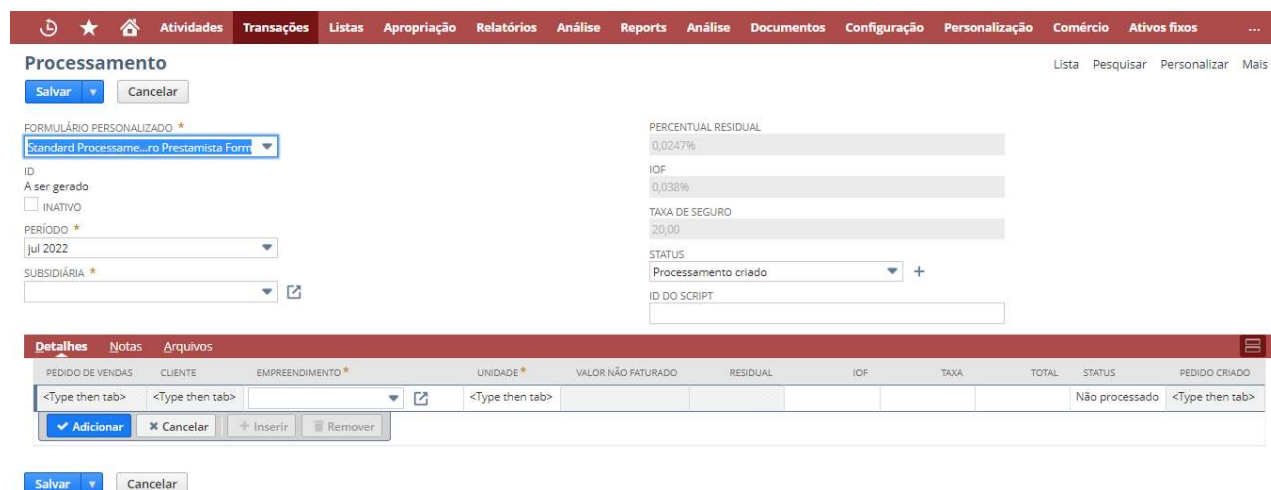
Valor do pedido Vendas = Recebíveis (5.000.000,00) x Taxa Gestão Imobiliária (2,5%) = **R\$ 125.000,00**
(valor a faturar para SPE)

- Gerar um pedido de vendas para SPE na empresa Gafisa S/A.
- Não precisa gerar boleto.
- Gerar a contabilização.

4. PROCESSO PROPOSTO NO SISTEMA

No sistema Netsuite contemplará as rotinas:

- Um desenvolvimento que deverá consistir na geração do pedido de venda de forma automática a partir da apuração dos valores de receita (títulos recebidos e contabilizados no período) e aplicação do % específico.



Busca "Fatura Quitada"	<ol style="list-style-type: none"> 1. Filtrar as faturas tipo parcelas (fábrica de software deverá identificar neste registro que a fatura foi gerada pela customização de parcelamento) 2. Filtrar contabilização por data de reconhecimento de receita 3. Filtrar o status – quitado 4. Filtrar o período [Data Início / Data Fim] 	Lista de Fatura (Nativo NetSuite)
Gestão Fat. Imobiliária	<ol style="list-style-type: none"> 1. Criar uma tela para seleção das faturas/parcelas 2. Aplicar a % (atualmente 2%) 3. Geração do Pedido de Vendas 4. Marcar uma "Flag" na parcela que já foi paga comissão sobre a parcela e um campo para armazenar a comissão paga. Para tirar "Flag" faz estorno do pagamento. 	Customização

- No sistema deverá permitir a criação de pedido de venda em formato manual seguindo funcionalidade standard para o NetSuite.

Pedido de vendas

Salvar

Cancelar

Preenchimento automático

Imprimir posição financeira

Imprimir posição financeira

Ações

FORMULÁRIO PERSONALIZADO *

Pedido de venda - BR

Nº DO PEDIDO

A ser gerado

CLIENTE: TAREFA *

PROJETO

DATA *

14/07/2022

STATUS *

Atendimento pendente

DATA DE INÍCIO

DATA DE TÉRMINO

Nº DO PEDIDO DE COMPRA

MEMO

Resumo

TOTAL (VENDAS ALTERN.)	0,00
SUBTOTAL	0,00
ITEM	0,00
TOTAL DE IMPOSTOS	0,00
TOTAL	0,00

- Documentos fiscais gerando Nota Fiscal de Serviço Eletrônica.

Fatura

4732 10396 GABRIELA FERRARI HORAS

PAGO INTEGRALMENTE

Editar

Voltar

Autorizar devolução

Crédito

Renovar

Imprimir

Imprimir

Ações

FATURA Nº

4732

CLIENTE: TAREFA

10396 GABRIELA FERRARI HORAS

EMPREENHIMENTO

47 MOOV BELÉM

BLOCO - UNIDADE

1911

OBSERVAÇÃO

Carga SAP-0000011228254

TIPO DE RENEGOCIAÇÃO

AMORTIZADA

CESSÃO DIREITO

DATA JUROS

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO

20/07/2018

STATUS DE APROVAÇÃO

Aprovado

DATA

30/06/2022

ENTREGAR ATÉ

14/08/2022

Resumo

SUBTOTAL	23.100,00
TOTAL DE IMPOSTOS	0,00
TOTAL	23.100,00
VALOR DEVIDO	0,00

Especificação Funcional | Gestão Imobiliária

5

Funcionalidade	Atividade do Projeto	NetSuite/Localização/Customização
Fatura/Parcela	Customização RSC	Bundle RSC
Parcela (Quitação)	Baixa do título manual ou via retorno CNAB.	Baixa de títulos a pagar (Nativo NetSuite)
Contabilização	<ol style="list-style-type: none"> 1. Contabilização de reconhecimento da receita no mês seguinte. (identificação do crédito) 2. Fechamento do período contábil – Contas à Receber. 	Contabilidade (Nativo NetSuite)
Busca “Fatura Quitada”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Filtrar as faturas tipo parcelas (fábrica de software deverá identificar neste registro que a fatura foi gerada pela customização de parcelamento) 2. Filtrar contabilização por data de reconhecimento de receita 3. Filtrar o status – quitado 4. Filtrar o período [Data Início / Data Fim] 	Lista de Fatura (Nativo NetSuite)
Gestão Fat. Imobiliária	<ol style="list-style-type: none"> 1. Criar uma tela para seleção das faturas/parcelas 2. Aplicar a % (atualmente 2%) 3. Geração do Pedido de Vendas 4. Marcar uma “Flag” na parcela que já foi paga comissão sobre a parcela e um campo para armazenar a comissão paga. Para tirar “Flag” faz estorno do pagamento. 	Customização
Pedido de Vendas	Geração do Pedido de Vendas	Pedido de Vendas (Nativo NetSuite)
Fatura	Geração da fatura + NFSe	Nativo NetSuite + Localização Avalara
Boleto	Boleto à Receber (Bancos)	Bundle RSC