

Manual do usuário

SISTEMA PARA IMOBILIÁRIAS
flexIMOB

The background of the lower half of the page is a vibrant blue space scene. It features a dense field of stars of varying sizes and brightness, some appearing as soft, glowing halos. In the lower right corner, a large, detailed planet with a textured, cratered surface is partially visible. The overall aesthetic is futuristic and high-tech.



INTRODUÇÃO	5
PRIMEIROS PASSOS	6
INSTALANDO O flexIMOB®	6
CONFIGURANDO SUA IMOBILIÁRIA	6
ACESSANDO O SISTEMA flexIMOB®	7
PARÂMETROS DO SISTEMA	7
DIREITOS DE ACESSO POR USUÁRIO	8
CADASTROS	9
CADASTRO DE CLIENTES	9
INCLUINDO UM NOVO CLIENTE	9
ANEXANDO DOCUMENTOS	12
INCLUINDO UMA FOTO DO CLIENTE	13
APROVEITAR CLIENTE	13
PESQUISAR CLIENTE	14
CADASTRO DE IMÓVEIS	15
INCLUINDO UM IMÓVEL	15
BUSCA DO ENDEREÇO PELO CEP	17
AUTO PREENCHIMENTO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	18
DESCRIÇÃO RESUMIDA PARA ANÚNCIOS DE LINHA	18
INCLUSÃO e exclusão DE FOTOS	19
ANEXANDO DOCUMENTOS AO CADASTRO DO IMÓVEL	20
INCLUINDO, ALTERANDO E EXCLUINDO PROPRIETÁRIOS DE UM IMÓVEL	20
INCLUINDO, ALTERANDO OU EXCLUINDO UM CORRETOR DE CAPTAÇÃO	21
INFORMAÇÕES EXTRAS NO CADASTRO DE IMÓVEIS	22
ATENDIMENTO	22
IMÓVEIS DISPONÍVEIS	22
PESQUISA SIMPLES OU SEQUENCIAL	22
CAMPO DE PESQUISA	23
PESQUISA AVANÇADA	24
TELA DE DETALHES DO IMÓVEL	25
ESTATÍSTICAS	25
DETALHES	26
ENVIANDO POR EMAIL	26
SELECIONANDO IMÓVEIS	27
VISITANDO IMÓVEIS	27
BAIXA DA VISITA	28
ANUNCIANDO IMÓVEIS	28
CORREIO INTERNO	29
ENVIAR NOVA MENSAGEM	29
PESQUISAR MENSAGENS	29
LISTA TELEFÔNICA	30



CADASTRAR NOVO CONTATO	30
PESQUISAR CONTATOS	30
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	30
CADASTRO	31
INCLUINDO LOCATÁRIO	33
INCLUINDO FIADOR	34
CONTROLE DE LANÇAMENTOS	34
ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO	34
LANÇAMENTOS	36
RESCISÃO	38
REAJUSTE	39
EXTRATO DE LOCAÇÃO	40
LEGENDA	40
GERADOR DE DOCUMENTO	41
COBRANÇA	41
FAZ ACORDO	43
GERAÇÃO ARQUIVO DIMOB	45
PROPOSTA DE VENDA	45
FINANCEIRO: LOCAÇÃO	50
REPASSE AO LOCADOR	50
INFORME DE RENDIMENTOS	50
GERAR INFORME DE RENDIMENTOS	51
ÍNDICES PARA REAJUSTE DE ALUGUEL	53
FINANCEIRO – CAIXA LOCAÇÃO	54
BAIXA EM CONTA	54
LANÇAMENTOS	55
FINANCEIRO – CAIXA EMPRESA	56
PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS	58
ESTORNAR LANÇAMENTO	60
TRANSFERÊNCIAS	61
BOLETOS	62
PESQUISAR BOLETO	62
GERAR BOLETOS	62
IMPRIMINDO O BOLETO	65
GERANDO BOLETO AVULSO	66
CONTROLE DE CHEQUES	67
GERAR REMESSA	67
TROCA CHEQUE	68
GERENCIADOR FINANCEIRO	69
PESQUISANDO LANÇAMENTOS FINANCEIROS	69
CADASTRO DE CONTA BANCÁRIA	70
CONCILIAÇÃO DE CHEQUES	70
FLUXO DE CAIXA	71
PESQUISAR	71



INCLUIR NOVA CONTA _____	72
ALTERAR CONTA _____	72
BAIXA EM CONTA _____	73
BALANCETE DE VERIFICAÇÃO _____	73
ESTATÍSTICAS GERENCIAIS _____	74
VALIDAÇÃO DO SISTEMA _____	75



INTRODUÇÃO

O sistema para gerenciamento de imobiliárias flexIMOB® foi desenvolvido em 2005, por profissionais da área de imóveis com vasto conhecimento e prática do dia-a-dia de uma imobiliária. Atualizado constantemente, a versão 3.13 conta com muitas inovações e facilidades.

O flexIMOB® auxilia no controle de todas as etapas de locação e venda dos imóveis, desde seu cadastramento e divulgação, seja pelos corretores da imobiliária ou via site, até a finalização dos processos de venda ou locação.

Sempre atual, o sistema de gestão de imobiliárias flexIMOB® está em constante aperfeiçoamento, recebendo sugestões e incorporando ao sistema novas ferramentas que são disponibilizadas à todos os clientes flexIMOB® sem custo adicional.

Por se tratar de uma ferramenta indispensável atualmente, o flexIMOB® tem versões para atender todos os tipos de imobiliárias e também corretores autônomos, desde as imobiliárias líderes em suas regiões que necessitam de personalizações no sistema com a versão TOP, as médias e grandes com a versão FULL que contém todas as funcionalidades para gerenciar minuciosamente sua imobiliária, as médias em crescimento com a versão COMPACT que atende as necessidades básicas das imobiliárias e a versão AUTOMATIC com sistema de baixo custo para quem está iniciando mas não abre mão de um software de qualidade na gestão dos negócios. Além disso, ainda há uma versão on-line para cadastro e divulgação dos imóveis, cuja contratação e configuração do seu site é feita de forma automática, com total compatibilidade com as versões de gestão para futuras atualizações.



PRIMEIROS PASSOS

INSTALANDO O FLEXIMOB®

Caso sua versão seja AUTOMATIC ou FREE, logo após o download do instalador que pode ser feito no endereço www.fleximob.com.br/downloads/flex3_server_setup.zip, descompacte o instalador, execute e siga as instruções de instalação, não é necessário informar número de série ou códigos para a instalação, mas após a instalação é obrigatório sua identificação, onde lhe será fornecido um curto período de uso que após a validação dos seus dados, este período será automaticamente ampliado e renovado mensalmente.

Para as versões FULL e COMPACT, a instalação é feita por um dos nossos profissionais, assim como toda a configuração básica para início da operação do sistema.

CONFIGURANDO SUA IMOBILIÁRIA

Após finalizar a instalação, na primeira vez que o flexIMOB® for iniciado, será aberta a tela para o cadastramento da imobiliária. O primeiro passo é cadastrar os dados da imobiliária, e clicar em 'confirma'. Estas informações serão utilizadas mais adiante em todo o sistema.

Dados cadastrais da imobiliária

Razão Social*		Contato	
FLEXIMOB SISTEMA DE GESTÃO PARA IMOBILIÁRIAS		EMYR ROCHA	
Nome Fantasia		CPF do Responsável	
FLEXIMOB		.....
CNPJ	IE	Fone1*	Fax
00.000.000/0000-00	ISENTA	(15)3033-5335	(15)3033-5335
Endereço			CEP
RUA ANGELINA PEROLINA ZOCCA, 343			18.090-090
Bairro	Município	Cód.SIAFI	UF
SANTA ROSÁLIA	SOROCABA		SP
e-mail *	site na internet		
suporte@fleximob.com.br	www.fleximob.com.br		

Altera Confirmar Cancelar Sair

* campo obrigatório



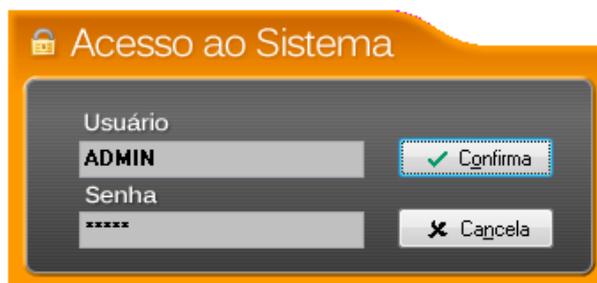
Posteriormente é possível acessar esta mesma tela pelo menu 'Cadastros/Imobiliária'.



ACESSANDO O SISTEMA FLEXIMOB®



Para ter acesso ao sistema, é necessário informar o usuário e senha. Cada usuário tem seus direitos de acesso à determinadas áreas do sistema, ou seja, existe um controle que libera ou bloqueia determinadas funções conforme o usuário.



A senha inicial para o usuário ADMIN é: admin

PARÂMETROS DO SISTEMA

Na tela principal, acesse o item 'Parâmetros' no menu 'Manutenção'. A tela com todas as configurações básicas do flexIMOB® será apresentada.

No módulo de parâmetros, configuramos as pastas bases do sistema, o tipo de abertura do caixa, cobrança de juros e honorários, taxa de boleto, percentuais de comissão para corretores e outras opções básicas.

Servidor/Drive	Host da empresa (host.com.br)
I:\	186.202.62.160
Pasta das fotos dos imóveis	e-mail padrão da empresa (seunome@host.com.br)
I:\FOTOS\	suporte@fleximob.com.br
Pasta das fotos dos clientes	FTP Host
I:\FOTOSCLI\	ftp.fleximob.com.br
Pasta das imagens do sistema	MySQL Database
I:\IMAGENS\	dbfleximob
Pasta e arquivo dos relatórios padrão do sistema	FTP Diretório
I:\RELATÓRIOS\FLEX3.RAV	/
Pasta dos temporários	MySQL Host
D:\	186.202.62.160
Pasta das matrizes dos documentos	FTP Usuário
I:\DOCS\	fotosflex
Pasta dos documentos anexados	FTP Senha
I:\ANEXOS\	*****
MySQL Senha	*****
Envio p/ Web	<input type="radio"/> Só Exclusiv. <input checked="" type="radio"/> TODOS
Financeiro	Venda
Abertura do Caixa	Comissão Cap. 10,00 %
<input type="radio"/> Automática	Comissão Corretor 30,00 %
<input checked="" type="radio"/> Manual (diária)	<input type="button" value="Alterar"/>
Cobra CPMF	<input checked="" type="button" value="Confirma"/>
<input type="radio"/> Sim	<input checked="" type="button" value="Cancela"/>
<input checked="" type="radio"/> Não	<input type="button" value="Sair"/>
Cobra Juros	
<input type="radio"/> Sim	
<input checked="" type="radio"/> Não	
Contr. Rep.	
<input type="radio"/> Sim	
<input checked="" type="radio"/> Não	
Valor Boleto 0,00	
Honorarios Adv. após 10 % 15 dias	
Locação	
Dias p/ Reserva 5	



DIREITOS DE ACESSO POR USUÁRIO

Cada usuário do sistema possui um perfil de acesso, que pode ser criado totalmente personalizado ou copiado de um outro já existente.

Com isso, o flexIMOB® permite controlar o que cada um poderá acessar dentro do sistema, limitando o usuário à sua responsabilidade e área.

CONTROLE DO PERFIL DE ACESSO DOS USUÁRIOS

Selecione o usuário
FLEXIMOB

Copia perfil?
 Não Sim

Selecione o usuário com o perfil de origem
Master

Alterar

Selecione

Financeiro Cadastros Atendimento Locação Venda Gerencial Utilitários Manutenção

Confirmar

Cancelar

Sair

Financeiro

<input checked="" type="checkbox"/> Financeiro	<input checked="" type="checkbox"/> Abertura de Caixa	<input checked="" type="checkbox"/> Operação de Caixa	<input checked="" type="checkbox"/> Fechamento de Caixa
<input checked="" type="checkbox"/> Caixa Locação	<input checked="" type="checkbox"/> Paga contas	<input checked="" type="checkbox"/> Fluxo de Caixa	<input checked="" type="checkbox"/> Imprime movimento das contas
<input checked="" type="checkbox"/> Caixa Empresa	<input checked="" type="checkbox"/> Recebe contas	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa agendamentos	<input checked="" type="checkbox"/> Imprime contas a pagar e receber
	<input checked="" type="checkbox"/> Transferência entre contas		
<input checked="" type="checkbox"/> Gest.Financeira	<input checked="" type="checkbox"/> Concilia Lanctos.	<input checked="" type="checkbox"/> Imprime movimento das contas	<input checked="" type="checkbox"/> Implanta saldo
<input checked="" type="checkbox"/> Repasse ao Locador	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa pagtos.	<input checked="" type="checkbox"/> Imprime Cheques	
<input checked="" type="checkbox"/> Boletos	<input checked="" type="checkbox"/> Novo Boleto	<input checked="" type="checkbox"/> Cancela Boleto	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa Pagto.
<input checked="" type="checkbox"/> Rem. cheques	<input checked="" type="checkbox"/> Gera Remessa	<input checked="" type="checkbox"/> Cancela Remessa	<input checked="" type="checkbox"/> Estorna Ch. não compensado
<input checked="" type="checkbox"/> Informe de Rendimentos			
<input checked="" type="checkbox"/> Balancete	<input checked="" type="checkbox"/> Imprime Balancete		



CADASTROS

CADASTRO DE CLIENTES

O cadastro de clientes no flexIMOB® é único e compreende proprietários, locatários, fiadores, clientes em potencial, fornecedores, corretores, colaboradores e usuários do sistema.

INCLUINDO UM NOVO CLIENTE

Para incluir um novo cliente, selecione o tipo em 'Cadastro' e clique no botão 'Novo'.

Cód.	Dt Cadastro	Nome	CPF/CNPJ	Fone	Celular
5007	15/12/2008	ASSOCIADOS DE PROFISSIONAIS			
10270	23/01/2012	ZELADORIA			
8676	26/01/2011	CONDOMÍNIO			
9910	25/10/2011	CONDOMÍNIO			
8045	30/09/2010	IMPIRE			
1140	15/01/2008	IMPIRE			
3728	03/05/2008	IMPIRE			
3716	02/05/2008	IMPIRE			
4800	04/11/2008	IMPIRE			
10082	05/12/2011	IMPIRE			
1141	03/08/2006	IMPIRE			
4753	27/10/2008	IMPIRE			
1142	03/08/2006	IMPIRE			
7781	03/08/2010	IMPIRE			
1144	19/10/2006	IMPIRE			
4488	02/09/2008	IMPIRE			
1145	19/12/2006	IMPIRE			
8070	05/10/2010	IMPIRE			
1146	09/04/2008	IMPIRE			
7304	19/04/2010	IMPIRE			
9429	22/07/2011	IMPIRE			
3	31/08/2007	IMPIRE			

2313

Novo Excluir Detalhes

Pesquisa: Nome, CPF, CNPJ, Fones

Cadastros: Locatários, Proprietários, Fiadores, Clientes em potencial, Fornecedores, Funcionários, Corretores, Usuários do sistema



Abrirá a tela a seguir, que terá as opções: 'Aproveita cadastro', 'Fecha' e 'Novo Cadastro'. Clique em 'Novo Cadastro'.

APROVEITAMENTO DE DADOS JÁ CADASTRADOS			
Cód.	Nome	CPF/CNPJ	Fone
3356			
3357			
3358			
3668			
4238			() -
4913			
2480			
2482			
3859			() -
7086			
7856			() -
7981			
10931			() -

Campo de Pesquisa

Aproveita Cadastro Fecha Novo Cadastro

Ao abrir a tela de Novo Cadastro (tela abaixo), preencha os campos com as informações do novo Cliente.

Nome		Corretor/Atendente		Data Cadastro	Data Nascimento
PF / PJ	CPF / CNPJ	RG / IE	Nacionalidade	Estado Civil	Profissão
FÍSICA	...				
Endereço					CEP
Bairro					Município
Fone1	Fone2	Fax	Celular	e-mail	
() -	() -	() -	() -		
Observações					
Nome do Coniuge					Data Nascimento
	RG	Nacionalidade	Profissão		
Celular	e-mail				
() -					
Empresa onde trabalha					Data Admissão
Contratação	Tempo de Serviço	Cargo	Salário		
Endereço					CEP
Bairro					Município
Fone1	Fone2	Fax	site na internet		
() -	() -	() -			

Foto não disponível

Documentos anexados ao imóvel

Arquivo

Incluir Documento
 Excluir Documento



Cada tipo de cliente possui características próprias, como o cadastro dos proprietários, que possui uma aba que apresenta seus imóveis, ou o cadastro dos fiadores, que apresentam abas de avaliação e bem garantia. Abaixo um exemplo da tela de Novo cadastro com destaque das abas de proprietário, que é importante o seu preenchimento.

The screenshot displays a web form for creating a new client record. The form is organized into several sections, with tabs for navigation: 'Dados Pessoais' (highlighted with a red circle), 'Representante', 'Imóveis/Bancárias', and 'Histórico'. The 'Dados Pessoais' section includes fields for: Name, 'Como conheceu a imobiliária', 'Corretor/Atendente' (set to ADMINISTRADOR FLEXIM), 'Data Cadastro' (25/04/2013), 'PF / PJ', 'CPF / CNPJ', 'RG / IE', 'Nacionalidade', 'Estado Civil', 'Profissão', 'Data Nascimento', 'FÍSICA', 'CEP', 'Endereço', 'Número', 'Complemento', 'Bairro', 'Município', 'UF', 'Fone1', 'Fone2', 'Fax', 'Celular', 'e-mail', and 'Observações'. The 'Representante' section includes: 'Nome do Conjuge', 'Data Nascimento', 'CPF', 'RG', 'Nacionalidade', 'Profissão', 'Celular', and 'e-mail'. The 'Imóveis/Bancárias' section includes: 'Empresa onde trabalha', 'Data Admissão', 'Contratação', 'Tempo de Serviço', 'Cargo', 'Salário', 'Endereço', 'CEP', 'Bairro', 'Município', 'UF', 'Fone1', 'Fone2', 'Fax', and 'site na internet'. On the right side, there is a 'Foto não disponível' placeholder, a 'Documentos anexados ao imóvel' section with an 'Arquivo' upload area, and a set of control buttons: 'Incluir Documento', 'Excluir Documento', 'Alterar', 'Mescla Docs', 'Confirma', 'Imprime', 'Cancela', 'Voltar', and 'Prestação de Contas'.

ANEXANDO DOCUMENTOS

Para qualquer tipo de cliente, é possível anexar documentos digitalizados ao seu cadastro, como cópias de RG e CPF, comprovantes de endereço, holerites, matrículas de imóveis ou quaisquer outros.

Para incluir um novo documento, abra a tela de Cadastros > Clientes, dê um duplo clique sobre o cliente que terá um documento anexado e clique no botão 'Inclui Documento'.

Uma tela para selecionar o documento se abrirá, selecione o documento necessário e clique em 'Abrir'. Ao inserir o arquivo, pode-se alterar o nome do mesmo se for preciso, como mostra a tela abaixo:



O sistema copiará este arquivo de forma que não será necessário manter o documento original para futuras consultas.

Para consultar este documento, use o 'duplo clique' sobre o nome do arquivo, e este se abrirá automaticamente.

Para excluir um documento, basta clicar no botão 'Excluir Documento' e responder 'sim' para a confirmação da exclusão.

Vale lembrar que é possível anexar qualquer tipo de documento, seja .doc, .pdf, .jpg e etc.



INCLUINDO UMA FOTO DO CLIENTE

Com o cadastro em modo alteração, use o 'duplo clique' sobre o campo da foto em 'Foto não disponível'. Uma tela com a imagem da sua webcam será aberta, focalize o cliente e clique em 'Grava Foto'.

O mesmo procedimento pode ser usado para alterar a foto de um cliente.

APROVEITAR CLIENTE

O flexIMOB® permite que um cliente já cadastrado como proprietário por exemplo, um dia seja fiador de um contrato de locação, ou também cadastrado como fornecedor e etc. para isso, não é necessário preencher toda a ficha cadastral novamente, basta selecionar o tipo de cadastro a qual ele será incluso (locatário, fiador e etc), e clicar em novo, como mostra a tela abaixo.

Cód	Dt Cadastro	Nome	CPF/CNPJ	Fone	Celular
5007	15/12/2008	...	...	...	...
10270	23/01/2012	...	...	...	...
9676	26/01/2011	...	...	...	...
9910	25/10/2011	...	...	...	...
8045	30/09/2010	...	...	...	...
1140	15/01/2008	...	...	...	...
3728	03/05/2008	...	...	...	...
3716	02/05/2008	...	...	...	...
4800	04/11/2008	...	...	...	...
10082	05/12/2011	...	...	...	...
1141	03/08/2006	...	...	...	...
4753	27/10/2008	...	...	...	...
1142	03/08/2006	...	...	...	...
7781	03/08/2010	...	...	...	...
1144	19/10/2006	...	...	...	...
4488	02/09/2008	...	...	...	...
1145	19/12/2006	...	...	...	...
8070	05/10/2010	...	...	...	...
1146	09/04/2008	...	...	...	...
7304	19/04/2010	...	...	...	...
9429	22/07/2011	...	...	...	...
3	31/08/2007	...	...	...	...

2313

Novo Exclui Detalhes

Etiquetas Imprime

Campo de Pesquisa Busca Sair

Pesquisa: Nome, CPF, CNPJ, Fones

Cadastros: Locatários, Proprietários, Fiadores, Clientes em potencial, Fonecedores, Funcionários, Corretores, Usuários do sistema



Ao abrir a tela a seguir, selecione o cadastro que será duplicado, e então clique em 'Aproveita Cliente'.

APROVEITAMENTO DE DADOS JÁ CADASTRADOS			
Cód.	Nome	CPF/CNPJ	Fone
7534	CISLAS FUSNINDA FSINCISCA		(15)4464-1984
2604	CISLAS FUSSUISI DAS SINTAS		1544644579
1253	CISLAS FUSSUISI DAS SINTAS	545.452.518-58	1544644579
2025	CISLAS GUSTIVA SUSVILHI LAPUS	261.969.818-95	
5669	CISLAS HANAFSU VIINNI	586.922.118-55	(15)4864-4997
196	CISLAS HUNSIQUU BISBASI	565.559.188-58	1548644887
10521	CISLAS HUNSIQUU BUSNULLA DU BASIUS		
2605	CISLAS HUNSIQUU DU ISILJA TUIXUISI		
1254	CISLAS HUNSIQUU DU ISILJA TUIXUISI	145.911.558-45	1548687889
6578	CISLAS HUNSIQUU LUITU LIGUASI	128.185.558-65	(11)8365-9444
4703	CISLAS HUNSIQUU P. LIBI		(15)9144-7847
1255	CISLAS HUNSIQUU VUSZINHISSI	565.862.548-21	3
2606	CISLAS HUNSIQUU VUSZINHISSI	565.862.548-21	

Campo de Pesquisa

PESQUISAR CLIENTE

Para pesquisar um cliente, basta selecionar o tipo da pesquisa (Nome, CNPJ, CPF ou Fone), o tipo do Cliente (locatário, fornecedor e etc), digitar no campo 'Campo de Pesquisa' e então clicar no botão 'Busca'. (Conforme tela abaixo).

CADASTRO DE CLIENTES						
Sel.	Cód.	Dt Cadastro	Nome	CPF/CNPJ	Fone	Celular
<input type="checkbox"/>	1605	27/12/2007		165.154.558-66	44646439	90098600
<input type="checkbox"/>	10931	16/06/2012			() -	() -
<input type="checkbox"/>	5007	15/12/2008	+VIDI CUN TSA DU IPAIA IA PASTIDAS DU CINCUS			
<input type="checkbox"/>	10270	23/01/2012	2TULL CABUNICIÇA LTDI	55.911.189/5551-56	(11)6469-8933	
<input type="checkbox"/>	8676	26/01/2011	3S - SUPSUNTIÇÕUS CABUSCIHS LTDI - BU	11.511.441/5551-52	(15)4486-9815	(11)0809-2949
<input type="checkbox"/>	4684	10/10/2008	A UXPUDIUN TU PALICIL - JASNIL		(15)9786-4578	
<input type="checkbox"/>	4797	03/11/2008	ACUPUL CABUSCIIL ULUTSICI LTDI			
<input type="checkbox"/>	1733	14/05/2007	ADILAN DU ILBUIDI CASTI	126.251.548-51	48644863	1630266004
<input type="checkbox"/>	5111	13/01/2009	ADILIA TUSIBIA LIBI FILHA	184.581.158-45		(16)9010-4904
<input type="checkbox"/>	11868	16/03/2012	ADISLUI CISHIINA DI SILVI	284.512.628-15	157*911544	164464-4694
<input type="checkbox"/>	1		ADMINISTRADOR FLEXIMOB®			
<input type="checkbox"/>	11870	13/03/2012	ALGI BISII DU SINTINI	114.455.818-55	114484-8484	164266-4269
<input type="checkbox"/>	9083	20/04/2011	ALVII GABUS DI SILVI		() -	
<input type="checkbox"/>	11871	07/11/2012	ALVIUS DUQUU CIBPAS	155.925.556-54	848119-4841	248119-4841
<input type="checkbox"/>	29937	11/02/2013	ANDERSON FRANCISCO DA SILVA	365.070.728-42	(15)9763-1102	(15)9742-1708
<input type="checkbox"/>	5143	19/01/2009	ASBINA BIGNA IUGUSTA	195.112.898-41	(15)9176-8319	(16)8129-6869
<input type="checkbox"/>	8811	17/02/2011	ASBINA IUGUSTA		(15)9176-8319	
<input type="checkbox"/>	872	15/08/2006	ASBIS JASÉ SIBUISA DU ILBUIDI	519.445.588-55	15486647338	90666611
<input type="checkbox"/>	1737	27/01/2007	ASBIS JASÉ SIBUISA DU ILBUIDI	519.445.588-55	() -	1630666611
<input type="checkbox"/>	6241	26/09/2009	ASCIS CASNULIA CHSISTUI			
<input type="checkbox"/>	1734	19/10/2006	ASDILINA JASU DU ALVUISI	561.415.498-15	(15)4464-4633	(11)8446-9406
<input type="checkbox"/>	3777	29/09/2011	ASDILUI IPISUCIDA SADSIGUIUS DU SAUZI BU	54.185.812/5552-12	(15)4864-4799	(16)9142-4802
<input type="checkbox"/>	1736	19/10/2006	ASIS FUSSUISI PUSUISI	261.188.688-59	() -	(16)9060-9602
<input type="checkbox"/>	5064	20/07/2000	ASISUS SIBUISA DIBADU	564.045.200-02	() -	(16)9044-4044
<input type="checkbox"/>	2748					

Novo Exclui Detalhes Pesquisa: Nome CNPJ CPF Fones Cadastros: Locatários Fornecedores Proprietários Funcionários Fiadores Corretores Clientes em potencial Usuários do sistema

Corretor/Atendente



As pesquisas por CPF e CNPJ são exatas e já vem com a formatação dos números, já as pesquisas por Nome e Fones buscam por aproximação, por exemplo: a busca pelo nome ANTO trará todos os nomes com ANTONIO, ANTONIA, ANTONIETA, etc. assim como uma busca por Fones 3555 trará todos os telefones com prefixo ou sufixo 3555.



CADASTRO DE IMÓVEIS

O cadastro de imóveis é bastante completo, permitindo o cadastramento de um imóvel para venda, locação ou ambos (venda e locação ao mesmo tempo), há inclusão de fotos ilimitadas na versão TOTAL, permitindo anexar documentos digitalizados, entre outras funções bastante úteis.

INCLUINDO UM IMÓVEL

Para incluir um imóvel, basta clicar no botão 'Novo', e o flexIMOB® buscará automaticamente o próximo número para referência de imóvel e abrirá uma tela para cadastramento.

Ref.	Tipo Imóvel	Endereço	Bairro Comercial	Bairro ligado ao CEP	Situação
2	TERRENO	AL. DOS GERANIOS	ESTANCIA CONCEICAD		ARQ.MORTO
4	CASA TÉRREA	RUA AMABILE RIELLO MORETTI 999	JD VIEIRA DE MORAES		ALUGADO
5	CASA TÉRREA	RUA CERQUILHO N°53	JARDIM BRASIL		ALUGADO
7	CASA TÉRREA	RUA NOÊMIA PICCO GENARO, 77	V APARECIDA		ALUGADO
8	CASA TÉRREA	RUA SÃO CRISTOVÃO, 41	V OLIVEIRA		SUSPENSO
9	CASA TÉRREA	RUA FREI CRESCÊNCIO 55	VL JUDITH	JARDIM NAIR	DISPONÍVEL
11	PONTO COML.	RUA FERNANDO COSTA N° 185	JD SHANGRILA		ALUGADO
12	CASA TÉRREA	RUA AMARO JOSÉ DE ANDRADE, 46	JD DAYSE		ALUGADO
14	CASA TÉRREA	RUA VICENTE BUENO DE CAMARGO, 44	JD DAYSE		ALUGADO
15	PONTO COML.	RUA CORDONEL EUGÊNIO MOTTA N°23	JD SHANGRILA		ALUGADO
17	SALA	AV. COM. PEREIRA IGNÁCIO, 389 - SALA 02	JD SHANGRILA		ALUGADO
21	CASA TÉRREA	RUA RAIMUNDO FRANCO N° 433	V MAZZEI		ARQ.MORTO
23	CASA TÉRREA	RUA JOSÉ ROSA DA SILVA, 151	INFERIOR - CENTRO		ALUGADO
24	CASA COML.	RUA ANGELO BATISTELA, 347 - APTO 04	JD DAYSE		SUSPENSO
25	CASA TÉRREA	RUA MONS. JOAO SANDOVAL PACHECO, 81 - C1	V RUBENS		ALUGADO
27	CASA TÉRREA	RUA ALPHEU VIANNA, 262 - B	VILA RUBENS		ALUGADO
28	CASA TÉRREA	RUA ORLANDO MACIEL DE LIMA, 153	INFERIOR - CENTRO		ALUGADO
29	GALPÃO	RUA DOS LAVRADORES N°42	JD SHANGRILA		ARQ.MORTO
30	CASA TÉRREA	RUA SANTO ANTONIO, 256	V OLIVEIRA		SUSPENSO
31	CHÁCARA	RUA RODOVIA KM 150	V SAO JOSE		ARQ.MORTO
32	CASA TÉRREA	RUA NAIR BETE PENTEADO N°397	PISO SUPERIOR CENTRO		ARQ.MORTO
33	CASA COML.	RUA HUMBERTO STEFANO COSTA N° 509	V MONTEIRO		ARQ.MORTO
35	CASA TÉRREA	RUA SÃO FRANCISCO DE ASSIS, 212	CAMBUI		ALUGADO

2573

Novo Excluir Destaque Detalhes

Busca Busca Sair

Pesquisa: Referência Endereço Bairro Município Proprietário Locatário *

Imóvel para: Venda Locação Ambos Todos

Fotos: Todos com fotos sem fotos

Situação: TODOS

3 Doms. 1 suítes
Vlr. Locação 0,00
Vlr. Vendas 290.000,00



Nenhum dos campos é obrigatório, portanto se simplesmente clicar em 'Confirma' o cadastro deste imóvel será gravado, mesmo com todos os campos em branco.



flexIMOB SISTEMA PARA IMOBILIÁRIAS
WWW.ALIENSTUDIO.COM.BR

Referência: 005922 | Tipo de Imóvel: [dropdown] | VIP: Sim Não | Imóvel disponível para: [dropdown] | Exclusividade até: [dropdown] | Matrícula: [input] | Situação: AVALIAÇÃO

Valor Locação: [input] | Tipo: MENSAL | Tx. Adm. [%] | Tx. Contr. [%] | Multa Resc. [%] | Mod. de Locação: [dropdown] | Vlr. Cond. [input] | Ano IPTU [input] | Pcls [input] | Vlr. IPTU/mês [input] | Data Captação: [input]

Valor Venda: [input] | Tipo: VENDA | Comiss. [%] | Financiado: | Ac. Financ. [%] | Ac. Permuta [%] | Cond. Horiz. [dropdown] | Novo / Usado: [dropdown] | Ocupado/Livre: [dropdown] | Data Atualização: [input]

Classificação: [dropdown] | Mensagem Destaque: [input]

CEP: [input] | Endereço: [input] | Numero: [input]

Complemento: [input] | Município: [input] | Cód. SIAFI: [input] | Estado: [input]

Bairro - ligado ao CEP: [input] | Bairro Comercial: [input]

Uso / Finalidade: [dropdown] | Área Terreno: [input] m² | Área Constr. [input] m² | Placa: Sim Não

Observações: [text area]

Descrição da Foto: [input] | Posição: [input] | Esta foto vai para o site?: Sim Não

Inclui foto [button] | Exclui foto [button]

http://www.youtube.com/watch?v=[input]

Usa auto preenchimento na descrição do imóvel?: Sim Não

Descrição do imóvel:

<input checked="" type="checkbox"/> Dorms.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Sala Estar	<input checked="" type="checkbox"/> Despensa	<input checked="" type="checkbox"/> Salão Festas	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Suites	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Sala Jantar	<input checked="" type="checkbox"/> Área Serviço	<input checked="" type="checkbox"/> Sala Ginástica	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Closet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Sala TV	<input checked="" type="checkbox"/> Dep. Empreg	<input checked="" type="checkbox"/> Salão Jogos	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Escritório	<input checked="" type="checkbox"/> Edícula	<input checked="" type="checkbox"/> Play Ground	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Copa	<input checked="" type="checkbox"/> Porão	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Garagem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Cozinha	<input checked="" type="checkbox"/> Quintal	<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/>
			<input checked="" type="checkbox"/> Churrasq.	<input checked="" type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/>

Documents anexados ao imóvel: Arquivo [input]

Anterior [button] | Publica imóvel na internet?: Sim Não | Publica fotos na internet?: Sim Não | Próxima [button] | Esta foto vai para o site?: Sim Não

Incluir Documento [button] | Excluir Documento [button] | Abre Tarefas [button]

Atualiza este imóvel no Site [button] | Clonar este imóvel [button] | Inclui como Destaque no site [button] | Altera [button] | Mescla Docs. [button] | Confirma [button] | Imprime [button] | Cancela [button] | Voltar [button]

Quando utilizado o site integrado ao sistema flexIMOB® é possível marcar o imóvel com as opções 'Publica imóvel na internet?' que define se o imóvel será ou não exibido no site, 'Publica fotos na internet?' que define se as fotos do imóvel serão ou não exibidas no site e ainda é possível marcar individualmente as fotos que NÃO SERÃO publicadas no site pelo campo 'Esta foto vai para o site?'.



O cadastro do imóvel é feito em duas páginas, na segunda página (tela a seguir) temos os dados do(s) proprietário(s), corretor(es) de captação e alguns campos de observação e consultas futuras como códigos de IPTU, água e energia elétrica.



Recomendamos preencher com atenção todos os campos, principalmente os campos chave para pesquisa que são: Tipo Imóvel, Imóvel disponível para, valores para locação e/ou venda e seus respectivos tipos, endereço com bairro e município e, na descrição, a quantidade de dormitórios, suítes e garagens.

BUSCA DO ENDEREÇO PELO CEP

Ao preencher o CEP, somente quando o campo 'Endereço' está vazio, o sistema pergunta se deseja preencher o endereço automaticamente, alimentando os campos 'Endereço', 'Estado', 'Município' e 'Bairro ligado ao CEP'. Permite o preenchimento livre do campo 'Bairro Comercial', onde normalmente existem nomes mais conhecidos do que aqueles do cadastro de CEPs e ainda a alteração do município, que, em caso de alteração, deve ser alimentado antes do campo bairro comercial.

AUTO PREENCHIMENTO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Para imóveis como casas e apartamentos, recomendamos o uso do auto preenchimento, onde assinalando as caixas com os nomes de cada cômodo, o sistema vai preenchendo a descrição do imóvel. Para cada cômodo, há uma 'pasta' que permite seu detalhamento, onde podemos enriquecer o cadastro do imóvel, descrevendo uma banheira de hidromassagem ou Box blindex num banheiro ou numa sala podemos detalhar com iluminação indireta, lareira ou ar condicionado, por exemplo.



Recomendamos atenção especial para as quantidades de dormitórios, suítes e garagens, que são campos chave para pesquisas.

DESCRIÇÃO RESUMIDA PARA ANÚNCIOS DE LINHA

Em alguns casos, aproveitamos o cadastro do imóvel para fazer anúncios, então uma descrição resumida de até 70 caracteres é bastante útil. Na tela de atendimento, existe uma opção de anúncio de linha onde o sistema monta o número da referencia do imóvel, sua descrição resumida e seu valor automaticamente, o que poupa muito tempo e reduz a chance de erros de digitação nos anúncios, como no exemplo abaixo:

3568 3dts.2stes,sala 2 amb.,copa,cozinha,dep.empr.,a.serv.,3gar.cob.....R\$ 280.000
3581 2dts., sala L, cozinha, 1 gar.demarcadaR\$ 175.000
3877 4dts.tds stes, 3 salas, coz.completa,ampla área de lazerR\$ 480.000

*Este campo está localizado logo abaixo do campo descrição, bem na parte de baixo da tela.

INCLUSÃO E EXCLUSÃO DE FOTOS

Para incluir uma foto, clique no botão 'Inclui foto', o sistema abrirá uma tela para selecionar a foto e após selecionada o sistema fará uma cópia para uma pasta interna do flexIMOB®, já redimensionando para o tamanho máximo de 800 x 600 pixels, visando a otimização de espaço de armazenagem sem perder a qualidade das imagens.

The screenshot shows the 'Descrição Pág. 1' form in the flexIMOB system. The 'Inclui foto' button is highlighted with a red circle. The form contains various fields for property details, including reference number (000029), type (GALPÃO), location (LOCAÇÃO), and financial information. The 'Inclui foto' button is located in the 'Descrição da Foto' section, next to the 'Exclui foto' button. The interface also includes a sidebar with navigation options like 'Histórico', 'Descrição Pág. 1', and 'Descrição Pág. 2', and a right-hand panel for document management.



Para que o botão 'Inclui foto' esteja disponível, é necessário que o cadastro do imóvel esteja na condição de alteração, para tal, clique antes no botão 'Alterar', no canto inferior direito da tela.

Exceto a versão GRATUITA, todas as versões permitem a inclusão ilimitada de fotos para cada imóvel, cada qual com sua respectiva descrição. Ao serem incluídas, as fotos são classificadas por ordem de entrada no sistema, mas existe um campo 'Posição' que permite reordenar as fotos conforme sua necessidade.



Por padrão a posição é sempre 1 (um), então para trazer uma foto para frente, coloca-se 0 (zero) no campo 'Posição' da foto que queremos trazer para frente, ou ainda podemos aumentar o número do campo 'Posição' para mandar uma foto para trás.

Para excluir uma foto, basta localizar a foto clicando nos botões 'Anterior' e 'Próxima' no quadro das fotos, clicando em seguida no botão 'Exclui foto'. O sistema exibirá uma mensagem de confirmação antes da exclusão.

ANEXANDO DOCUMENTOS AO CADASTRO DO IMÓVEL

É possível anexar documentos digitalizados ao cadastro do imóvel, como cópias de matrícula, capa do IPTU ou contas de água e energia elétrica ou quaisquer outros.

Para incluir um novo documento, clique no botão 'Inclui Documento', uma tela para selecionar o documento se abrirá, selecione o documento e clique em 'Abrir'.

The screenshot shows the FlexIMOB system interface for managing a property. The main form contains various fields for property details, including reference number (000029), type (GALPÃO), location (RUA DOS LAVRADORES N°42, IPERÓ, SP), and financial information. On the right side, there is a section titled 'Documentos anexados ao imóvel' with a list of files. Below this, there are several buttons: 'Anterior', 'Publica imóvel na internet?', 'Publica fotos na internet?', 'Próxima', 'Esta foto vai para o site?', 'Atualiza este imóvel no Site', 'Clonar este imóvel', 'Inclui como Destaque no site', 'Altera', 'Mesclo Docs.', 'Confirma', 'Imprime', 'Cancela', and 'Voltar'. The 'Inclui Documento' button is highlighted with a red circle.



O sistema copiará este arquivo de forma que não será necessário manter o documento original para futuras consultas.

Para consultar este documento, use o 'duplo clique' sobre o nome do arquivo, e este se abrirá automaticamente.

Para excluir um documento, basta clicar no botão 'Excluir Documento' e responder 'sim' para a confirmação da exclusão.

INCLUINDO, ALTERANDO E EXCLUINDO PROPRIETÁRIOS DE UM IMÓVEL

Na página 2 do cadastro do imóvel, o primeiro quadro à esquerda apresenta o(s) proprietário(s) daquele imóvel. Para incluir, alterar ou excluir, antes é necessário que o imóvel esteja em modo alteração, portanto clique no botão 'Altera' no canto inferior direito da tela.

Para incluir um proprietário, clique no botão 'Inclui' no quadro de proprietários, a tela de cadastro de clientes, apresentará todos os proprietários já cadastrados. Busque o proprietário ou faça um novo cadastro, se necessário. Ao sair desta tela, o proprietário selecionado será trazido para o imóvel, restando definir seu percentual de participação, que será 100% quando o imóvel pertencer à um único dono ou, quando houverem vários proprietários, cada qual terá seu percentual de participação.

A forma de pesquisa e cadastro de clientes é apresentada mais acima, no tópico 'Cadastro de Clientes'.



O procedimento de alteração de proprietários é semelhante, mas clica-se no botão 'Altera' no quadro de proprietários, seguindo a partir daí a mesma sequência da inclusão. Porém o proprietário anterior será mantido no sistema apresentando 0% de participação

Para excluir um proprietário, basta selecioná-lo e clicar no botão 'Exclui' no quadro de proprietários, haverá uma mensagem de confirmação antes da exclusão.



IMPORTANTE! A alteração do nome, endereço, fones e demais dados de um proprietário no cadastro de clientes, implicará em todos os imóveis de propriedade dele, portanto é necessário muito cuidado ao alterar os dados de clientes de qualquer natureza.



Quando o imóvel em questão possuir lançamentos de locação em nome de um determinado proprietário, este não poderá ser excluído por motivos técnicos. O extrato de locador precisa que o proprietário continue ligado àquele imóvel indefinidamente, mesmo que sua participação atual seja 0%, como quando temos um imóvel alugado que é vendido e permanece alugado em nome do novo proprietário.



Quando confirmada uma operação, seja de inclusão, alteração ou exclusão de proprietários, esta é feita em caráter definitivo, independente da confirmação da alteração dos dados do imóvel, ou seja, após alterar um proprietário, não adianta clicar no botão 'Cancela' no canto inferior direito da tela, pois somente as alterações dos dados do imóvel serão canceladas, não as alterações dos proprietários.

INCLUINDO, ALTERANDO OU EXCLUINDO UM CORRETOR DE CAPTAÇÃO

Na página 2 do cadastro do imóvel, o segundo quadro à esquerda apresenta o(s) corretor(es) daquele imóvel. Para incluir, alterar ou excluir, antes é necessário que o imóvel esteja em modo alteração, portanto clique no botão 'Altera' no canto inferior direito da tela.

Para incluir um corretor de captação, clique no botão 'Inclui' no quadro de corretores, a tela de cadastro de clientes, apresentará todos os corretores já cadastrados. Busque o corretor ou faça um novo cadastro, se necessário. Ao sair desta tela, o corretor selecionado será trazido para o imóvel, restando definir seu percentual de participação, que será 100% quando a captação do imóvel pertencer à um único corretor ou, quando houverem vários corretores, cada qual terá seu percentual de participação.

A forma de pesquisa e cadastro de clientes é apresentada mais acima, no tópico 'Cadastro de Clientes'.

O procedimento de alteração de corretores é semelhante, mas clica-se no botão 'Altera' no quadro de corretores, seguindo a partir daí a mesma sequência da inclusão.

Para excluir um corretor, basta selecioná-lo e clicar no botão 'Exclui' no quadro de corretores, haverá uma mensagem de confirmação antes da exclusão.



Quando confirmada uma operação, seja de inclusão, alteração ou exclusão de corretores, esta é feita em caráter definitivo, independente da confirmação da alteração dos dados do imóvel, ou seja, após alterar um corretor, não adianta clicar no botão 'Cancela' no canto inferior direito da tela, pois somente as alterações dos dados do imóvel serão canceladas, não as alterações dos corretores.



INFORMAÇÕES EXTRAS NO CADASTRO DE IMÓVEIS



INFORMAÇÕES BANCÁRIA EXTRA:

Na página 2 do cadastro do imóvel, há um campo para informações bancárias, que pode ser utilizada para observações de depósito para um locador, quando ele possui vários imóveis o recebimento dos aluguéis deste imóvel em especial deve ser feito de outra forma ou para outra pessoa.



IMÓVEL DIVULGADO EM OUTRAS IMOBILIÁRIAS:

Muitas vezes o imóvel disponível para locação em sua imobiliária também é divulgado por outras, então o flexIMOB® possui um quadro para identificação destas imobiliárias, o que permite a notificação às demais imobiliárias quando o imóvel é locado, evitando o desconforto do imóvel ser visitado por pretendentes vindo por outras imobiliárias, após sua ocupação.

ATENDIMENTO

O módulo Atendimento tem por finalidade principal o Atendimento ao Cliente que está em busca de um Imóvel, que será dado geralmente pelo Corretor.

A seguir detalharemos toda a estrutura de como utilizar cada funcionalidade dessa parte do flexIMOB®.

IMÓVEIS DISPONÍVEIS

É onde teremos todos os imóveis disponíveis pela imobiliária, seja para locação, venda ou ambos. E o objetivo desse módulo é exatamente buscar qual imóvel se encaixa no perfil que o cliente está solicitando.

PESQUISA SIMPLES OU SEQUENCIAL

As pesquisas podem ser feitas de dois modos: Simples e Sequencial ou Avançada. Na primeira opção é possível ir refinando a pesquisa gradualmente através dos filtros disponíveis na parte inferior da tela, ou seja, selecione um determinado filtro, e clique em 'Busca'. Após os resultados serem apresentados e o cliente não estiver satisfeito com a pesquisa, selecione o campo 'Manter Pesquisa', selecione o próximo filtro e clique em 'Busca' novamente, pois assim a pesquisa anterior será mantida e refinada até o ponto de achar os imóveis que interessam ao referido cliente.



O botão 'Pesquisa Anterior'  serve para voltar ao resultado anterior, porém só pode ser usado uma vez a cada pesquisa.



Também é possível selecionar dois ou mais filtros de uma só vez, antes mesmo de clicar em busca, agilizando assim o processo de busca.

MÓDULO DE ATENDIMENTO

Sel. Ref.	Matrícula	Tipo Imóvel	Endereço	Bairro Comercial	Bairro ligado ao CEP	Cidade	Sit.	Visita	Valor
<input type="checkbox"/>	166	CASA TERREA	AVENIDA NOVE DE JULHO 400	JD PADRE BENTO	JARDIM PADRE BENTO	ITU	DISP		420.000,00
<input checked="" type="checkbox"/>	190	CHÁCARA	RUA ANGELINA FEROLINA ZOCCA - RANCHO A		JARDIM SANTA ROSÁLIA		DISP		350.000,00
<input type="checkbox"/>	228	CHÁCARA	AL. DOS ALAMOS 5/N	ESTANCIA CONCEICAO		IPERÓ	DISP		700.000,00
<input type="checkbox"/>	298	CASA TERREA	AL. DOS SABIAS - 10	V ROCHA		IPERÓ	DISP		400.000,00
<input type="checkbox"/>	314	TERRENO	RUA BELIA - FLOR, 220	JD ALVORADA		IPERÓ	DISP		100.000,00
<input type="checkbox"/>	354	CASA TERREA	RUA NAIR BETE PENTEADO, 42	PISO SUPERIOR CENTRO		IPERÓ	DISP		0,00
<input type="checkbox"/>	484	CASA TERREA	AL. DOS CURIÓS, 187	V ROCHA		IPERÓ	DISP		800.000,00
<input type="checkbox"/>	493	CASA TERREA	RUA MARIA NATALIA RIBEIRO YIANNA CINTI -	JD VIEIRA DE MORAES		IPERÓ	DISP		90.000,00
<input type="checkbox"/>	496	SOBRADO	RUA WANDERLEI P. CAMARGO - 159	JD DAYSE		IPERÓ	DISP		140.000,00
<input type="checkbox"/>	507	CASA TERREA	AV. BRASIL Nº 355	VL. APARECIDA		SÃO ROQUE	DISP		60.000,00
<input type="checkbox"/>	508	CASA TERREA	RUA AURELIANO SILVA ARRUDA Nº 1371	V ALIANÇA		CAMPINA DO MOI	DISP		35.000,00
<input type="checkbox"/>	512	CASA TERREA	RUA BENEDITO SONEGO, 156	INFERIOR - CENTRO		IPERÓ	DISP		80.000,00
<input type="checkbox"/>	519	CHÁCARA	AL. DOS ANTURIOS - 56	VILA SERAFIM		IPERÓ	DISP		200.000,00
<input type="checkbox"/>	536	CASA TERREA	RUA JOSÉ SCOMPARIM, Nº84	V SALEM		IPERÓ	DISP		220.000,00
<input type="checkbox"/>	545	CHÁCARA	RUA ACÁCIA - 336	V APOLDO		IPERÓ	DISP		400.000,00
<input type="checkbox"/>	547	TERRENO	RUA JOSÉ PIEROTTI,	V SÃO JOÃO		IPERÓ	DISP		55.000,00
<input type="checkbox"/>	551	PONTO COML	AV. CASTELO BRANCO Nº 540	JD SHANGRILA		SÃO ROQUE	DISP		150.000,00
<input type="checkbox"/>	561	CASA TERREA	RUA ANTONIO PENATTI - 253	INFERIOR - CENTRO		IPERÓ	DISP		55.000,00
<input type="checkbox"/>	609	ASSOBRADEADA	AL. PARIS, 580	VILA ROSA		IPERÓ	DISP		380.000,00
<input type="checkbox"/>	623	ASSOBRADEADA	AL. DOS PAPAGAIOS, 78	V ROCHA		IPERÓ	DISP		350.000,00
	467								1.135.000,00

Somente selecionados

Imóvel para:
 Venda
 Locação
 Ambos
 Todos

Campos de Pesquisa:

Cód. Imóvel/Referência:

Situação:

Pesquisar por:

Manter pesquisa

3 Doms. 1 suites
Vlr. Locação 0,00
Vlr. Vendas 350.000,00

Filtro por Captador:

CAMPO DE PESQUISA

Esta pesquisa é feita digitando-se a informação de busca no campo 'Campo de Pesquisa' e selecionando o tipo de pesquisa na caixa 'Pesquisa por'. Ao clicar no botão 'Busca' o resultado é exibido.



PESQUISA AVANÇADA

Nesta pesquisa podemos pesquisar somente por referência, por matrícula ou fazer a combinação de vários filtros como visto na figura ao lado.



Nos campos de faixa de valor, dormitórios, suítes, garagens e áreas, quando deixamos o primeiro campo em branco, o sistema nos traz todo os imóveis com o valor mínimo desse campo. E quando deixamos o segundo campo em branco o sistema nos traz até o imóvel com o valor máximo desse campo.

Este tipo de pesquisa não é cumulativa, ou seja, a cada pesquisa são apresentados todos os imóveis referentes aos filtros aplicados naquela ocasião.

PESQUISA AVANÇADA

Referência:

Matrícula: Situação:

Seleção de Valor para: Venda Locação

Tipo Imóvel:

Cidade:

Bairro:

Endereço:

Valor: a

Dormitórios: a Área do terreno: a

Suítes: a Área construída: a

Garagens: a

Condomínio Fechado: Indiferente Condomínio em Bairro

Imóvel com Exclusividade: Indiferente Sim Não

Imóvel Financiado: Indiferente Sim Não

Aceita Financiamento: Indiferente Sim Não

Aceita Permuta: Indiferente Sim Não

Imóvel Novo: Indiferente Novo Usado

TELA DE DETALHES DO IMÓVEL

Esta é a tela dos detalhes do imóvel. Aqui podemos ver as informações básicas e até mostrar esta tela aos clientes potencialmente compradores ou locatários. Para acessá-la, selecione o imóvel que cliquem em 'Detalhes' na parte inferior da tela.

Referência: 190 Matrícula: Venda: 350.000,00

Detalhes do Imóvel CHÁCARA RANCHO ALEGRE **DISPONÍVEL**

Tipo: CHÁCARA Dormitórios: 3
 Endereço: RUA ANGELINA PEROLINA ZOCCA RANCHO ALEGRE Suítes: 1
 Bairro: Vagas Garagem: 0
 Cidade: Área do terreno: 6.000 m²
 Área construída: 750 m²

Cond. Fechado: NÃO
 Valor Cond.: 0,00 Uso/Finalidade: Residencial
 IPTU 0 em 0 x 0,00 Aceita Permuta: N
 Placa: N Chaves: ROD. Aceita Financiamento: N

Descrição: Imóvel com 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte, 2 Banheiros, Sala de Estar, com antena parabólica, Sala de Jantar, Cozinha, Churrasqueira, com quiosque, forno de pizza e fogão a lenha, Salão de Jogos: com mesa de snooker profissional, mesas de carreado, dois bares e sala de estar com TV, Piscina: com vestiário feminino e masculino, sauna a vapor, Outros: Campo de futebol gramado e iluminado, lago para pesca esportiva (tilápia, pacu, black bass e matrinhã) e rancho com churrasqueira ao lado do lago

Ponto de referência: Saída 111 sentido São Paulo - Interior

Infra-estrutura da região:

Estadísticas Detalhes Histórico Imprime e-mail Seleciona Imóvel Voltar



Para ampliar as imagens, clique na foto, o sistema abrirá uma janela apresentando as fotos em tamanho grande. As fotos são apresentadas em slide, mas também podem ser alternadas manualmente.

ESTATÍSTICAS

Dentro da tela 'Detalhes do Imóvel', se clicarmos no botão 'Estatística' no canto inferior esquerdo, abrirá esta tela que apresenta as visitas feitas para este imóvel e as respectivas opiniões de cada cliente.

Mais abaixo são vistos os anúncios que foram feitos deste imóvel com suas respectivas datas e veículos em que foi anunciado.

Estas informações são exibidas por período

seleccionável e servem como uma ótima prestação de contas para o proprietário do imóvel que também pode ser impressa.

ESTATÍSTICAS

Data	Cliente	Tipo Visita	Resultado	Responsável pela visita	Responsável pela baixa
10/03/2013	ADIIS JASÉ GSUCHI	VENDA	Não houve interesse	ADMINISTRADOR FLEXIMOB	ADMINISTRADOR FLEXIMOB

1

Data	Veículo do Anúncio	Responsável pelo anúncio
28/08/2008	JORNAL CIDADE	
27/10/2009	FOLHA DE SÃO PAULO	

3

De: 01/03/2013
 Até: 31/03/2013

Imprime Fechar



DETALHES

Esta tela apresenta detalhes do imóvel como proprietário, corretor de captação, condições de negociação e outras informações que normalmente não são apresentáveis aos seus clientes compradores ou locatários.



Duplo clique no nome do proprietário faz com que a tela de cadastro seja aberta, apresentando fone, email e demais informações do proprietário. O mesmo serve para o corretor de captação.

DETALHES																									
<table border="1"><thead><tr><th>Proprietário</th><th>% Particip.</th></tr></thead><tbody><tr><td>ULIUS BINISTISLI</td><td>100</td></tr></tbody></table>	Proprietário	% Particip.	ULIUS BINISTISLI	100	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Imóvel também cadastrado nas seguintes imobiliárias:</th></tr><tr><th colspan="2">Imobiliária</th></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr></thead></table>	Imóvel também cadastrado nas seguintes imobiliárias:		Imobiliária																	
Proprietário	% Particip.																								
ULIUS BINISTISLI	100																								
Imóvel também cadastrado nas seguintes imobiliárias:																									
Imobiliária																									
<table border="1"><thead><tr><th>Captador</th><th>% Particip.</th></tr></thead><tbody><tr><td> </td><td> </td></tr></tbody></table>	Captador	% Particip.			<p>Classificação:</p> <table><tr><td>Tx. Adm.</td><td>10,00 %</td><td>Ocupação:</td><td> </td></tr><tr><td>Comiss.</td><td>6,00 %</td><td>Novo/Usado:</td><td>Usado</td></tr><tr><td>Dt. Captação</td><td>25/09/2006</td><td>Exclusividade:</td><td> </td></tr><tr><td>Dt. Atualiz.</td><td>15/02/2013</td><td>Financiado:</td><td>N</td></tr><tr><td>Dt. Ult. Anúncio</td><td> </td><td>Aceita Financ.:</td><td>N</td></tr></table> <p style="text-align: right;"><input type="button" value="Fechar"/></p>	Tx. Adm.	10,00 %	Ocupação:		Comiss.	6,00 %	Novo/Usado:	Usado	Dt. Captação	25/09/2006	Exclusividade:		Dt. Atualiz.	15/02/2013	Financiado:	N	Dt. Ult. Anúncio		Aceita Financ.:	N
Captador	% Particip.																								
Tx. Adm.	10,00 %	Ocupação:																							
Comiss.	6,00 %	Novo/Usado:	Usado																						
Dt. Captação	25/09/2006	Exclusividade:																							
Dt. Atualiz.	15/02/2013	Financiado:	N																						
Dt. Ult. Anúncio		Aceita Financ.:	N																						
<p>Condições de Negociação</p> <p>Locação (verificar valor conforme o período) DOCUMENTAÇÃO OK, CONFORME O PROPRIETÁRIO NOS PASSOU. Aceita contra proposta. Para aluguel R\$ 650,00 e para feriado prolongado R\$: 350,00 diária.</p>	<p>Observações</p> <p>Referência Gaia - CH0025</p> <p>ROD. CASTELO BRANCO KM 111 SÃO PAULO - INTERIOR. Ligar para o proprietário antes da visita. Chácara com uma área complementar de preservação e pesqueiro. Aceita contra-proposta.</p>																								

ENVIANDO POR EMAIL

É possível enviar email para seus clientes diretamente do flexIMOB.

Para isso, é necessário na tela 'Detalhes do Imóvel', clicar no botão 'E-mail'. O sistema automaticamente anexa as cinco primeiras fotos do imóvel e preenche o campo 'Assunto' do email com a descrição do imóvel.

Os campos são editáveis e permitem que o email seja personalizado para seu cliente.

MÓDULO PARA ENVIO DE E-MAILS

FLEX MAIL - MÓDULO DE ENVIO DE E-MAILS

Para:

CC:

CCD: emyr@fleximob.com.br

Assunto: Divulgação do imóvel ref. 190

Prioridade: Normal

Imóvel com 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte, 2 Banheiros, Sala de Estar: com antena parabólica, Sala de Jantar, Cozinha, Churrasqueira: com quiosque, forno de pizza e fogão a lenha, Salão de Jogos: com mesa de snooker profissional, mesas de cartado, dois bares e sala de estar com TV, Piscina: com vestiário feminino e masculino, sauna a vapor, Outros: Campo de futebol gramado e iluminado, lago para pesca esportiva (tilápia, pacu, black bass e matinchã) e rancho com churrasqueira ao lado do lago



SELECIONANDO IMÓVEIS

A seleção de imóveis é usada para várias finalidades como imprimir a listagem de imóveis que seu cliente demonstrou interesse, fazer os anúncios, fazer visitas ou para emitir as fichas de vitrine ou catálogo da sua imobiliária.

Para selecionar os imóveis, use o botão direito do mouse sobre o imóvel desejado na lista de imóveis e clique em 'Selecione Este' ou, na tela de detalhe do imóvel, clique no botão 'Selecione Imóvel'.

Para retirar o imóvel da seleção faça o mesmo procedimento, clique com o botão direito do mouse encima do imóvel selecionado e clique em 'Limpe Este'.

VISITANDO IMÓVEIS

Após selecionar os imóveis desejados, clique no botão 'Visitas' onde a tela abaixo será exibida:

Cliente	Fone
JASU IDULSAN DA NISCIBUNTA	
ADIIS JASÉ GSUCHI	(15)4464-1638
PIULI DINIULU	(15)4864-8544
SAGUS WILLIIN ILVUS	
SUULI CUSISINI FUSSUISI DU ALMUISI	
LIUSI ISIIN LIVINDUSII	(15)4861-6195
INICLUTA	

Ref.	Endereço
493	RUA MARIA NATALIA RIBEIRO VIANNA CINTI - 313
519	AL. DOS ANTURIOS - 56
1638	ESTR. DOS MORANGOS, 85
1575	RUA JOSÉ MELARÉ, 221

Pesquisa Cliente: Doc. retido p/ visita:

Visita para:
 Venda
 Locação

No quadro da direita, serão apresentados os imóveis que foram selecionados para a visita. No quadro da esquerda aparecerão todos os clientes já cadastrados pela imobiliária. Ao digitar o nome do seu cliente no campo 'Pesquisa Cliente' o sistema vai filtrando os clientes automaticamente.

Caso seu cliente ainda não tenha sido cadastrado, clique no botão 'Cadastra/Pesquisa novos clientes', onde a tela de clientes será aberta para incluí-lo. Ao retornar, o cliente selecionado será exibido como cliente visitante.

Preencha o campo 'Doc.retido p/visita' quando o cliente deixar um documento como RG, CNH, CPF, etc. e discrimine o tipo de visita 'Venda ou Locação' e clique em 'Confirma Visita'.

Neste momento será impresso a ficha de visita com o texto de responsabilidade legal para seu cliente assinar.

BAIXA DA VISITA

Para dar baixa em uma visita, clique em 'Baixa Visitas' e a tela abaixo será exibida apresentando todos os clientes que estão visitando imóveis neste momento.

Digite o nome do seu cliente no campo 'Pesquisa Cliente' e, ao ser selecionado, os imóveis que estão sendo visitados por ele serão apresentados no quadro da direita.

Cliente	Fone	Ref.	Endereço
JASÉ IPIUCIDA DU SAUZI	(17)4468-8386	1575	RUA JOSÉ MELARÉ, 221
VINUSSI DIIS DAS PISSAS	(15) 4464-4748	1638	ESTR. DOS MORANGOS, 85
JASU PSAPSIUTÁZIA		519	AL. DOS ANTURIOS - 56
FULIPU PUSUISI DU PIMI	(15) 9648-7681	493	RUA MARIA NATALIA RIBEIRO VIANNA CINTI - 313
BUSSIIIS DU JUSUS SINTI CHISI			
LUCIBISI SINTAS CIBISGA	1544647844		
GUSILDA BSIGI	1548641836		

Cada imóvel deve ter sua baixa da visita, para que o cliente possa dar sua opinião ou até, tendo interesse pelo imóvel, deixá-lo reservado ou mesmo fazer uma proposta de compra ou locação.

Opinião do Cliente	Ação
Imóvel em mau estado	Baixa
Má localização	Cancela
Não houve interesse	
Outros	
Pintura ruim	
Preço alto	

É importante que a baixa seja feita para cada imóvel, pois desta forma teremos uma estatística das opiniões dos clientes sobre ele, permitindo assim prestar contas ao proprietário e até negociar melhorias para facilitar a venda ou locação do referido imóvel.

ANUNCIANDO IMÓVEIS

Selecionando os imóveis que serão anunciados, devemos marcar a caixa 'Somente selecionados' para visualizar os imóveis que serão anunciados e habilitar o botão 'Anúncios'.

Digite a data que o anúncio será publicado e o veículo (jornal, revista, etc.) e confirme. Desta forma o sistema irá gravar esta data e veículo para anúncio nas estatísticas de cada imóvel.



Além dos anúncios, também fazemos a emissão das fichas para divulgação na vitrine ou catálogo da imobiliária, gravando assim nas estatísticas do imóvel a data corrente para emissão da sua ficha de vitrine.



Esta tela também é usada para emissão de listagens para finalidades diversas, que neste caso não terá nenhuma gravação em suas estatísticas de anúncio.



CORREIO INTERNO

O correio interno serve como um email para os usuários do sistema, onde pode enviar uma mensagem com exclusividade a um usuário, ou até mesmo para todos os usuários do sistema ao mesmo tempo.

ENVIAR NOVA MENSAGEM

Para enviar uma nova mensagem, basta abrir o 'Correio Interno' e clicar em nova mensagem.

Assunto	Dt.Envio	Remetente
1468 ref.	30/11/2009	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
Green Ville I e II	01/12/2009	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
chaves referência 2836	04/12/2009	WEBER APARECIDO BIELANSKI MI
Ref 1433	09/12/2009	DANIEL FREDERICO AGOSTINHO
coisas pendentes	09/12/2009	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
Msg. Encaminhada: Ref 1433	09/12/2009	DAIANE APARECIDA MARIGO
imovel ref.48	15/12/2009	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
dona lete Araujo	22/12/2009	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
chaves	12/01/2010	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
ref 1391	26/01/2010	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
Msg. Encaminhada: ref 1391	26/01/2010	DANIEL FREDERICO AGOSTINHO
Msg. Encaminhada: Msg. Encaminhada: ref 1391	26/01/2010	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
Recado	27/01/2010	ELAINE LOPES GASPARD
captção de imovel	03/02/2010	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
ligação	18/03/2010	JOVANA CRISTINA MACHADO PAE
SandraDemedio	17/04/2010	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
ref. 2613	19/05/2010	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
Nedy Primo	20/01/2011	CLÁUDIO SPONTON JÚNIOR
cobrança	12/08/2011	FABIANA SANTINA OLIVEIRA
FLEX	07/11/2011	VANIA MARIA ALVES DA SILVA
DATA	08/11/2011	VANIA MARIA ALVES DA SILVA
DATA	09/11/2011	VANIA MARIA ALVES DA SILVA
DATA	11/11/2011	VANIA MARIA ALVES DA SILVA
DATA	13/11/2011	VIVIAN CRISTINA MELADE DARIO

69 Mensagens

Nova Mensagem Exclui Mensagem Detalhes Imprime

Busca Seair

Pesquisa: Remetente Assunto Mensagem

favor quem atender a entrega das chaves deste imovel me avisar para ser feito a vistoria de entrada.

obrigado.

att.

Clique no Botão 'Adiciona Destinatários' e selecione todos os que irão receber a mensagem, no caso de enviar uma mensagem pra todos do sistema, basta selecionar o campo 'Seleciona TODOS os destinatários ativos' Escreva a mensagem e o Assunto e clique em enviar.



Interessante saber que o usuário que está recebendo a mensagem, não tem a necessidade de abrir o seu 'Correio Interno' para saber de novas mensagens recebidas, pois quando a mesma chega, é mostrado na tela um aviso que há novas mensagens.

PESQUISAR MENSAGENS

Para pesquisar uma mensagem basta selecionar o tipo da pesquisa (por Remetente, assunto ou mensagem), digitar o que procura em 'Campo de Pesquisa', e clicar no botão 'Busca'.

LISTA TELEFÔNICA

A lista telefônica tem por finalidade cadastrar os telefones que o usuário utiliza frequentemente.

CADASTRAR NOVO CONTATO

Para cadastrar um novo contato é necessário clicar no botão 'Inclui'.

Nome	Empresa	Fone1	Fone2
BANCO DO BRASIL		() 3263-1569	
BANCO DO BRASIL TATUI	BANCO DO BRASIL TATUI	(15)3251-4022	
BANCO HSBC		(15)3263-1065	
BANCO ITAU		(15)3363-3388	
BANCO ITAU NOVO		() 3263-1311	
BANCO NOSSA CAIXA S/A		(15)3263-1204	
BANCO SANTANDER		() 3363-9300	
BANCO UNIBANCO		(15)3263-1311	
BENEDITO CAMPINAS		(19)9791-3328	
BETO GONELLI	CEL: (15) 9703-9993	(15)9713-9509	(15)9720-1200
BETTINI - CONTABILIDADE		(15)3363-8201	
BISCARO	CLINICA DO ELETRODOMESTICO	(15)3263-4022	
BOITUMOV	BOITUMOV MOVEIS PARA ESCRITÓRIO E INFORMATICA	(15)3363-1212	
BOITUVIDRO		(15)9788-7786	(15)3363-5014
BRUNI OU MARCIA		(15)3363-1919	(15)9771-7172
CAETANO NILSON		() 3268-9700	
CAFE PASTEL		(15)3263-3826	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	AGENCIA PORTO FELIZ	(15)3262-5400	
CAIXA FEDERAL	BANCO	() 3336 -	
CAIXA FERDERAL		() 33363-8700	
CÂMARA MUNICIPAL DE IPERÓ		(15)3266-4266	(15)3266-3446
CAMBÉ	CARLOS ALBERTO CHIZZOLINI - PINTURAS	(15)9745-9477	
CANDINHA		(15)9618-9831	
CADUINHOS - FARMACIA CAD.BENEDITO		(15)3363-1065	()

Controles: **Inclui** (circulado em vermelho), Altera, Exclui, Detalhes, Pesquisa por (Nome, Empresa, Fone), Digite o nome ou número para pesquisa, Busca, Sair.

Quando abrir a tela, preencha os campos necessários e clique em 'Confirma'.

No caso de ter que alterar um contato existente, basta selecionar o cliente que precisa de alterações, clicar em 'Alterar', modificar os dados necessários e clicar em 'Confirma'.

PESQUISAR CONTATOS

Para pesquisar os contatos, selecione o tipo de pesquisa na parte inferior da tela (por Nome, Empresa ou Fone), digitar sua pesquisa e clicar em 'Busca'.

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O processo de locação se inicia no módulo atendimento. No momento em que o corretor fez uma busca por 'Locação' e encontrou um imóvel do agrado do cliente em potencial, e houver o interesse de locação por parte

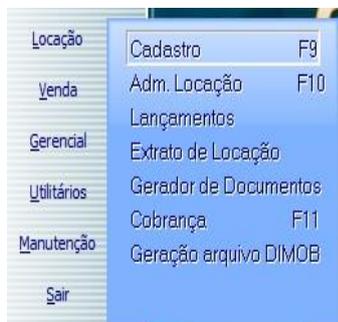
deste, selecione o imóvel e clique sobre o botão . Confirme as mensagens que aparecerão na tela e será levado diretamente a tela de cadastro de locação (que será explicado logo abaixo).

Também é possível iniciar um cadastro de locação no momento de dar baixa na visita do imóvel que o cliente mostrou interesse, selecionando o botão 'Contrato Loc' para que um pré-contrato seja definido. Após isso, aparecerá na tela a opção de ir diretamente para a tela de cadastro, aceite se desejar continuar a preencher o



cadastro; caso não, clique em 'Não'. No momento que quiser voltar a preencher esse cadastro, navegue até a tela principal do flexIMOB e clique em Locação> Cadastro.

CADASTRO



CONTRATO DE LOCAÇÃO					
Ref.	Contrato nº	Tipo Imóvel	Endereço	Dt. Cadastro	Valor
314	00031401	TERRENO	RUA BELIA - FLOP, 220	30/04/2013	0,00
432	00043205	CASA TÉRREA	RUA BENEDITA SANSON LABRONICI, 82	11/10/2012	850,00
553	00055303	BARRACÃO	RUA BENEDITO ANTONIO DE CAMPOS - 48	09/10/2012	1.800,00
614	00061402	CASA TÉRREA	RUA APARECIDA MACRUZ JORGE - 160	09/10/2012	1.400,00
2183	00218303	SALA	RUA CORONEL EUGÊNIO MOTTA, 565 - SALA 02	11/10/2012	350,00
3594	00359402	CASA TÉRREA	RUA JOSE CAPELARI, 357	03/10/2012	480,00
3818	00381801	GALPÃO	RUA RUI BARBOSA, 132 SALA 3	14/09/2012	4.000,00
3831	00383101	CASA TÉRREA	RUA ROSALINA GIANOTI NOGUEIRA, 419	05/10/2012	1.300,00

8 0,00

TODOS [dropdown] [Detalhes] [Imprime] [Busca] [Sair]

Campos de Pesquisa: [dropdown] [dropdown]

Pesquisa: Contrato, Referencia, Endereço, Locador, Locatário, Fiator

Situação: TODAS (em andamento), em Aprovação, Cadastro Aprovado, Cadastro Reprovado, Desistência do Locatário



Utilize a parte inferior da tela para pesquisar o imóvel que deseja continuar o cadastro. Ao encontrar o imóvel,

selecione-o e clique em  **Detalhes**, e aparecerá a tela a seguir:

INFORMAÇÕES SOBRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO

Dados do Contrato
Contrato num. **00055303** Modalidade de Garantia **Fiador** VIP Sim Não Data de Cadastro **09/10/2012**
Data de Início **15/10/2012** Prazo **30** Vencimento **14/04/2015** Modalidade de Locação **PLANO ESSENCIAL**
Vlr. do Aluguel **1.800,00** % Adm. **8** Vlr. Tx Adm. **144,00** % Contr. **42** Vlr. Tx Contr. **756,00**
Tx. Adm. sobre multas: % Aluguel **8%** % Rescisão **8%** Uso/Finalidade **NÃO RESIDENCIAL** Complemento/Tipo
 Libera Multa por desocupação após **0** meses

Dados do Imóvel
553 BARRACÃO **1.800,00**
RUA BENEDITO ANTONIO DE CAMPOS - 48
VILA RUBENS IPERÓ **SP**
JASÉ CANSIDA PUSUIJI JÚNIAS **1148971346** **1181614940** **100% Particip.**

Dados do Proponente Locatário
UX BSISIL LTDI BU
RUA FRANCISCO DE OLIVEIRA FILHO 335 **BOITUVA** **SP**
RESIDENCIAL DE LORENZI
(15)97986-659
Inclui/Muda Locatário Altera Dados Ficha Locatário

Dados do Fiador
JASUÉ VILUNTIB DAS SINTAS
AV. MARIA NATALIA R. VIANNA CINTI, 106 **BOITUVA** **SP**
AGUIA DA CASTELO
(15)4864-4555
Inclui/Muda Fiador Altera Dados Ficha Fiador

Controle de Lançamentos
Data Conta acompanhamento Histórico
Inclui Exclui

Controle de IPTU
Observs. do Contrato **NÃO DEFINIDO** Checagem Água ok Luz ok
Histórico
Observs. Cobrança
Docs. Anexados
Msg. Caixa:

Lançamentos Situação **Cadastro Aprovado** Alterar Tarefas
Extrato Confirma Imprime
Rescisão Mescla Documentos Cancela Sair

Para que seja feita qualquer alteração, é necessário clicar no botão  **Alterar** (que se encontra na parte inferior esquerda da tela). Preencha todos os campos de acordo com o contrato que será estabelecido.

O botão 'Observs do Contrato' serve para apontar determinadas informações do imóvel, bem como o código de IPTU, código da Água e etc. Não é possível fazer alterações nesse local, pois isso faz parte do Cadastro do imóvel, logo, se precisar de alterações, basta ir ao Cadastros > Imóveis, selecionar o Imóvel em questão e alterar os dados necessários.



Ao clicar no botão 'Histórico' aparecerá a seguinte tela:

A interface 'HISTÓRICO DO CONTRATO' possui um cabeçalho com o título 'HISTÓRICO DO CONTRATO'. Abaixo dele, há um campo de texto para digitar informações do atendimento, acompanhado de um botão 'Inserir Informações' e um botão 'Fechar'. Abaixo do campo de texto, há uma seção 'Histórico Completo' que exibe o seguinte registro: '30/04/2013 14:50 - ADMINISTRADOR FLEXIMOB® TESTE'.

Essa tela serve para que informações importantes sobre o imóvel seja adicionada, para isso basta digitar o que precisa e clicar em 'Inserir Informações'.

⚠️ ATENÇÃO! No momento em que é gravada uma informação no histórico, o processo é irreversível, ou seja, não será mais possível apagar esses registros.

O botão 'Observ. Cobrança' tem a mesma propriedade do botão histórico, ou seja, no momento em que uma informação é gravada, é impossível que o processo seja revertido. Porém, a finalidade desta tela é armazenar observações/informações sobre a cobrança de contas desse imóvel.

Ao clicar em 'Docs. Anexados' temos a opção de anexar os documentos referentes a esse imóvel, independente de sua extensão.



Lembre-se sempre de atualizar a situação desse imóvel, se 'em Aprovação', 'Cadastro Aprovado', 'Desistência do Locatário', 'Cadastro reprovado' ou até mesmo para 'Alugado' depois de concluído o procedimento de aprovação de cadastro.

No lado direito da tela, é mostrado primeiramente os dados básicos desse imóvel, e logo abaixo está o campo de Corretores de locação, qual deve ser preenchido de acordo com o corretor que efetuou o processo de locação.

INCLUINDO LOCATÁRIO

Logo abaixo, é onde fica 'Dados do Proponente Locatário' que pretende locar o imóvel, o qual pode ser alterado clicando no botão **Inclui/Muda Locatário**, no caso de fazer alterações nos dados desse locatário, basta clicar no



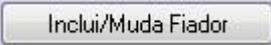
botão  e corrigi-los. Caso precise imprimir os dados do cliente, basta clicar no botão 'Ficha locatário' que será aberto uma ficha contendo todos os dados referentes a ele.



Lembre-se: para incluir um locatário, o botão altera, localizado no canto inferior esquerdo deve ser selecionado.

INCLUINDO FIADOR

Em 'Dados do fiador' é possível ser feito todas as alterações e inclusões disponíveis em 'Dados do locatário', inclusive sua visualização e impressão, através do botão .

Para incluir um fiador, clique no botão , selecione-o na lista que será exibida e confirme.



Lembre-se: para incluir um locatário, o botão altera, localizado no canto inferior esquerdo deve ser selecionado.

CONTROLE DE LANÇAMENTOS

No canto inferior direito há o 'Controle de lançamentos' que não serve efetivamente para lançar contas referentes a esse imóvel, mas serve para que observações importantes sobre um determinado lançamento fique sempre visível para os usuários do sistema.

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO					
Ref.	Contrato nº	Tipo Imóvel	Endereço	Dt. Locação	Valor
27	00002705	CASA TÉRREA	RUA ALPHEU VIANNA, 262 - B	11/04/2012	680,00
97	00009705	CASA TÉRREA	RUA CONSELHEIRO ANTÔNIO PRADO Nº 27	13/04/2010	671,00
203	00020302	SALA	AV. DR JOSÉ MARQUES PENTEADO, 80 SALA 4	24/04/2009	1.401,07
236	00023604	CASA TÉRREA	RUA LUIZ ANTONIO DE PONTES, 193	17/04/2010	583,78
288	00028802	CASA TÉRREA	RUA OSVALDO LEITE DE LIMA, 428	14/04/2010	515,41
311	00031104	SALÃO	RUA CEL EUGENIO MOTTA, 845 LOJAS 01	25/04/2011	1.651,68
318	00031805	CASA TÉRREA	AV. ALFREDO SARTORELLI, 76	01/04/2011	567,77
325	00032502	SALA	RUA CONSELHEIRO ANTONIO PRADO, 151	19/04/2012	1.000,00
330	00033002	SALÃO	AV. CÉLIA LOURDES VERCELLINO Nº 336	05/04/2010	717,59
351	00035104	CASA TÉRREA	RUA ROSALINA GIANOTTI NOGUEIRA, 173	03/04/2010	664,30
360	00036002	CASA TÉRREA	RUA JOAQUIM CISOTTO, 212	27/04/2012	1.000,00
559	00055902	CASA TÉRREA	RUA CAMILO THAME, Nº 343	15/04/2011	309,69
565	00056502	CASA TÉRREA	RUA SIMONETO BIAGGIONE, 698	07/04/2011	671,00
869	00086904	CASA TÉRREA	RUA HONORINA SARTORELLI FORTUNA, 215	16/04/2012	550,00
932	00093204	CASA TÉRREA	RUA JOSÉ FERRELEO, 100	07/04/2010	642,15
1014	00101403	PONTO COML.	RUA MANOEL DOS SANTOS FREIRE Nº 179/185	04/04/2012	800,00
1388	00138802	SOBRADO	RUA TATUI - 72	05/04/2010	930,59
1389	00138903	SOBRADO	RUA TATUI, 76	25/04/2011	846,49
1458	00145802	APARTAMENTO	RUA ACÁCIO MANOEL SILVA VIANNA, 363 AP 3 APTO 3	18/04/2012	800,00
1753	00175302	CASA TÉRREA	RUA CAMILO CRISTO, 264	23/04/2010	583,78
1758	00175802	CASA TÉRREA	RUA CONSELHEIRO ANTONIO PRADO, 802	01/04/2010	607,03
1819	00181903	APARTAMENTO	RUA MOACIR ROSA, 249 APTO-01	30/04/2010	598,73
2194	00219402	APARTAMENTO	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 213 APTO 23 2º ANDAR	19/04/2011	572,67
57					43.313,37

Para selecionarmos o imóvel podemos rolar a barra lateral (seta na imagem) para baixo até acharmos o imóvel, ou utilizar os campos de pesquisa na parte inferior da tela, no caso de utilizar o 'Filtro por período' ele pesquisará de acordo com a data que o contrato foi firmado. Ao encontrar o imóvel, seleccione-o e clique em para que seja aberta a tela de administração de contrato.

INFORMAÇÕES SOBRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO

Dados do Contrato

Contrato num. **00412401** Modalidade de Garantia **Fiador** VIP Sim Não Data de Cadastro **30/04/2013**

Data de Início **30/04/2013** Prazo **12** Vencimento **29/04/2014** Modalidade de Locação **PLANO ESSENCIAL**

Vlr. do Aluguel **2.000,00** % Adm. **15** Vlr. Tx Adm. **300,00** % Contr. **20** Vlr. Tx Contr. **400,00**

Tx. Adm. sobre multas **15 %** % Rescisão **15 %** Uso/Finalidade **RESIDENCIAL** Complemento/Tipo

Pagamento Locatário: Dt. 1ª Venc. **20/05/2013** Carência **0** Forma de Pgto. **BOLETO** Repasse ao Locador Dt. 1ª Repasse **25/05/2013** Forma Pgto. **DIVERSAS**

Índice de Reaj. **IGPM** Data de Reajuste **30/04/2014** Periodicidade do Reajuste **Anual** Multa **10 %** Juros/mês **1 %**

Controle de IPTU: Observs. do Contrato **LOCATÁRIO -> LOCADOR** Checagem Água ok Luz ok

Historico, Observs. Cobrança, Docs. Anexados

Botões: Lançamentos, Extrato, Rescisão, Situação **ALUGADO**, Altera, Irefas, Confirma, Imprime, Mescla Documentos, Cancela, Sair

Dados do Imóvel

4124 APARTAMENTO **2.000,00**

RUA RUBEN DE ARRUDA 50 **SOROCABA** **SP**

ANTONIA DA SILVA MENDES **100 % Particip.**
(15)3018-7679

Corretores de Locação: Marcia Regina da Silva Mendes (5) Particip. 5%

Dados do Proponente Locatário: **LUCAS RENAN DA SILVA MENDES** **SOROCABA** **SP**
RUA VALENTIM DE OLIVEIRA
PARQUE SÃO BENTO **(15)3018-7679**

Dados do Fiador: **MARCOS MENDES** **SOROCABA** **SP**
AVENIDA DOUTOR GUALBERTO MOREIRA
PARQUE SÃO BENTO

Controle de Lançamentos: Data, Conta acompanhamento, Historico

Ao abrirmos essa tela, temos que nos atentar que a parte de administração da locação que iremos usar é apenas o que mostra na imagem abaixo, já que no demais, corresponde aos dados do cadastro dessa locação.



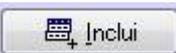
Então teremos a opção de Lançar novas contas desse imóvel ou alterar e visualizar as existentes clicando em 'Lançamentos'; visualizar o extrato de contas desse imóvel clicando em 'Extrato', e até mesmo rescindir o atual contrato.

LANÇAMENTOS

Pode-se dar entrada nos lançamentos de duas maneiras diferentes, a primeira é como vimos acima, por intermédio da tela de Administração de Locação, a segunda, diretamente pela tela Locação > Lançamentos.



Para pesquisar o imóvel que terá novos lançamentos, basta digitar no campo 'Pesquisa' qual imóvel quer, de acordo com o filtro 'Pesquisa por'. Ao trazer o imóvel na tela, será habilitado os botões Incluir, Alterar, Excluir e Contrato.

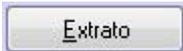
Para Incluir um novo lançamento clique em  e preencha os campos da tela que abrirá correspondendo a esse novo lançamento, e confirme clicando no botão 'Confirma'.

Para Alterar uma conta já existente, selecione-a e clique no botão  ; altere conforme a necessidade e clique no botão 'Confirma'.



Para excluir uma conta, basta selecioná-la na lista e clicar em , confirme a mensagem que aparecerá na tela e pronto, a conta será excluída.

Ao clicar em  será aberto a tela de contrato referente a esse imóvel que está sendo feito os lançamentos.

Ao clicar no botão  será aberta a tela de extrato:

EXTRATO DE LOCAÇÃO

Recibo	Histórico	Dt.Vencido	Dt.Pagto	Vlr.Vencido	Multa/Juros	Vlr.Total
	OUTROS Pol n° 1 5 CONSULTAS SPC	09/10/2012		50,00	0,00	50,00
	ALUGUEL Pol n° 1 Saldo de -8 dias, de 15/10/2012 até 05/10/2012	21/11/2012		-480,00	-537,60	-1.017,60

Lançamentos selecionados

Extrato de: Locatário Locador Concess.

Período do Extrato por: Sem filtro Dt.Inicial Dt.Final

Pesquisa: 00055303 Busca

Pesquisa por: Contrato Referência Nº Rescisão Endereço Locatário Locador Fiador

Pagamento: TODOS Baixados Em Aberto

Imprime Sair

Locador: **JASÉ CANSIDA PUSUI SI JÚNIAS** 1148971346 1181614940 100 %
RUA SÃO LUDGERO, 178
GRANJA JULIETA SÃO PAULO SP

Locatário: **UX BSISIL LTDI BU** (15)97986-659
RUA FRANCISCO DE OLIVEIRA FILHO 335
RESIDENCIAL DE LORENZI BOITUVA SP

Na parte inferior da tela pode-se parametrizar de acordo com a necessidade, ou seja, no campo 'Extrato de' selecione o extrato do locador, do locatário ou de concessionárias, onde cada um mostrará um extrato diferente contendo todos seus lançamentos, seja a pagar ou a receber. Para imprimir esses extratos gerados, basta clicar em



RESCISÃO

Para um contrato ser rescindido, selecione-o na página de administração de locação e clique em , clique no botão  que está na parte inferior esquerda da tela e confirme a mensagem que aparecerá.

DETALHAMENTO DA RESCISÃO DO CONTRATO

Vistoria Final e Rescisão

Data Início: 15/09/2010 Data Término: 14/09/2011 Saldo de dias: R\$ Multa Contratual: R\$

Data Vistoria: Vistoriador:

Entrega das Chaves: Libera Multa após: 0 meses

Motivo da Saída:

Novo Endereço / Telefones:

Contas de água, luz, condomínio, IPTU, etc:

Observações:

Encerramento

Encerramento: Arq. Morto:

Func. Responsável: ADMINISTRADOR FLEXIMOB®

00002501 IBIUSI ISSIS DU LIBI
RUA MONS. JOAO SANDOVAL PACHECO, 81 - C1

Situação: ALUGADO

CONTAS PENDENTES

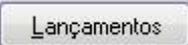
Histórico	Dt.Vencido	Vlr.Vencido	Multa/Juros	Vlr.Total
ALUGUEL Pcl nº 73	15/10/2012	428,55	0,00	428,55
IPTU Pcl nº 73	15/10/2012	12,99	0,00	12,99
DESPESAS COM CARTÓRIO Pcl nº 1 RECONHECIMENT	15/10/2012	6,00	0,00	6,00
SEGURO FIANÇA Pcl nº 1	15/10/2012	84,27	0,00	84,27
ALUGUEL Pcl nº 74	16/11/2012	428,55	515,97	944,52
IPTU Pcl nº 74	16/11/2012	12,99	0,00	12,99
ALUGUEL Pcl nº 1 Saldo de 01 dia de aluguel para mudar	16/11/2012	14,28	0,00	14,28
ALUGUEL Pcl nº 75	16/12/2012	428,55	425,98	854,53
IPTU Pcl nº 75	16/12/2012	12,99	0,00	12,99
ALUGUEL Pcl nº 76	16/01/2013	428,55	0,00	428,55
27		5.403,03	1.400,93	6.803,96

Para que possa inserir os dados de rescisão, clique primeiro no botão 'Alterar' para que sejam habilitados os campos, e preencha corretamente com os dados da rescisão.

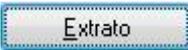


Note que no canto inferior direito da tela, estão todas as contas pendentes referentes a esse contrato.

As contas pendentes podem ser dadas baixas normalmente mesmo com o contrato rescindido, mas no caso de uma quitação total por parte do locatário, há a possibilidade de dar baixa em todos os lançamentos através do botão



Caso queira obter um extrato completo referente a esse contrato, clique no botão



Ao preencher o campo 'entrega das chaves' selecione se o locatário será liberado da multa, ou clique em 'Calcula' para ser calculado toda a dívida pendente.

Para o contrato ser efetivamente rescindido, preencha todas as informações necessárias e clique no botão  e confirme a mensagem que aparecerá posteriormente.



O contrato só poderá ser definitivamente encerrado quando todas as contas forem quitadas.

REAJUSTE

Ao clicar no botão será exibida a seguinte tela:

REAJUSTE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO					
Ref.	Contrato nº	Tipo Imóvel	Endereço	Dt. Reajuste	Valor
98	00009805	CASA TÉRREA	RUA ANGELO BATISTELA, 344	02/05/2013	777,37
138	00013801	PONTO COML	RUA SCANDAR EID N°20	04/05/2013	783,29
144	00014403	SALA	RUA NOVE DE JULHO, 155 - LOJA 01	10/05/2013	829,20
200	00020004	APARTAMENTO	RUA JOÃO SONEGO, 70 - APTO 02	20/05/2013	424,97
252	00025204	GALPÃO	RUA JOÃO LEITE, 555	20/05/2013	1.036,50
279	00027903	APARTAMENTO	RUA CORONEL ARRUDA BOTELHO, 189	02/05/2013	621,90
327	00032704	CASA TÉRREA	RUA JOSÉ MELARÉ, 247 - CASA 03	28/05/2013	550,00
339	00033906	APARTAMENTO	RUA JOÃO LEITE, 306 - APTO 14	06/05/2013	362,78
392	00039201	GALPÃO	RUA HENDRY DE CAMPOS GDES, 100	29/05/2013	789,19
418	00041804	CASA TÉRREA	RUA MONS. JOAO SANDOVAL PACHECO, 81 - C2	07/05/2013	466,43
445	00044502	SALÃO	RUA GUILHERME PRIMO, 78 CASA 01	20/05/2013	994,27
452	00045205	APARTAMENTO	RUA JOÃO SONEGO, 70 - APTO 01	10/05/2013	500,00
453	00045303	SALÃO	RUA NOVE DE JULHO, 155 - LOJA 02	31/05/2013	725,55
498	00049803	CASA TÉRREA	RUA TEREZA SOLDERA CIZOTO N° 106	05/05/2013	515,87
668	00066802	CASA TÉRREA	RUA EXPEDICIONÁRIO SOUZA FILHO, 28	02/05/2013	2.280,30
699	00069902	SALÃO	RUA CONSELHEIRO ANTONIO PRADO N° 155	24/05/2013	687,82
1020	00102001	CASA TÉRREA	RUA SÃO CARLOS N° 39	10/05/2013	378,30
1290	00129003	CASA TÉRREA	RUA JOSÉ MELARÉ, 29	24/05/2013	1.000,00
1545	00154503	SALÃO	RUA 16 DE OUTUBRO, 54	09/05/2013	1.243,80
1576	00157601	GALPÃO	RUA EXPEDICIONÁRIO SOUZA FILHO, 152	15/05/2013	2.441,85
68					0,00

Pesquisa

Período dos Reajustes: 01/05/2013 - 31/05/2013

Localizador: LUIZ CISLAS FSINCA DU BASIUS (1146886448) - RUA RUBENS GOMES DE SOUZA, 126 JARDIM ADALJIZA OSASCO SP

Localitário: IVINUTU GABUS TULLUS (16)9026-1610 RUA CESÁRIO MOTTA, 247 CENTRO BOITUVA SP

Filtro por Corretor de Locação: TODOS Reajusta TODOS

Dados do Imóvel: 98 CASA TÉRREA RUA ANGELO BATISTELA, 344 JD DAYSE IPERÓ SP

Pesquisa por: Contrato Referência Nº Rescisão Endereço Localitário Locador Fornecedor

Buttons: Reajuste, Extrato, Busca, Imprime, Sair

Por padrão, o flexIMOB® traz na tela os imóveis que serão reajustado no período atual, mas nada impede que outro período seja reajustado; mas para isso, modifique as datas em 'Período dos reajustes'.

Para reajustar todos os contratos do período selecionado, basta clicar no botão , confirme a mensagem que será exibida na tela, e imprima ou não a listagem que será mostrada na tela.



Vale lembrar que os reajustes são feitos conforme o cadastro dos índices de reajuste previamente cadastrado em Financeiro > Índice para Reajuste, e não é possível fazer um reajuste com o índice de meses passados, apenas com o do mês atual, ou mês futuro.

Para reajustar apenas um contrato, selecione-o na lista e clique em .

Base para reajuste: Maio Recalcula

Valor base de cálculo: 994,27

Próx. Reajuste	Pcls De/Até	1ºVenc. Locat.	1ºVenc. Locador	Novo Aluguel
20/05/2014	61 / 72	21/06/2013	26/06/2013	1.027,38

Valor Anterior: 994,27 Índice de Reaj: IGPM % de Reajuste: 3,33

Contrato: 00044502

Localizador: CLADAILDA TISIBISSI (16)0811-6060 100% RUA GUILHERME PRIMO, 78 CS 02 CENTRO BOITUVA SP

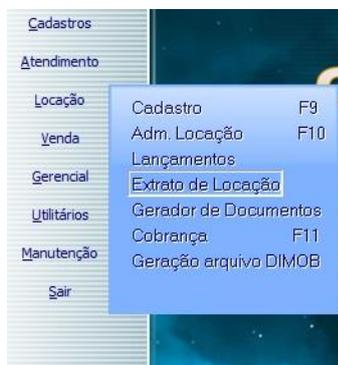
Localitário: DÉBASI LUTÍCI BISTINS GIVIALLI (15)4464-7181 (16)9168-4022 ALAMEDA DOS BELJA-FLORES, 99 PORTAL DOS PÁSSAROS BOITUVA SP

Buttons: Continua, Cancela, Voltar

Selecione o valor base para reajuste, e clique em 'Recalcula', confirme clicando no botão 'Confirma'.



EXTRATO DE LOCAÇÃO



Essa tela permite visualizar o Extrato tanto do Locatário, do Locador, como de concessionárias. Para isso faça a pesquisa para encontrar o contrato que queira os extratos, selecione-o, clique em 'Confirma' e aparecerá na tela o Extrato. Para alternar entre os extratos do locatário, locador e de concessionárias, basta utilizar o campo:

Extrato de
 Locatário Locador Concess.



Caso queira visualizar o recibo de um determinado lançamento que está aparecendo no extrato, basta clicar no próprio lançamento e uma cópia do recibo será exibida.

LEGENDA

Abaixo segue a legenda dos lançamentos de acordo com seu estado atual, que é representado pelas cores diferentes.

Lançamento feito sem nenhum detalhe:

	ALUGUEL Pcl nº 6
	IPTU Pcl nº 6
	ALUGUEL Pcl nº 7

Lançamento com boleto gerado:

13085	ALUGUEL Pcl nº 10
13085	IPTU Pcl nº 10

Lançamento com a baixa efetuada:

02312	OUTROS Pcl nº 1 MATRICULA ATUALIZADA
02312	Multa/Juros ref. ao Boleto pago em 21/08/2012

Lançamento estornado:

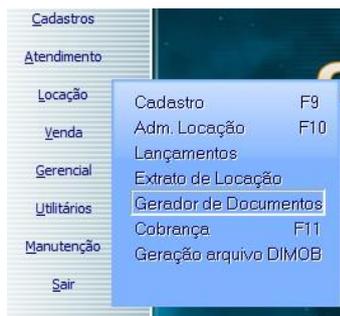
88820	Tx.Adm. MULTA E JUROS Pcl nº 1 Repasse:
88820	MULTA E JUROS Pcl nº 1 Repasse: Multa/Ju



Lançamento substituído por acordo:

98857	ALUGUEL Pcl nº 16
98857	IPTU Pcl nº 16 44123-51-45-0360-01006

GERADOR DE DOCUMENTO

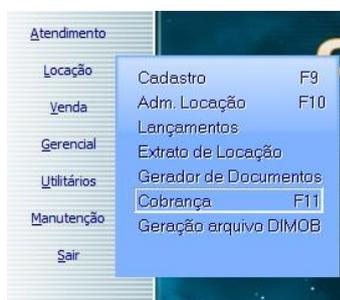


O sistema flexIMOB® permite gerar documentos em formato .doco referente a uma determinada locação, utilizando a tela abaixo:



Para isso, é necessário ter instalado no Computador o Microsoft Office Word, e aprender a manipular a ferramenta “Mala Direta” (vide anexo 1)

COBRANÇA





MÓDULO DE COBRANÇA

Sel	Contrato	Conta	Locatário	Loc. Pagto.	Mod. Garantia	Tipo Loc.	Vlr. Aluguel	Pcls.	Atrasado Desde	Valor Principal
<input type="checkbox"/>	00000102	ALUGUEL	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	260,00	11	01/08/2009	6.260,00
<input type="checkbox"/>	00000102	VALORES DE RE	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	33,61	1	14/05/2010	33,61
<input type="checkbox"/>	00000102	MULTA RESC. C	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	343,21	1	14/05/2010	343,21
<input type="checkbox"/>	00000102	IPTU	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	79,00	10	01/08/2009	790,00
<input type="checkbox"/>	00000102	ÁGUA	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	36,38	2	28/04/2010	74,85
<input type="checkbox"/>	00000102	LUZ	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	35,38	2	27/04/2010	72,23
<input type="checkbox"/>	00000102	REPARO IMÓVE	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	1.089,40	1	18/06/2010	1.089,40
<input type="checkbox"/>	00000102	POSTAGEM	JULIA CUSIS INGHINANI	CAIXA	Depósito Caução	PLANO ESSENCIAL	6,45	1	11/01/2010	6,45
<input type="checkbox"/>	00000404	ALUGUEL	INTANIA CISLAS FANSUCI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	856,76	7	20/10/2012	5.997,32
<input type="checkbox"/>	00000404	IPTU	INTANIA CISLAS FANSUCI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	60,82	7	20/10/2012	425,74
<input type="checkbox"/>	00000404	SEGURO INCEN	INTANIA CISLAS FANSUCI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	29,88	3	20/10/2012	89,64
<input type="checkbox"/>	00000504	TX. ADMINISTR	ULZA SIGUUTI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	96,00	3	10/02/2013	288,00
<input type="checkbox"/>	00000504	IPTU	ULZA SIGUUTI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	66,76	3	10/02/2013	200,28
<input type="checkbox"/>	00000704	ALUGUEL	FLIVIA JASÉ SILVUSIA	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	581,86	1	10/11/2012	581,86
<input type="checkbox"/>	00000704	IPTU	FLIVIA JASÉ SILVUSIA	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	22,25	1	10/11/2012	22,25
<input type="checkbox"/>	00000903	ACORDO	JUFUSSAN CASSUI DU CIBISGA	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	498,80	1	08/11/2012	498,80
<input type="checkbox"/>	00001103	ALUGUEL	BISILVI CSISTINI CIBISGA DU BISSAS - BU	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	1.602,25	7	01/11/2012	11.215,75
<input type="checkbox"/>	00001204	ALUGUEL	GILBUSTA JASGU PUSUISI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	521,15	7	26/10/2012	3.900,41
<input type="checkbox"/>	00001405	ALUGUEL	IVINILDA BISBASI DI SILVI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	413,72	6	10/10/2012	2.482,32
<input type="checkbox"/>	00001405	IPTU	IVINILDA BISBASI DI SILVI	BOLETO	Fiador	PLANO ESSENCIAL	24,21	6	10/10/2012	145,26
							770.460,77			4.035.645,53

Somente selecionados Filtro por Corretor de Locação: TODOS
 Inadimplentes: TODOS Situação Contr.: TODOS Retornos Pesquisa por: Contrato
 só Aluguel Cobrança Acordos Referência
 sem Aluguel Jurídico Detalhes Endereço Locador
 Modalidade de locação: TODOS Devedores até: N/D Extrato Locatário Fiador
 Pesquisa: _____ Busca Docs.Lote Sair

Antes de visualizar qualquer cobrança, é necessário atualizar os lançamentos, para isso, clique no botão e espere concluir a atualização.

É possível pesquisar as cobranças por meio da barra de rolagem que fica no canto direito da tela, ou então utilizando os campos de pesquisa que estão na parte inferior. Ao localizar a cobrança, selecione-a e clique em 'Detalhes', para que seja aberto o detalhamento dessa fatura.

DETALHES DA COBRANÇA - Contrato 00252701

Observações para Cobrança (alimentado pela tela de adm. locação/contrato)

Digite aqui as informações do atendimento:

 Dt. Retorno: 15/03/2013
 Retorno: Sim Não

Histórico do Contrato

- 11/02/2013 15:24 - ADMINISTRADOR FLEXIMOB®
*** Baixa automática de cobrança ***
- 11/10/2012 14:20 - JOSEANE CRISTINA DIAS SANTOS FREITAS
Enviei email solicitando posição de pagamento.
- 03/10/2012 13:23 - LAÍS BENITE DE ALCANTARA
DEXEI RECADO NAS CAIXAS POSTAIS DOS LOCATÁRIOS
- 11/09/2012 15:32 - ALINE CUNHA
DEXEI RECADO NA CAIXA DE MENSAGEM DO LOCATÁRIO
- 20/08/2012 15:17 - ALINE CUNHA
LOCATÁRIA INFORMOU QUE IRÁ EFETUAR O PAGAMENTO AMANHÃ
- 02/08/2012 17:07 - DAIANE APARECIDA MARIGO
Enviei e-mail pedindo uma posição do pagamento.
- 27/07/2012 10:30 - DAIANE APARECIDA MARIGO
Enviado e-mail, celular só caixa postal.
- 13/07/2012 12:01 - DAIANE APARECIDA MARIGO
MAndei e-mail, solicitando data de pagamento.
- 05/07/2012 17:16 - DAIANE APARECIDA MARIGO
Enviei e-mail solicitando data para o pagamento.

Dados do Imóvel

2527 SOBRADO 1.000,00
RUA ANTONIO MASSARANA, 599 n° SP
JD DAYSE IPERÓ
JASU INTANIA BICSUZ DI SILVI 100% Particip.
(15)4864-8889

Dados adicionais

Mod. Garantia	Mod. de Locação	Valor ALUGUEL
Fiador	PLANO ESSENCIAL	1.146,37
Atrasado Desde	Pcls. Atrasadas	Valor TOTAL
25/10/2012	7	8.024,59

Locatário

IBILTAN DU PÁDUI SUSSÉA
1548644998 (16)9042-0120
ALAMEDA CRAVOS, 822 BOITUVA SP
FAZENDA CASTELO

Fiador

INTANIA SUSSÉA
(15)4864-1488
RUA PROFESSOR JOSÉ ASSAD ATALLA JUNIOR, 134 CENTRO BOITUVA SP

O campo 'Digite aqui as informações do atendimento' serve para armazenar todo o histórico relacionado a essa cobrança. Para isso, digite o que deseja, e clique em .



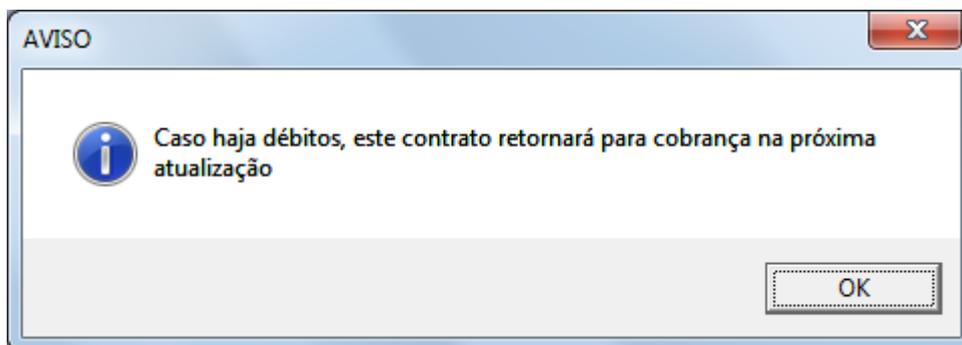
Lembre-se: Qualquer informação gravada neste campo não poderá ser apagada, portanto, muito cuidado.

Utilize o campo 'Retorno' para identificar o dia em que o cliente em débito com a imobiliária combinou de retornar para renegociar a dívida. No caso de não haver retorno, deixe o campo selecionado em não.

Retorno: Sim Não Dt. Retorno: 15/03/2013

Ao clicar no botão **Envia p/ Jurídico** os títulos em cobrança serão encaminhados para protesto. Basta confirmar a mensagem que abrirá na tela e Ok.

O botão **Baixa Manual** serve para dar baixa nos títulos em cobrança que estão em aberto. Ao clicar nele, e confirmar a baixa, aparecerá a seguinte mensagem:



Que esclarece que caso a cobrança tenha sido excluída, mas ainda há débitos referentes ao contrato, na próxima atualização feita, a cobrança voltará.

Se clicar no botão **Extrato** será levado até os extratos referente a este contrato que está com cobrança.

FAZ ACORDO

O botão **Faz Acordo** tem a finalidade de fazer acordo com as partes que estão com débitos com a imobiliária. Ao clicar nesse botão, a seguinte tela será exibida:

NOVO ACORDO - Contrato 00000102						
Lançamento	Direcionamento	Data Vencido	Vlr.Principal	Vlr.Multa/Juros	Vlr.Total	
ALUGUEL Pcl nº 10	Locatário -> Imobiliária	01/08/2009	600,00	615,60	1.215,60	
IPTU Pcl nº 10	Locatário -> Imobiliária	01/08/2009	79,00	0,00	79,00	
OUTROS Pcl nº 1 CRED DIVERSOS - PAGO IMOB MOTTA EM 23/0	Imobiliária -> Locatário	01/08/2009	-372,40	0,00	-372,40	
ALUGUEL Pcl nº 11	Locatário -> Imobiliária	01/09/2009	600,00	603,20	1.203,20	
IPTU Pcl nº 11	Locatário -> Imobiliária	01/09/2009	79,00	0,00	79,00	
IPTU Pcl nº 12	Locatário -> Imobiliária	01/10/2009	79,00	0,00	79,00	
ALUGUEL Pcl nº 13	Locatário -> Imobiliária	01/11/2009	600,00	578,80	1.178,80	
IPTU Pcl nº 13	Locatário -> Imobiliária	01/11/2009	79,00	0,00	79,00	
ALUGUEL Pcl nº 14	Locatário -> Imobiliária	01/12/2009	600,00	566,80	1.166,80	
IPTU Pcl nº 14	Locatário -> Imobiliária	01/12/2009	79,00	0,00	79,00	
30 Lançamentos Selecionados			8.297,35	5.537,08	13.834,43	

Apresenta lançamentos para acordo de:
 Locatário
 Locador
 Concess.
 TODOS
 <-- ATENÇÃO

Lanctos. até o mês: Maio/2013

Forma de Pagamento: _____ TOTAL ACORDO R\$ 0.00 Mod. Locação PLANO ESSENCIAL

Periodicidade: MENSAL Direcionamento: Locatário -> Imobiliária

Parcelas De: _____ Até: _____ Valor: _____ Dt. Locatário: 21/05/2013 Não Utilizado: 21/05/2013

Tx. Adm. _____ Valor Admin. _____ Multa _____ Juros _____ Garantido _____ Histórico _____

Por padrão, na tela sempre é apresentado todas as contas já selecionadas desse contrato, porém, há a possibilidade de selecionar apenas alguns lançamentos para se fazer o acordo.

Primeiramente selecione os lançamentos de quem deseja fazer o acordo em:

Apresenta lançamentos para acordo de:
 Locatário
 Locador
 Concess.
 TODOS

Em 'Lanctos. Até o mês:' selecione até qual mês deseja visualizar os lançamentos, utilize   para navega.

Ao exibir na tela todas as contas de acordo com sua busca, clique em para selecionar todos ou selecione manualmente os lançamentos que deseja. Insira na forma de pagamento, todas as informações necessárias para efetuar o novo acordo e confirme clicando no botão .



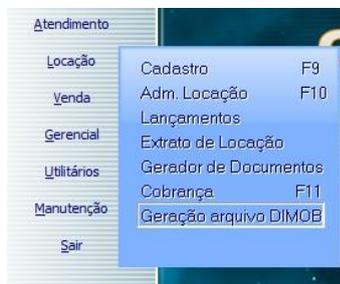
Deve-se lembrar que por se tratar de um acordo, o valor inserido em Total Acordo, não precisa ser igual ao total dos lançamentos, afinal o acordo deve apenas ser bom para as duas partes.

Ao voltar para a tela principal de cobrança, temos o botão que é um filtro automático que busca todas as cobranças em que o cliente agendou um retorno para a renegociação da dívida.

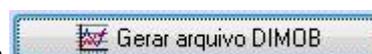
Já o botão mostra as cobranças que tem acordos, sejam cumpridos ou em andamento.



GERAÇÃO ARQUIVO DIMOB



Para gerar o arquivo DIMOB, selecione o ano que deseja gerar, e clique em

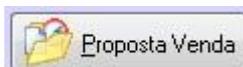


e o

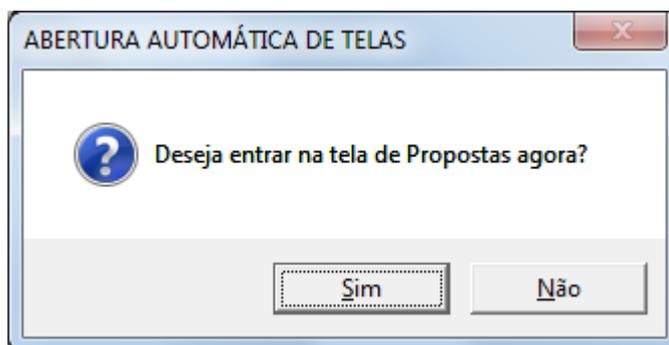
arquivo poderá ser visualizado acessando sua pasta:

PROPOSTA DE VENDA

Para darmos inicio a proposta, selecione o imóvel na tela de Atendimento, filtrando por casas a venda, ou ambos. O



botão será habilitado, clique e confirme as mensagens que aparecerão, para que possa entrar na tela de propostas.





Selecione a proposta procurando nos campos de pesquisa localizados na parte inferior da tela. Ao encontrar a proposta que queira dar andamento, dê um duplo-clique sobre ela, ou clique em 'Detalhes' que abrirá a tela:

Dados do Proponente Comprador
SAGUS WILLIIN ILVUS
Proposta: 00029801
(11)8064-0462
Data da Proposta: 02/05/2013
Valida até: 02/06/2013
Altera Dados
Inclui/Muda Proponente

Dados do Imóvel
298 CASA TÉRREA
AL. DOS SABIAS - 10
V ROCHA
BISII LUIZI SASIN FUSSIULLA
1548648117
IPERÓ
(16)9086-0480
400.000,00
nº AL. DOS SP
100% Particip.

Forma de Pagamento
Recursos Próprios: _____
Financiamento: _____
FGTS: _____
Consórcio: _____
Veículos: _____
Imóveis: _____
Parcelamento: _____ vezes de: _____
Outros: _____
TOTALIZANDO: _____
SINAL: _____ Dt. Contrato: _____ Comissão Total: _____
Comissões

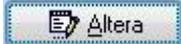
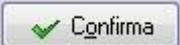
Corretores
Corretor: ADMINISTRADOR FLEXIMOB® % Particip.: 100
Inclui
Altera
Exclui

Controle de Comissões
Aceite: Sim Não
Conclusão: Sim Não
Imprime Relatório
Imprime Contrato
Altera
Confirma
Cancela
Sair

Observações sobre a proposta

Acompanhamento da documentação
Tipo Doc. Validade Custo
0
Inclui
Altera
Exclui

Tipo	Nome	Valor	Sit.
VND	ADMINISTRADOR FLEXIMOB®	0,00	A
1		0,00	

Para que sejam alterados os dados da proposta, é preciso clicar primeiro no botão  , faça as alterações e inclusões necessárias e confirme clicando no botão  .



No momento de preencher a comissão, insira-a no campo 'Comissão Total' e clique no botão 'Comissões' pra que seja inserida a forma de recebimento das comissões, como mostra a tela abaixo:

Data	Valor	Pg.
------	-------	-----

Comissão Total: 0,00

Inclui, Altera, Exclui, Fechar

Corretores

Corretor	% Particip.
ADMINISTRADOR FLEXIMOB®	100

Inclui, Altera, Exclui

Imprime Relatório, Imprime Contrato

Aceite: Sim Não 02/05/2013

Conclusão: Sim Não 02/05/2013

Altera, Confirma, Cancela, Sair



Não esqueça de preencher também como será dividida as comissões entre os corretores no momento em que preencher a data de aceite, como mostra abaixo:

Aceite: Sim Não 02/05/2013

Conclusão: Sim Não 03/05/2013



Também é possível dar início a uma proposta de venda, direto pela tela de atendimento, quando der baixa em uma visita de um cliente em potencial que acabou de visitar um imóvel e demonstrou interesse; para isso, basta no momento da baixa da visita de venda, selecionar o campo 'Proposta' como mostra abaixo:

CASA TÉRREA	AVENIDA NOVE DE JULHO 400	JD PADRE BENTO	JARDII
CASA TÉRREA	RUA JOSÉ SCOMPARIM, 197	V SALEM	
SALÃO	RUA BENEDITO ANTONIO DE CAMPOS ,171 C/ VILA RUBENS		
CHÁCARA	BAIXA DA VISITA DO IMÓVEL		JARDII
CASA TÉRREA	Opinião do Cliente		
CASA TÉRREA	<input type="text"/>	<input type="button" value="Baixa"/>	
CHÁCARA	<input type="button" value="Reserva Loc."/> <input type="button" value="Contrato Loc."/> <input type="button" value="Proposta"/> <input type="button" value="Cancela"/>		
SALÃO			
CASA TÉRREA			AO
CASA TÉRREA	RUA NAIR BETE PENTEADO, 42	PISO SUPERIOR CENTRO	
SALA	AV. PAULO ANTUNES MOREIRA, 180 - C1	JD SHANGRILA	
CASA TÉRREA	RUA SÃO MARCOS, 113	CAMBUI	



FINANCEIRO: LOCAÇÃO

REPASSE AO LOCADOR

Para efetuar o repasse ao locador, entre na tela 'Caixa de Locação (F5)' e pesquise o contrato que queira dar baixa nos lançamentos, utilizando os filtros na parte inferior da tela.

Ao selecionar o contrato e alterado o campo 'Apresenta Contas de' para Locador, será mostrado na tela, todos os repasses disponíveis ao Locador. (como mostra tela abaixo).

MÓDULO DE OPERAÇÃO DE CAIXA DE LOCAÇÃO

Contrato	Histórico	Dt.Vencido	Dt.Pagto	Vlr.Vencido	Multa/Juros	Vlr.Total
00412401	REPARO IMÓVEIS Pcl nº 1	20/05/2013		-120,43	0,00	-120,43
00412401	IRRF Pcl nº 1	25/05/2013		-50,00	0,00	-50,00
00412401	REPARO IMÓVEIS Pcl nº 2	20/06/2013		-120,43	0,00	-120,43
00412401	ALUGUEL Pcl nº 2	25/06/2013		2.000,00	0,00	2.000,00
00412401	Tx.Adm. ALUGUEL Pcl nº 2	25/06/2013		-300,00	0,00	-300,00
00412401	IRRF Pcl nº 2	25/06/2013		-50,00	0,00	-50,00

Lançamentos selecionados

Cobra CPMF Sim Não Cobra Juros Sim Não

Apresenta contas de Locatário Locador Concessionária

Pesquisa por Contrato Referência Nº Rescisão Endereço Locatário Locador Fiador

Contas até o dia: 30/06/2013

Baixa
 Lançamentos
 Busca
 Imprime
 Sair

Locador: **ANTONIA DA SILVA MENDES** (15)3018-7679 RUA RÚBEN DE ARRUDA PARQUE SÃO BENTO SOROCABA SP 100 %

Locatário: **LUCAS RENAN DA SILVA MENDES** (15)3018-7679 RUA VALENTIM DE OLIVEIRA PARQUE SÃO BENTO SOROCABA SP

Selecione-os e clique em 'Baixa' para que seja efetivado o repasse. Então será aberto a tela de forma de pagamento, preencha-a de acordo e confirme.

INFORME DE RENDIMENTOS

O informe de rendimentos é feito encima toda movimentação do cliente dentro do flexIMOB®, onde basta o usuário selecionar o cliente solicitado, que automaticamente puxará sua movimentação e então poderemos visualizar ou até imprimir o Informe.

GERAR INFORME DE RENDIMENTOS

Para gerar um Informe, é preciso clicar em Financeiro > Informe de Rendimentos.

INFORME DE RENDIMENTOS			
Contrato	Proprietário	Endereço	Cidade
00093204	BISCAS SABUSTA BISBASI	RUA JOSÉ FERRIELO, 100	IPERÓ
00153905	BISCAS BISINA GABUS	RUA ANGELO BATISTELA, 131	IPERÓ
00302601	BISCAS QUIUSUBI BISBASI	RUA BUENO BRANDAO, 41	GUARULHOS
00303001	BISCAS FIBIA SADSIGUUS	RUA PROF JOSE ASSAD ATALÁ JR, 119 - S3	IPERÓ
00009202	BISCAS INTANIA BUUNA DU CIBISGA	RUA VIRIATO DA SILVA VIANNA, 74 - C1	IPERÓ
00024702	BISCAS INTANIA BUUNA DU CIBISGA	RUA VIRIATO DA SILVA VIANNA, 74 - C2	IPERÓ
00316301	BISCAS VILÉSIA SALDUSI	AV. PEREIRA IGNÁCIO, 560 - B	IPERÓ
00316301	BISCAS VILÉSIA SALDUSI	AV. PEREIRA IGNÁCIO, 560 - B	IPERÓ
00286502	BISCAS FUSSUISI DU ILBUIDI	RUA JOAQUIM CISOTTO, 246	IPERÓ
00286502	BISCAS FUSSUISI DU ILBUIDI	RUA JOAQUIM CISOTTO, 246	IPERÓ
00337601	BISCAS SABUSTA SADSIGUUS	RUA JOAQUIM CISOTO, 242	IPERÓ
00015304	BISCAS SABUSTA IVUSSUN	RUA VIRIATO DA SILVA VIANNA, 74 - C3	IPERÓ
00052704	BISCAS WIGNUS ALIVUISI	RUA ANGELINA RIBEIRO STIVANELLI - 101	IPERÓ
00371901	INTANIA BISCAS BINFSU	RUA FRANCISCO MELARÉ, 125	IPERÓ
00365202	INTANIA BISCAS BISSAS LUITU	ESTR. PAU D'ALHO, 1005	IPERÓ
00374401	BISCAS UBISJISI ILVUS	RUA CONSELHEIRO ANTONIO PRADO, 615 - AP 06 APTO 6	IPERÓ
00187903	INTANIA BISCAS SIAS PUSUISI	RUA MANOEL RODRIGUES GALVÃO, 423 SUPERIOR	IPERÓ
00392901	BISCAS CÉSIS BSUNI	RUA SÃO ROQUE, 213 AP 121 SICADI ID:123	IPERÓ

39

Dispositivo de Saída

Preview na tela

Direto para Impressora

Arq.PDF (gravado na pasta dos temporários)

Apresentar Multas e Juros no informe

Pesquisa por

Contrato

Referência

Nº Rescisão

Endereço

Locatário

Locador

Fiador

Ano do Informe

2012

Busca

Extrato

IR Locador

IR Locatário

Sair

Pesquisa

Dados do Imóvel

Locador

Locatário

Preencha os campos na parte inferior da tela de acordo com o cliente em que está buscando. Não esquecendo de informar o ano do Informe. Clique em Busca para trazer à tela. Selecione o Cliente com um duplo clique para verificar seu informe.

No campo 'Dispositivo de saída' selecione 'Preview na Tela' para visualizar antes de imprimir, caso tenha a necessidade. Selecione 'Arq PDF (gravando na pasta dos temporários)' para salvar no Computador, ou 'Direto para Impressora' para imprimir.

No caso de estar pesquisando o Informe de um locatário, e queira imprimir também o Informe do Locador do imóvel desse tal locatário, basta clicar no ícone 'IR Locador', no caso de ser o contrário: está pesquisando o Informe de um locador e precise também do informe do locatário, basta clicar no ícone 'IR Locatário' que trará na tela o Informe do mesmo.



É possível visualizar os extratos referentes a esse informe. Para isso é preciso após selecionar o cliente, clicar no botão 'Extrato' que irá puxar uma tela igual a abaixo, contendo o detalhamento que gerou seu informe..

EXTRATO DE LOCAÇÃO

Recibo	Histórico	Dt.Vencido	Dt.Pagto	Vlr.Vencido	Multa/Juros	Vlr.Total
61198	ALUGUEL Pcl nº 1	30/10/2010	29/10/2010	600,00	0,00	600,00
61198	Tx.Cobrança bancária ref. ao bol. Docto.Nº 20101000286502	30/10/2010	29/10/2010	1,70	0,00	1,70
61198	SEGURO INCENDIO Pcl nº 1	30/10/2010	29/10/2010	21,00	0,00	21,00
62834	ALUGUEL Pcl nº 2	30/11/2010	30/11/2010	600,00	0,00	600,00
62834	Tx.Cobrança bancária ref. ao bol. Docto.Nº 20101100286502	30/11/2010	30/11/2010	1,70	0,00	1,70
62834	SEGURO INCENDIO Pcl nº 2	30/11/2010	30/11/2010	21,00	0,00	21,00
64666	ALUGUEL Pcl nº 3	30/12/2010	03/01/2011	600,00	0,00	600,00
64666	Tx.Cobrança bancária ref. ao bol. Docto.Nº 20101200286502	30/12/2010	03/01/2011	1,70	0,00	1,70
64666	SEGURO INCENDIO Pcl nº 3	30/12/2010	03/01/2011	21,00	0,00	21,00
66369	ALUGUEL Pcl nº 4	30/01/2011	31/01/2011	600,00	0,00	600,00
66369	Tx.Cobrança bancária ref. ao bol. Docto.Nº 13435	30/01/2011	31/01/2011	1,70	0,00	1,70
66369	SEGURO INCENDIO Pcl nº 4	30/01/2011	31/01/2011	21,00	0,00	21,00
69792	ALUGUEL Pcl nº 5	28/02/2011	28/02/2011	600,00	0,00	600,00
69792	TX. COBRANÇA BANCÁRIA Pcl nº 1	28/02/2011	28/02/2011	1,70	0,00	1,70
70712	ALUGUEL Pcl nº 6	30/03/2011	31/03/2011	600,00	0,00	600,00
70712	Tx.Cobrança bancária ref. ao bol. Docto.Nº 14765	30/03/2011	31/03/2011	1,70	0,00	1,70
70712	Multa/Juros ref. ao Boleto pago em 01/04/2011	01/04/2011	01/04/2011	4,21	0,00	4,21
72078	ALUGUEL Pcl nº 7	30/04/2011	05/05/2011	600,00	0,00	600,00
72078	Tx.Cobrança bancária ref. ao bol. Docto.Nº 15125	30/04/2011	05/05/2011	1,70	0,00	1,70
72078	Multa/Juros ref. ao Boleto pago em 05/05/2011	05/05/2011	05/05/2011	16,84	0,00	16,84
72078	ALUGUEL Pcl nº 8	30/05/2011	31/05/2011	600,00	0,00	600,00
Lançamentos selecionados						

Extrato de: Locatário Locador Concess.

Período do Extrato por: Sem filtro

Pesquisa: 00286502

Dados do Imóvel:
2865 CASA TÉRREA
 RUA JOAQUIM CISOTTO, 246
 PISO SUPERIOR CENTRO
 IPERÓ SP

Período do Extrato por: Dt.Inicial: Dt.Final:

Pesquisa por: Contrato Referência Nº Rescisão Endereço Locatário Locador Fiador

Pagamento: TODOS Baixados Em Aberto

Locador:
SUBISTIA ISSUDI VIUISI FILHA
 (15)4464-4484 (16)9081-4660
 RUA EVARISTO MARTINS DE LIMA, 495 AP 33
 JD. ESPLANADA BOITUVA SP

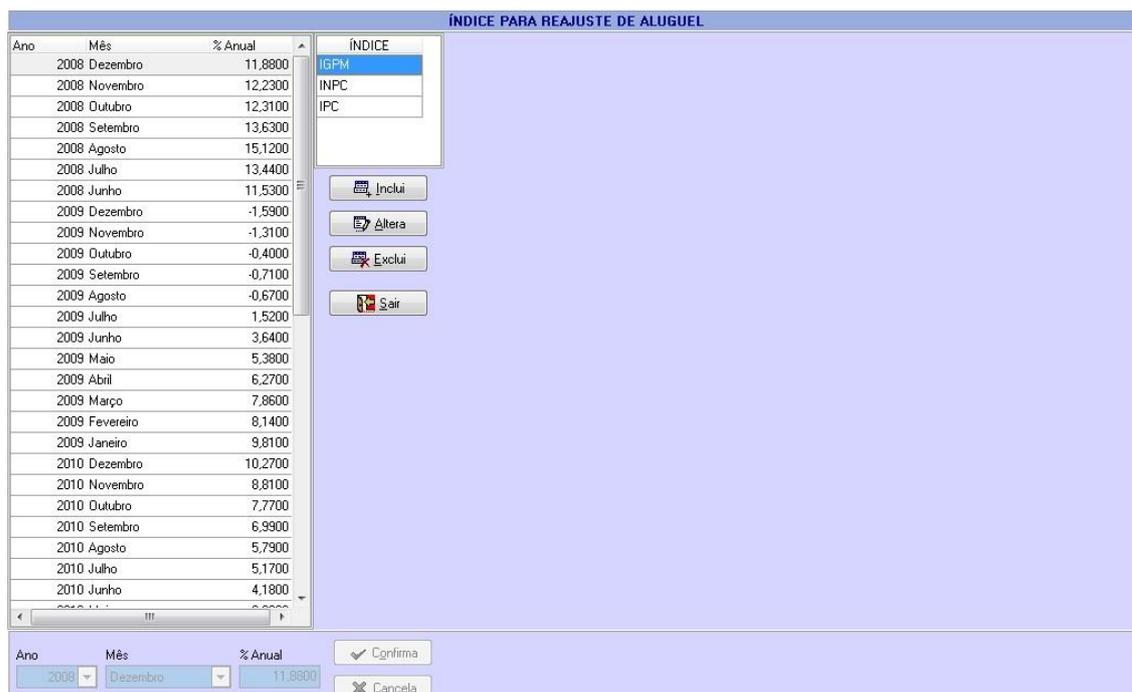
Locatário:
BISCAS FUSSUISI DU ILBUIDI
 (11)9883-7344
 RODOVIA RAPOSO TAVARES, KM 76 N° 260/02
 VILA PEDAGIO BOITUVA SP

ÍNDICES PARA REAJUSTE DE ALUGUEL

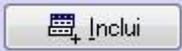
Financeiro > Índice para Reajuste

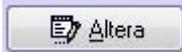
Os índices são previamente cadastrados pelos programadores do flexIMOB® de acordo com os índices utilizados pela Imobiliária. E a cada reajuste, é possível incluir para que seja usado na atualização dos valores de locações.

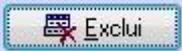
Ao abrir o 'Índice para reajuste' aparecerá a seguinte tela:



Ano	Mês	% Anual
2008	Dezembro	11,8800
2008	Novembro	12,2300
2008	Outubro	12,3100
2008	Setembro	13,6300
2008	Agosto	15,1200
2008	Julho	13,4400
2008	Junho	11,5300
2009	Dezembro	-1,5900
2009	Novembro	-1,3100
2009	Outubro	-0,4000
2009	Setembro	-0,7100
2009	Agosto	-0,6700
2009	Julho	1,5200
2009	Junho	3,6400
2009	Mai	5,3800
2009	Abril	6,2700
2009	Março	7,8600
2009	Fevereiro	8,1400
2009	Janeiro	9,8100
2010	Dezembro	10,2700
2010	Novembro	8,8100
2010	Outubro	7,7700
2010	Setembro	6,9900
2010	Agosto	5,7900
2010	Julho	5,1700
2010	Junho	4,1800

Escolha o índice que será incluído em um novo reajuste e clique em , preencha os campos que aparecerão na parte inferior da tela conforme a nova taxa de reajuste e clique em 'Confirma'.

Para alterar um índice já existente, selecione-o na lista a esquerda e clique em , faça a alteração do % Anual e clique em 'Confirma'.

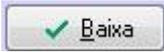
Para excluir um índice, selecione-o na lista e clique no botão , confirme a mensagem que aparecerá na tela e ok, o índice será excluído.

FINANCEIRO – CAIXA LOCAÇÃO

No caixa de locação, podemos dar baixa e ver o detalhamento de todas as contas referentes as locações da imobiliária.

Para pesquisar as contas relacionadas a locação, filtre de acordo com os filtros existentes na parte inferior da tela e clique em 'Busca'.

BAIXA EM CONTA

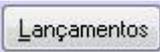
Para dar baixa em uma conta, selecione-a depois de pesquisar e clique no botão  e aparecerá a seguinte tela:

Ao clicar no botão 'Entra', poderá inserir como será feita a baixa dessa Conta, seja por dinheiro, Cheque ou Cheque de 3º. Também é possível realizar a baixa por mais de um tipo de pagamento, para isso basta inserir um Tipo com

seu respectivo valor por vez, até o valor total. O sistema não libera o botão 'Confirma' até o valor de pagamento ser igual ao total do valor da conta.

LANÇAMENTOS

Ao voltar a tela principal do 'Caixa Locação' é possível ver e fazer novos lançamentos para o contrato que deseja.

Para isso, pesquise e encontre o contrato e clique em  que será apresentada a seguinte tela:

LANÇAMENTOS DE LOCAÇÃO									
Conta	Periodicidade	De	Até	1º Venc. Receb.	1º Venc. Repasse	Direcionamento	Histórico	Valor	% Adm.
ALUGUEL	MENSAL	1	12	15/03/2012	20/03/2012	Locatário -> Locador		600,00	8
IPTU	MENSAL	1	12	15/03/2012	20/03/2012	Locatário -> Locador		42,02	0

Pesquisa: 00361101

Dados do Imóvel: 3611 SALÃO
RUA RICCIOTTI BONVENTI, 15 ATRAS DOS JD SHANGRILA IPERÓ SP

Alterado em 30/01/2012 11:18 por LAÍS BENITE DE ALCANTARA

Pesquisa por: Contrato Referência Nº Rescisão Endereço Locatário Locador Fiador

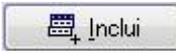
Locador: SINDSI BANVUNTI DUBÉDIA 1548641684 1690814260 100%
RUA RICCIOTTI BONVENTI Nº 09 CENTRO BOITUVA SP

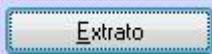
Locatário: 2TULL CABUNICIÇA LTDI (11)6469-8933
RUA PROFESSOR JIGORO KANO, 26 VILA PAULISTA SÃO PAULO SP

Esta tela permite que visualize os lançamentos referentes a esse contrato, altere os lançamentos existentes clicando

em  e confirme as alterações clicando no botão 'Confirma'.

É possível excluir um lançamento clicando sobre o mesmo, e depois no botão .

Podemos incluir novos lançamentos referentes ao contrato, clicando no botão , preencha os campos da tela que será apresentada e confirme clicando em 'Confirma'.

Se quiser visualizar o extrato completo referente a esse contrato, clique no botão  e será exibido na tela todo o extrato detalhado, conforme tela abaixo, onde pode-se alterar no campo 'Extrato de' qual extrato quer visualizar, se do locatário, do locador ou de concessionárias referentes a esse contrato.

EXTRATO DE LOCAÇÃO						
Recibo	Histórico	Dt.Vencido	Dt.Pago	Vlr.Vencido	Multa/Juros	Vlr.Total
92857	ALUGUEL Pcl nº 1 sALDO PROP 21 DIAS, VIGENCIA 25/01 A 14/02	15/02/2012	24/02/2012	420,00	23,52	443,52
92857	IPTU Pcl nº 1 SALDO PROP 21 DIAS, VIGENCIA 25/01 A 14/02	15/02/2012	24/02/2012	29,41	0,00	29,41
92857	SEGURO INCENDIO Pcl nº 1	15/02/2012	24/02/2012	153,15	0,00	153,15
94035	ALUGUEL Pcl nº 1	15/03/2012	16/03/2012	600,00	0,00	600,00
94035	IPTU Pcl nº 1	15/03/2012	16/03/2012	42,02	0,00	42,02
95156	ALUGUEL Pcl nº 2	15/04/2012	16/04/2012	600,00	0,00	600,00
95156	IPTU Pcl nº 2	15/04/2012	16/04/2012	42,02	0,00	42,02
97400	ALUGUEL Pcl nº 3	15/05/2012	16/05/2012	600,00	0,00	600,00
97400	IPTU Pcl nº 3	15/05/2012	16/05/2012	42,02	0,00	42,02
99424	ALUGUEL Pcl nº 4	15/06/2012	22/06/2012	600,00	0,00	600,00
99424	IPTU Pcl nº 4	15/06/2012	22/06/2012	42,02	0,00	42,02
99424	Multa/Juros ref. ao Boleto pago em 22/06/2012	22/06/2012	22/06/2012	26,94	0,00	26,94
100992	ALUGUEL Pcl nº 5	15/07/2012	17/07/2012	600,00	0,00	600,00
100992	IPTU Pcl nº 5	15/07/2012	17/07/2012	42,02	0,00	42,02
103066	ALUGUEL Pcl nº 6	15/08/2012	17/08/2012	600,00	0,00	600,00
103066	IPTU Pcl nº 6	15/08/2012	17/08/2012	42,02	0,00	42,02
105092	ALUGUEL Pcl nº 7	15/09/2012	18/09/2012	600,00	0,00	600,00
105092	IPTU Pcl nº 7	15/09/2012	18/09/2012	42,02	0,00	42,02
107303	ALUGUEL Pcl nº 8	15/10/2012	16/10/2012	600,00	0,00	600,00
107303	IPTU Pcl nº 8	15/10/2012	16/10/2012	42,02	0,00	42,02
Lançamentos selecionados						

Extrato de: Locatário Locador Concess.

Período do Extrato por: Sem filtro Dt.Inicial: Dt.Final:

Pesquisa: 00361101 Busca

Dados do Imóvel: 3611 SALÃO

RUA RICCIOTTI BONVENTI,15 ATRAS DOS JD SHANGRILA IPERÓ SP

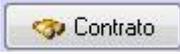
Pesquisa por: Contrato Referência Nº Rescisão Endereço Locatário Locador Fiador

Pagamento: TODOS Baixados Em Aberto

Imprimir:

Locador: SINDSI BANVUNTI DUBÉDIA 1548641684 1690814260 100% RUA RICCIOTTI BONVENTI Nº 09 CENTRO BOITUVA SP

Locatário: 2TULL CABUNICIEA LTDI (11)6469-8933 RUA PROFESSOR JIGORO KANO, 26 VILA PAULISTA SÃO PAULO SP

Direto na tela de 'lançamentos de locação', se clicarmos em  poderá visualizar o contrato completo referente a essa locação.

FINANCEIRO – CAIXA EMPRESA

No caixa da empresa está toda a parte financeira e contábil relacionada às contas da Imobiliária, exceto as contas referentes às locações.

Na tela principal aparecem todas as contas de acordo com o período que é selecionado onde mostra a tela abaixo.

De: 01/04/2013 Até: 06/05/2013 Data do Caixa 06/05/2013

Pesquisa:

O gráfico mostrado na parte inferior direita da tela é em função dos lançamentos que estão sendo visualizados na tela e se altera de acordo com o período selecionado. Para visualizar o gráfico em um tamanho maior, basta dar um clique sobre ele, para voltar ao tamanho padrão, clique novamente sobre ele.



Ao clicar em um dos lançamentos aparecerão na parte inferior, os dados do favorecido do lado esquerdo e a partida financeira desse lançamento no lado direito como mostram as setas na tela abaixo.

MOVIMENTO DE CAIXA COM BASE NOS LANÇAMENTOS CONTÁBEIS REALIZADOS

nº Recibo	Nº Docto.	Favorecido	Histórico	Dt. Vencto.	Dt. Pagto.	Vlr. Total	Saldo
112978		ADRIANO	EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA -	29/04/2013	29/04/2013	-50,00	-50,00
112981		INTANIA CISLAS SIBUIJA	CPMF - TESTE	29/04/2013	29/04/2013	800,00	750,00
112983	2	LUCAS RENAN DA SILVA MENDES	ALUGUEL Pcl nº 1	20/05/2013	30/04/2013	2.000,00	2.750,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	ALUGUEL Pcl nº 1	25/05/2013	30/04/2013	-2.000,00	750,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	Tx.Adm. ALUGUEL Pcl nº 1 Saldo de -8 dias, de 30/04/2013 até 20	25/05/2013	30/04/2013	-80,00	670,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	Tx.Adm. ALUGUEL Pcl nº 1	25/05/2013	30/04/2013	300,00	970,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	TX. CONTR. LOCAÇÃO Pcl nº 1	25/05/2013	30/04/2013	400,00	1.370,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	ALUGUEL Pcl nº 1 Saldo de -8 dias, de 30/04/2013 até 20/04/2011	25/05/2013	30/04/2013	533,33	1.903,33

8 1.903,33

Seleção de Contas
 Todas (pagas e recebidas) Contas Pagas Contas Recebidas

Pagamentos Recebimentos Transferências
Clique numa opção acima para fazer um lançamento

Favorecido
ADRIANO
Grupo **BENS**
Histórico
EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA -

Conta **EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA -**

ValorTotal **-50,00**
Vir. Principal **-50,00**
Multas **0,00**
Correg. **0,00**

Dados do favorecido

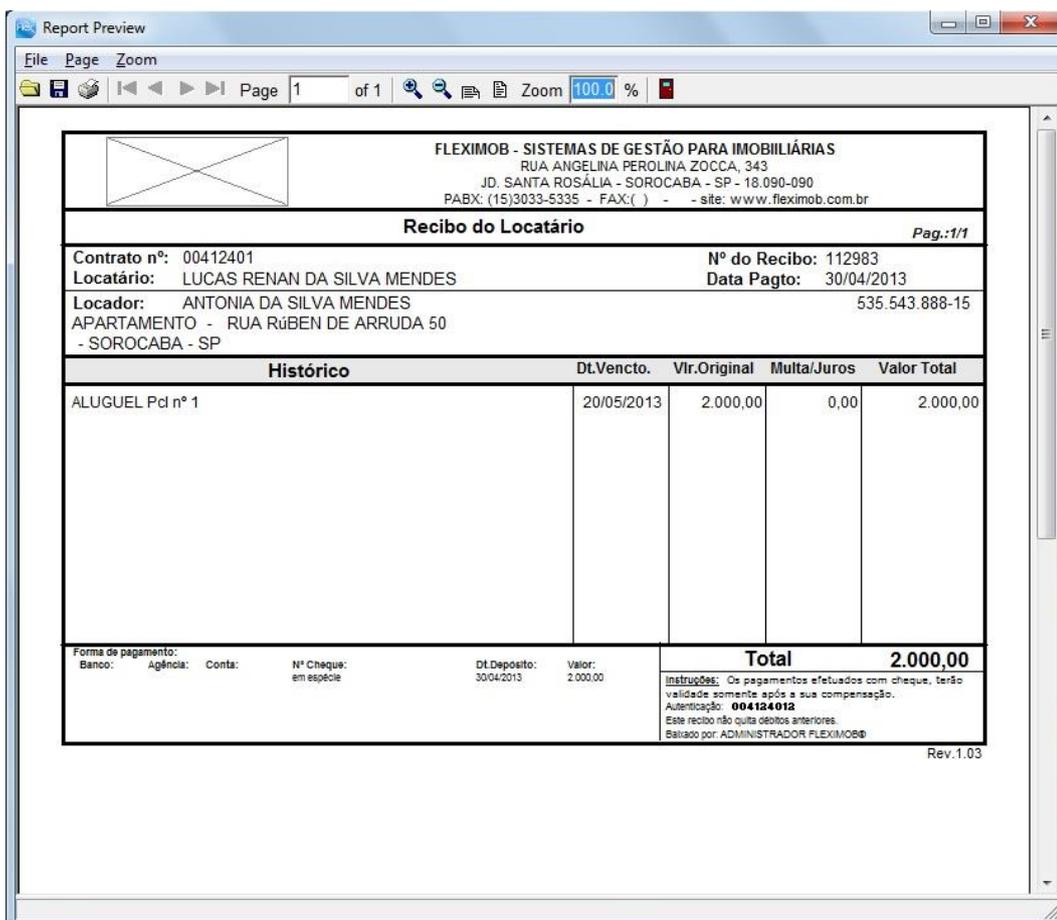
PARTIDA FINANCEIRA

Conta	nº Cheque	Data Comp.	Valor
CAIXA	em espécie	29/04/2013	-50,00

Partida Financeira

Movimento de Caixa Realizado

Para ser gerado um recibo referente a um determinado lançamento, dê um duplo clique sobre o lançamento que deseja, e aparecerá na tela o recibo para que possa imprimir ou salvar, como mostra a tela abaixo.



Utilizando o campo 'Seleção de Conta' na parte inferior da tela, é possível filtrar as mesmas por pagas, recebidas ou Todas.

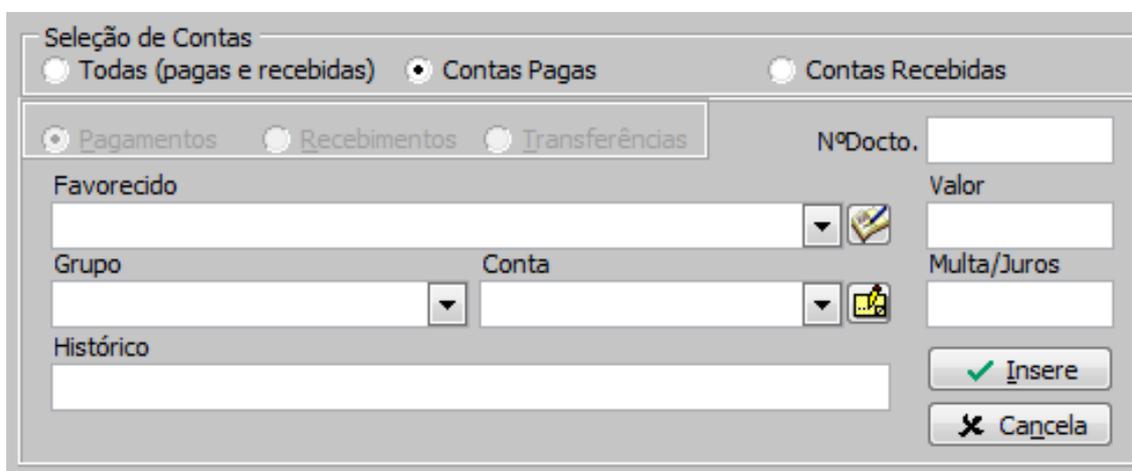
PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS

Pagamentos Recebimentos Transferências

Clique numa opção acima para fazer um lançamento

Favorecido		ValorTotal
Grupo	Conta	Vlr.Principal
Histórico		Multa Correç.

Para ser feito o lançamento de um pagamento, utilize a parte da tela que está sendo mostrada acima, onde após selecionar o campo 'Pagamentos ou recebimentos', abrirá a seguinte tela.



Seleção de Contas

Todas (pagas e recebidas) Contas Pagas Contas Recebidas

Pagamentos Recebimentos Transferências

NºDocto.

Favorecido

Grupo Conta

Histórico

Valor

Multa/Juros

Preencha esta tela de acordo com os dados do favorecido e o tipo de conta a qual se enquadra, e clique em Inserir. Então aparecerá a tela de 'Forma de Pagamento' como mostra abaixo.



FORMA DE PAGAMENTO

Tipo Pagto./Recto. Dinheiro Cheque Ch. 3º

Conta de saída

Banco	Agência	Conta	Nº Cheque	Valor (R\$)	Data
					//

A pagar/receber: **1,00**
Subtotal: **0,00**

Clique em 'Entra' Para inserir a forma de pagamento, e será habilitado os demais campos para ser preenchido. Após o preenchimento, clique no botão  para salvar a forma do pagamento e clique em 'Confirma' para confirmar.

O flexIMOB® permite que um novo lançamento seja registrado com uma ou mais formas de pagamento, ou seja, no caso de um lançamento onde o pagamento foi feito por dinheiro e cheque ao mesmo tempo, é possível que no sistema também seja lançado dessa mesma forma. Para isso, quando chegamos na tela de 'Forma de Pagamento' e clicamos em 'Entra'. Temos que selecionar a primeira forma de pagamento e colocar o valor a ser pago, ao clicarmos em , será registrado essa forma de pagamento e temos que novamente clicar em 'Entra' para que seja adicionado o restante do pagamento em outra forma.



Vale lembrar que o botão 'Confirma' só será habilitado após o valor do pagamento ser igual ao valor do lançamento.



No momento que estiver cadastrando um novo pagamento, e o favorecido em questão ainda não estiver cadastrado, clique no botão  que será aberta a tela de cadastro de clientes, e então poderá fazer o procedimento de inserir um novo cadastro para que esse cliente, seja então cadastrado.

ESTORNAR LANÇAMENTO

Para estornar um lançamento, clique com o botão direito do mouse encima do que deseja estornar, e selecione 'Estornar Lançamento' (como mostra a tela abaixo).

MOVIMENTO DE CAIXA COM BASE NOS LANÇAMENTOS CONTÁBEIS REALIZADOS

nº Recibo	Nº Doct.	Favorecido	Histórico	Dt. Vencto.	Dt. Pagto.	Vlr. Total	Saldo
112989		ADIS BINTAVINI	CA - teste	03/05/2013	03/05/2013	-30,00	-30,00

Context Menu:

- Estorna Lançamento
- Retorna para Fluxo de Caixa

1 | -30,00

Seleção de Contas: Todas (pagas e recebidas) Contas Pagas Contas Recebidas

Pagamentos Recebimentos Transferências

Favorecido: ADIS BINTAVINI, ValorTotal: -30,00
Grupo: BENS, Conta: EQUIPAMENTOS DE INFORMÁ, Vir. Principal: -30,00
Histórico: EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA - teste, Multa: 0,00, Correg.: 0,00

Partida Financeira:

Conta	nº Cheque	Data Comp.	Valor
CAIXA	em espécie	03/05/2013	-30,00

Movimento de Caixa Realizado: 0

Confirme as mensagens que aparecerão na tela, de excluir também o lançamento financeiro. Como mostra abaixo.

ATENÇÃO!

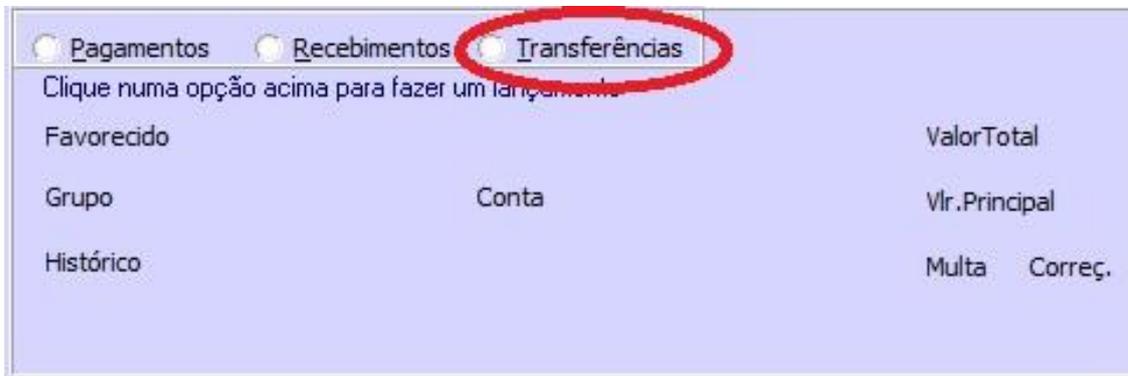
?

Deseja remover os lançamentos financeiros?

Sim Não

TRANSFERÊNCIAS

Para ser feito uma transferência é necessário clicar em 'Transferência', conforme mostra abaixo.



☐ Pagamentos ☐ Recebimentos **☑ Transferências**

Clique numa opção acima para fazer um lançamento

Favorecido		ValorTotal
Grupo	Conta	Vlr.Principal
Histórico		Multa Correç.

Ao clicar, será exibido uma pequena tela abaixo, onde deve ser preenchido de acordo com os dados de origem e destino da transferencia. Sendo possível adicionar algo para controle no campo 'histórico'. Clique em 'insere' e a transferência será feita. (vide tela abaixo)



☐ Pagamentos ☐ Recebimentos **☑ Transferências** NºDocto.

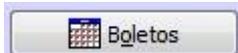
Origem Valor

Destino

Histórico

BOLETOS

Para acessar a tela de gerenciamento de boletos, clique em Financeiro > Caixa da empresa e clique no botão



que se encontra na parte inferior esquerda de tela. E então será exibido a seguinte tela:

GERAÇÃO E CONSULTA DOS BOLETOS

Gera boletos dos contratos com vencimento para os dias:
 Vencido. de 01 à 10 Vencido. de 11 à 20 Vencido. de 21 à 31

Instruções:

Gera Boletos 0%

Os Boletos serão gerados: Para o Banco/Conta
de 01/05/2013 a 10/05/2013

Contrato	Nosso número	Locatário	Dt.Vencido	Valor	Sit.	nº Remessa
00385201		50003 TSINSCINI TSINSPASTU, LAGISTIC LTDI	01/01/2013	1.500,00	G	
00386401		50004 ISI PISCHAIL DI SILVI	01/01/2013	693,40	G	
00388201		50006 JAÉA INDESE DI SILVI	01/01/2013	834,10	G	
00388901		50007 BAICIS IFINGUS FILHA	01/01/2013	1.800,00	G	
00389701		50008 IBILII BISII BISBI BISINDI	01/01/2013	742,85	G	
00391001		50009 SAVIILDA PUPU	01/01/2013	290,31	G	
00393301		50011 UDILCIS LTDI	01/01/2013	1.200,00	G	
00394501		50012 GIB LAGISTIC LTDI	01/01/2013	1.419,39	G	
00395801		50013 CLATILDU FSINCSICI DAS SINTAS	01/01/2013	376,33	G	
00396001		50014 VILTUS DAS SINTAS CIBPAS - BU	01/01/2013	430,00	G	
00402001		50016 AFS CABUCIÇEA VISUIL LTDI - UPP	01/01/2013	800,00	G	
00404601		50019 PSIDA ILUBINIA INDUSTSII U CABUSCIA LTDI	01/01/2013	1.777,76	G	
00405501		50020 ZUNILDUS SADSIGUUS SUIIS	01/01/2013	250,00	G	
00407101		50021 CSISTIINA CISVILHA DI SILVI	01/01/2013	864,56	G	
00408401		50023 ISBIUL IPISUCIDA DU SAUZI LUÉA	01/01/2013	1.450,00	G	
00409201		50025 CULII SUGINI QUIGLIITA CSUCULLA	01/01/2013	650,00	G	
00410201		50027 PUISA LIUSIINTIMA RAMTIUSA MILTA	01/01/2013	500,00	G	
297				265.083,78		

Banco / Conta: TODAS Situação: GERADO

Filtro por Período: Sem filtro Dt.Inicial: Dt.Final: Pesquisa:

Pesquisa por:
 Cliente
 Contrato
 Nosso Número
 Num.Docto
 Num.Remessa
 Valor Docto

PESQUISAR BOLETO

Para pesquisar boletos, utilize a parte inferior da tela, que contém os filtros Banco/Conta, Situação, filtro por período, Pesquisa por, e o campo de Pesquisa, preencha algum deles, ou mais de um ao mesmo tempo e clique em 'Busca', que será exibido na tela de acordo com sua busca.

GERAR BOLETOS

Para gerar boletos usaremos a parte superior da tela, como mostra abaixo.

GERAÇÃO E CONSULTA DOS BOLETOS

Gera boletos dos contratos com vencimento para os dias:
 Vencido. de 01 à 10 Vencido. de 11 à 20 Vencido. de 21 à 31

Instruções:

Gera Boletos 100%

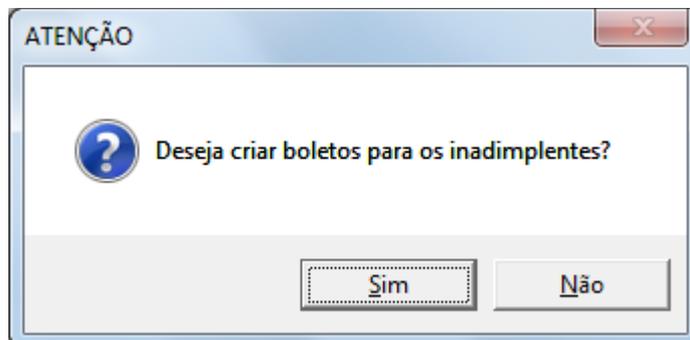
Os Boletos serão gerados: Para o Banco/Conta
de 01/05/2013 a 10/05/2013 BANCO DO BRASIL S/A.

Selecione pela data de vencimento, quais serão os boletos gerados, e de qual banco/conta será gerado. No campo 'Instruções' coloque informações gerais que servirão para todos os boletos gerados, como por exemplo: Não receber após tal_data.

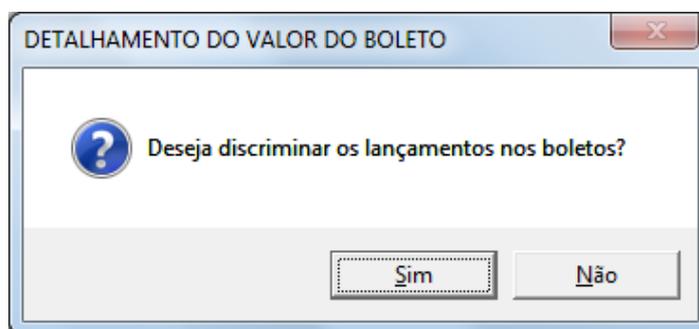


A quantidade de linhas que podem ser inseridas no campo 'Instruções' tem o limite de 6.

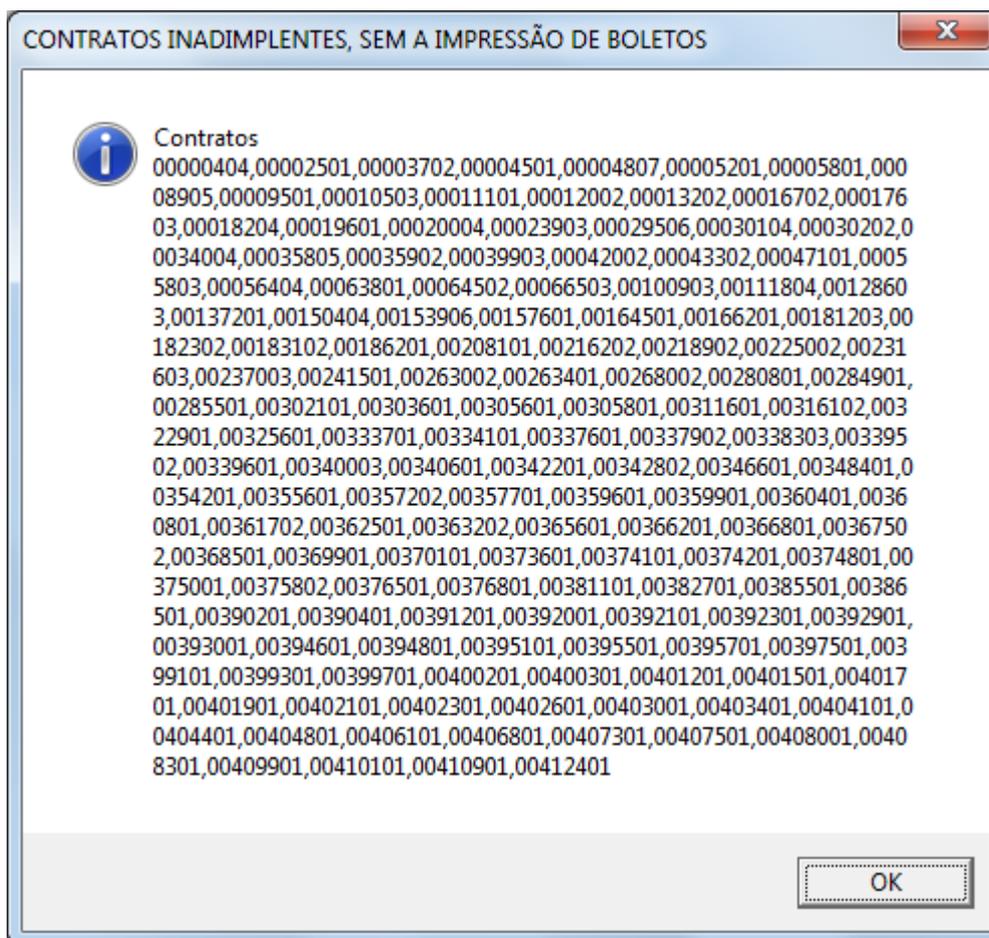
Ao configurar os parâmetros para emissão dos boletos, clique em  e a seguinte mensagem será exibida na tela:



E então, a próxima mensagem será para confirmar se deseja que os lançamentos estejam visíveis nos boletos.



Ao término da geração dos boletos, no caso de não ter gerado os boletos para inadimplentes, será exibida a seguinte tela, contendo a numeração dos contratos que não teve boletos gerados.



Ao clicar em 'OK' na mensagem anterior, na tela estará os clientes com boletos gerados. Para visualizá-los dê um duplo-clique sobre o cliente desejado (seta vermelha abaixo) e a tela com o boleto gerado aparecerá sobrepondo a tela do flexIMOB®(vide imagem abaixo)

Se precisar imprimir todos os boletos gerados, clique com o botão direito do mouse encima de um dos boletos e selecione a opção 'Imprime Todos'. (Vide opções na imagem abaixo).

GERAÇÃO E CONSULTA DOS BOLETOS

Gera boletos dos contratos com vencimento para os dias:
 Venc. de 01 à 10 Venc. de 11 à 20 Venc. de 21 à 31

Instruções: Gera Boletos

O(s) Boletos serão gerados: Para o Banco/Conta
 de 11/05/2013 a 20/05/2013 SANTANDER 100%

Contrato	Nosso número	Locatário	Dt.Vencido	Valor	Sit.	nº Remessa
00069901		76 ILUXINDUS BUNUDITA PUDSA IPISUCIDA CISSIUL	16/06/2008	679,13 Q		1
00094901		84 JUSICI BISSUTA TUCUNDUJI	16/06/2008	936,16 Q		1
00012401		16 BISCIA LULUS BUUNA	17/06/2008	803,70 Q		1
00013202		17 FIULA CUSIS FANNINDUS DAS SINTAS	17/06/2008	454,60 Q		1
00056501		68 GILBUSTY LUBIS	17/06/2008	601,41 Q		1
00111901		90 DJILBI (HSISTI)	17/06/2008	517,10 Q		1
00049802		66 JASÉ BENUDIT	18/06/2008	386,80 Q		1
00137201		97 LUCIINA GARUJI	18/06/2008	699,52 Q		1
00139101		99 IDSINI PUNITTI	18/06/2008	882,50 Q		1
00149801		102 BUSNIDUTU ISIÚJA DAS SINTAS	18/06/2008	322,50 Q		1
00143101		100 BICSATUS TSINSPASTIDASI TUSISTICI LTDI	19/06/2008	1.510,43 Q		1
00155201		106 BISII DU FITIBI ALIMUISI SILVI	19/06/2008	502,50 Q		1
00020001		26 FIBIA CISLABIGNA	20/06/2008	433,81 Q		1
00033903		46 INDSU LUIZ GANÇILVUS ISSUNÇA	20/06/2008	334,50 Q		1
00036302		53 NUUSI BUSNISDUS SUDI	20/06/2008	602,50 Q		1
00040801		56 SADALFA TSUINA	20/06/2008	965,10 Q		1
00056501		69 SUNITA JAIDUIRLAUSA DAS SINTAS	20/06/2008	587,50 Q		1
21445				17.992.809,06		

Banco / Conta: SANTANDER Situação: QUITADO

Filtro por Período: Sem filtro Dt.Inicial: Dt.Final: Pesquisa:

Pesquisa por:

- Cliente
- Contrato
- Nosso Número
- Num Docto
- Num Remessa
- Valor Docto

GERANDO BOLETO AVULSO

Há a possibilidade de gerar boletos avulsos, para isso clique no botão e será aberta a seguinte tela:

GERAÇÃO DE BOLETO DE COBRANÇA

GERAÇÃO DE BOLETO AVULSO

Sacado: Conta / Carteira:

Valor: Vencimento: Abatimento: até o dia: % Multa: % Juros: Nº Docto.:

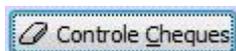
Instruções:
 Não receber 30 dias após o vencimento

Preencha os campos de acordo com o boleto a ser gerado e clique em 'Confirma' e o boleto será gerado. Para procura-lo, basta utilizar os campos de pesquisa na parte inferior da tela principal de boletos.

⚠️ ATENÇÃO! Ao gerar um boleto avulso, deve-se tomar o cuidado, pois não é gerado partida financeira nem contábil, portanto, a baixa não será automática, sendo necessária a baixa de boletos avulsos por via manual.

CONTROLE DE CHEQUES

Para entrar no Controle de cheques, entre na tela Financeiro > Caixa Empresa e clique no botão



que será exibido a seguinte tela:

REMESSA DE CHEQUES AO BANCO						
Nº Remessa	Banco	Agência	Conta	Dt. Depósito	Nº Cheque	Valor
399		1148	006439	20/10/2012	3067	2.038,68
341		9187	57519	27/10/2012	101835	909,77
399		1148	006439	20/11/2012	3066	2.038,68
399		1148	006439	20/12/2012	3065	2.038,68
321		321	321	01/01/2013	321	1.315,58
399		1148	006439	20/01/2013	3064	2.038,68
399		1148	006439	20/02/2013	3063	2.038,68

0

Apresenta cheques: até hoje pré-datados por período

Período: 02/05/2013 a 02/05/2013

Próxima Remessa nº: 01801

Pesquisa:

Consulta remessa gerada por: Nº Remessa Data Remessa

Botões: Gera Remessa, Troca Cheque, Imprime, Sair, Busca, Cancela Remessa, Estorna Ch. não compensado

Por padrão, na tela são exibidos os cheques emitidos até a presente data, porém, utilizando os filtros na parte inferior da tela pode-se filtrar por pré-datados, ou até mesmo por período. Utilizando o campo Pesquisa, pode-se pesquisar também por Banco, Agência, Conta, Nº Cheque ou valor, basta deixar selecionado, e digitar o que procura no campo pesquisa.

GERAR REMESSA

Para dar início ao processo de remessa de cheque, selecione os cheques que irão para remessa, pressionando a tecla

'Ctrl', e clicando no botão e a seguinte tela será apresentada:

321 01/01/2013 321

3064

3063

REMESSA DE CHEQUES

Remessa para depósito no banco:

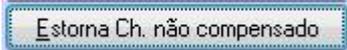


Selecione o banco para qual a remessa será enviada e confirme clicando em 'Confirma'

⚠️ ATENÇÃO! Antes de gerar uma remessa, verifique e/ou armazene em algum lugar o número da próxima remessa que será gerada, para um melhor controle e eventuais consultas.

Para consultar uma remessa gerada, use a parte inferior direita da tela de 'Controle de Cheques', digitando o número da remessa, ou a data da remessa.

Para cancelar uma remessa inteira, clique em  e confirme a mensagem que aparecerá na tela.

Para Estornar um cheque de uma determinada remessa, selecione-o e clique em  e confirme a mensagem que aparecerá na tela.

TROCA CHEQUE

Selecione o botão  e a seguinte tela será exibida:



TROCA DE CHEQUE EM CARTEIRA

Troca cheque por:
 Dinheiro outro Cheque

Banco	Agência	Conta	Nº Cheque	Valor (R\$)	Data
			em espécie	2.038,68	02/05/2013

Cheque Trocado
2.038,68

Subtotal:
0,00

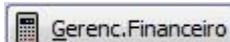
Buttons: Confirma, Cancela

Preencha de acordo com o que vai ser trocado, clique no botão  para salvar, e clique em 'Confirma'.



GERENCIADOR FINANCEIRO

Para entrar na tela do Gerenciador financeiro, navegue até a tela Financeiro > Caixa Empresa e clique no botão



e a seguinte tela será exibida:

MOVIMENTAÇÃO FINANCEIRA

Nº Recibo	Conta de Depósito	nº Cheque	Cmp.	Dt. Depósito	Valor
112989	CAIXA	em espécie	S	03/05/2013	-30,00
112984	CAIXA	em espécie	S	06/05/2013	-846,67

Saldo inicial do dia 01/01/2006: **0,00**
 Sd. inicial do período: **0,00**
 Sd. final do período: **-876,67**

Filtro / Conciliação:
 TODOS
 Conciliados
 Não conciliados

Filtro / Tipo pg.:
 TODOS
 só Dinheiro
 só Cheque

Conta: TODAS
 De: 01/05/2013 Até: 06/05/2013
 Pesquisa: nº Cheque nº Recibo Valor

Fluxo Financeiro

PARTIDA CONTÁBIL

Cód.	nº Doc.	Favorecido	Histórico	Dt. Vencto.	Dt. Pagto.	Valor Pago.
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	ALUGUEL Pcl nº 1 Saldo de -8 dias, de 30/04/2013 até 20/04/2013	25/05/2013	30/04/2013	533,33
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	Tx.Adm. ALUGUEL Pcl nº 1 Saldo de -8 dias, de 30/04/2013 até 20/04/2013	25/05/2013	30/04/2013	-80,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	ALUGUEL Pcl nº 1	25/05/2013	30/04/2013	-2.000,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	Tx.Adm. ALUGUEL Pcl nº 1	25/05/2013	30/04/2013	300,00
112984	2	ANTONIA DA SILVA MENDES	TX. CONTR. LOCAÇÃO Pcl nº 1	25/05/2013	30/04/2013	400,00

Ao clicar em um lançamento financeiro, na parte inferior da tela aparecerá a sua partida contábil correspondente.

O gráfico que é exibido na tela, corresponde ao movimento financeiro exibido ao lado; para ampliá-lo clique sobre ele, e para volta-lo ao tamanho original clique novamente.

PESQUISANDO LANÇAMENTOS FINANCEIROS

Para pesquisar um lançamento financeiro utilize a parte direita da tela, como mostra detalhadamente na imagem abaixo.

Sd. inicial do período: **0,00**
 Sd. final do período: **-876,67**

Filtro / Conciliação:
 TODOS
 Conciliados
 Não conciliados

Filtro / Tipo pg.:
 TODOS
 só Dinheiro
 só Cheque

Conta: TODAS
 De: 01/05/2013 Até: 06/05/2013
 Pesquisa: nº Cheque nº Recibo Valor

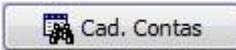
Busca, Sair, Imprime, Concilia, Relatório de Locação



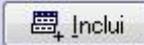
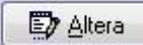
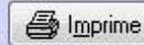
Utilize o campo 'Conta' para que seja filtrado os lançamentos pela conta bancária que deseja visualizar. Pode também filtrar por período alterando as datas, ou pelos outros filtros disponíveis.

CADASTRO DE CONTA BANCÁRIA

Por padrão, o flexIMOB® já vem com uma conta bancária cadastrada chamada 'Caixa', que obrigatoriamente é o próprio caixa da Imobiliária. Onde não será possível sua alteração, ou utilização para outros fins, que não seja o de propriamente Caixa da Empresa.

Para cadastrar uma nova conta bancária, clique no botão  e ao abrir a seguinte tela:

CADASTRO DE CONTAS BANCÁRIAS			
Nome da Conta	Num.Bco.	Agência	Conta
BANCO DO BRASIL S/A.	001	1649	21649
CAIXA			
COFRE	756	0076	123456
JURÍDICO - ADVOCACIA AGOSTINHO			
POUPANÇA SANTANDER	033	0470	60602657-9
PROPRIETÁRIOS			
SANTANDER	033	0470	13001030
7			

Campos de Pesquisa:

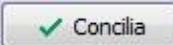
Pesquisa:
 Nome Conta
 Num.Bco.
 Agência
 Conta
 Gerente

Clique em 'Incluir', preencha os campos com os dados correspondentes a essa nova conta e confirme clicando em 'Confirma'.

Para alterar uma conta já existente, clique sobre ela, e depois clique no botão 'Alterar', faça suas alterações e clique em 'Confirma'.

Para excluir uma conta, selecione-a e clique no botão 'Exclui', confirme a mensagem que será exibida na tela e Ok.

CONCILIAÇÃO DE CHEQUES

Para conciliar os cheques com o extrato bancário, selecione-o e clique no botão .

FLUXO DE CAIXA

Financeiro > Caixa Empresa > Botão 'Fluxo de Caixa'

MOVIMENTO DE CAIXA COM BASE NOS LANÇAMENTOS CONTÁBEIS REALIZADOS

nº Recibo	NºDocto.	Favorecido	Histórico	Dt. Vencto.	Dt. Pagto.	Vir. Total	Saldo
0							

Seleção de Contas
 Todas (pagas e recebidas) Contas Pagas Contas Recebidas
 Pagamentos Recebimentos Transferências
 Clique numa opção acima para fazer um lançamento

PARTIDA FINANCEIRA

Conta	nº Cheque	Data Comp.	Valor
0			

Movimento de Caixa Realizado

0

Botões: Boleto, Controle Cheques, Gerenc. Financeiro, **Fluxo de Caixa**, Balancete, Imprime, Saír

De: 01/04/2013 Até: 26/04/2013 Data do Caixa: 26/04/2013

Pesquisa: Busca

Pesquisa: Favorecido Histórico nº Doc Nº Recibo

Ao abrirmos o fluxo de caixa, no canto inferior direito, há o gráfico do fluxo de caixa de acordo o período mostrado na tela.



Se clicarmos nele, será aumentado de modo que fique mais nítida e clara sua visualização.

PESQUISAR

Para pesquisar as contas temos que utilizar os filtros existentes na parte inferior da tela. Após selecionar os filtros, colocar o período em que se encontra a conta procurada e digitar o que procura no campo 'Pesquisa', clique em 'Busca' e o flexIMOB® trará na tela a sua pesquisa.



Lembrando sempre que o filtro 'Tipo de Conta' é essencial estar de acordo com o tipo de conta a ser procurada.

INCLUIR NOVA CONTA

Para incluir uma nova conta, é necessário deixar o campo 'Tipo de Conta' selecionado em Imobiliária, pois contas referentes a locação é dado entrada por outra tela. Clique em 'Nova Conta' e aparecerá a tela abaixo.



Preencha os campos de acordo com a conta que será inserida, e salve clicando no botão 'Inserir'.

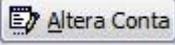


No caso de cadastrar uma conta de um novo fornecedor que no momento ainda não é cadastrado, basta clicar no botão  que será aberto o cadastro de cliente onde poderá ser incluso esse novo Fornecedor.

ALTERAR CONTA

Para alterar uma conta já lançada, basta selecionar a conta que será alterada e clicar no Botão 'Altera Conta'. Faça as alterações necessárias e clique em 'Inserir'.



Na Tela de fluxo de caixa só é possível fazer alterações em contas referentes a Imobiliária, portanto, para o botão  estar habilitado, o filtro 'Tipo de Conta' deve estar selecionado em 'Imobiliária'.



No caso de optar por visualizar o extrato analítico dos fatos geradores do balancete, selecione as contas que deseja o detalhamento, e clique na aba lateral 'posição analítica', e então será mostrada na tela todos detalhes.

ESTATÍSTICAS GERENCIAIS

O sistema flexIMOB® Permite que seja extraído um relatório gerencial, com um rico detalhamento sobre as operações financeiras geradas pela imobiliária. Para isso clique em Gerencial > Estatística e a tela será exibida:

ESTATÍSTICAS GERAIS DA IMOBILIÁRIA

Carteira de Administração de Imóveis

Posição Financeira da Carteira

780	Imóveis Alugados
419.891,37	Total da carteira de locação
36.127,69	Tx. Adm. mensal da carteira
8,60%	% médio de Tx. Adm.

Inadimplência HOJE

N/D	Aluguel TOTAL
N/D	Aluguel no mês
N/D	só Aluguel Gar. TOTAL
N/D	só Aluguel Gar. no mês

Receitas do Período

275,00	Tx. Locação do período
0,00	Saldo de Multas do período
517,93	Tx. Adm. do período
275,00	Tx. Adm. ã recebida (Alug. Gar)
517,93	Receita Bruta Total do período

Movimentação de Locação no Período

5	Vistas	1	Reservas	2	Cadastros
Quant.	Vlr. Médio	Vlr. Total			
0	0,00	0,00			
1	550,00	550,00			
2	476,13	952,26			

Tipo de imóvel mais alugado: **SALA 100,00%**
 Percentual Tx. Adm. mensal ref. ao período: **10,00%**
 Valor Tx. Locação estimada ref. ao período: **675,00**

Movimentação do Depto. de Vendas

Movimentação de Vendas no Período

Quant.	Vlr. Médio	Vlr. Total
0	0,00	0,00
5	0,00	0,00
4	350.000,00	700.000,00
1	0,00	0,00
0	0,00	0,00
0	0,00	0,00

Filtro por Corretor:

Fluxo de Comissões do Período

Total de Comissões a Receber	21.500,00
Comissão Bruta a Pagar ao Captador	0,00
Comissão Bruta a Pagar ao Corretor	50,00
Despesas com Documentação	0,00
Receita Estimada com Vendas	21.450,00
Quant. Vendas com Comissão no Período	2

Período da estatística: 01/05/2013 - 14/05/2013

Busca Sair

Relatórios

- Balancete
- Fechamento de Caixa
- Ranking Captação
- Ranking Vendas
- Estatística da Tela
- Detalhado / Corretor

Pode-se obter o relatório de acordo com o período selecionado na parte superior direita da tela, ou até mesmo filtrando as movimentações feitas no departamento de vendas por corretor e clicando no botão para que seja atualizada sua pesquisa.



VALIDAÇÃO DO SISTEMA

ÍNDICE REMISSIVO

A	
ACESSANDO O SISTEMA flexIMOB®	5
C	
CONFIGURANDO SUA IMOBILIÁRIA	5

I	
INTRODUÇÃO	4, 5