



Manual de utilização do ADD-ON

Gestão de Vendas Imobiliárias





Índice

Configurações iniciais	3
Gestão de Vendas Imobiliárias	5
Proprietário	6
Criar proprietário	6
Ações disponíveis	6
Imóvel	9
Criar imóvel	9
Ações disponíveis	10
Preponente	11
Criar preponente	11
Ações disponíveis	11
Venda	13
Criar venda	13
Ações disponíveis	14
Conta corrente de Proprietário	16
Consulta de movimento	16
Análises	17
Análise de Proprietário	17
Análises Gerais	18
Dashboard	19

Configurações iniciais

Antes de começar a utilizar o add-on, devem ser registados os colaboradores que serão Vendedores e/ou Angariadores no ecrã **Colaborador** (menu Definições > Gestão de Vendas Imobiliárias > Colaborador).



Angariador é o colaborador que faz a prospeção e recolha de informação do imóvel pretendido pelo cliente e a divulgação de imóveis que o proprietário pretende vender. *Vendedor* é o colaborador que concretiza a venda.

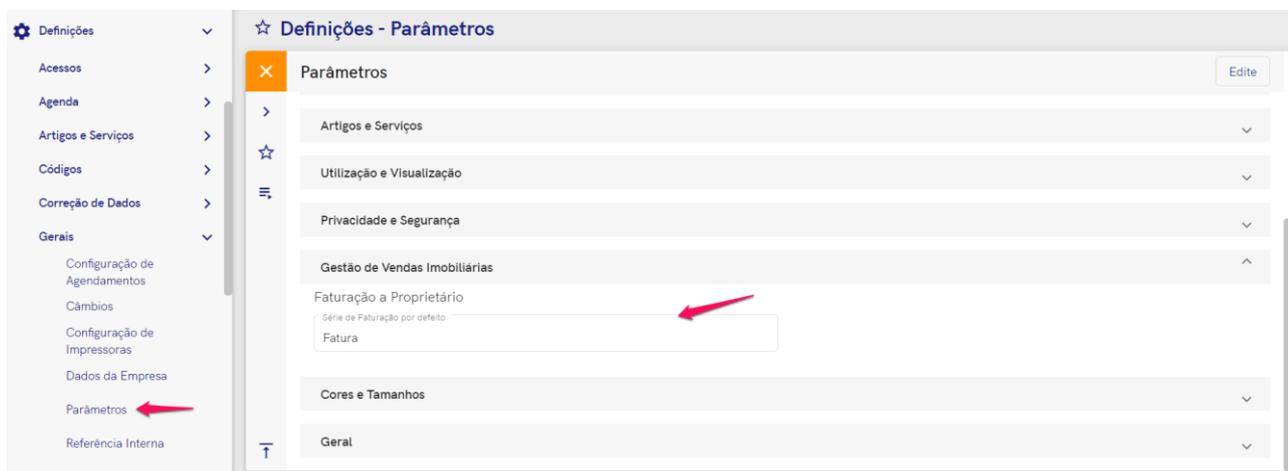
Os campos Angariador e Vendedor não são campos editáveis. Estão disponíveis duas formas para indicar o que o colaborador receberá: percentagem e valor. Se forem preenchidos os campos percentagem, o colaborador irá receber essa parte do valor total da angariação ou venda realizada; se forem preenchidos os campos valor, o colaborador irá receber esse valor por cada angariação ou venda realizada.

A imagem mostra a interface de configuração de um colaborador. No topo, há um título "Colaborador" e botões "Ações" e "Introduza Colaborador". Abaixo, há um campo "Em edição" e botões "Grave" e "Cancele". O formulário contém os seguintes campos:

- Colaborador: Colaborador 1
- Nº de colaborador: 1
- Dados gerais (seção destacada em amarelo):
 - Angariador: Angariador
 - Percentagem principal: 2 %
 - Valor principal: 0,000 EUR
 - Percentagem secundária: 1 %
 - Valor secundário: 0,000 EUR
 - Vendedor: Vendedor
 - Percentagem principal: 5 %
 - Valor principal: 0,000 EUR
 - Percentagem secundária: 0 %
 - Valor secundário: 0,000 EUR

Deverá também verificar se o parâmetro está devidamente configurado. Indo à opção Menu > Definições > Gerais > Parâmetros.

Este parâmetro é extremamente importante porque sem ele não será possível criar as faturas partindo do add-on. Este parâmetro serve para configurar a série a usar na faturação ao proprietário.





Gestão de Vendas Imobiliárias

O add-on de Gestão de Vendas Imobiliárias é um add-on que permite fazer a gestão das vendas dos imóveis, permitindo criar clientes e faturas de forma fácil e quase automática.

Este add-on é composto por cinco ecrãs, sendo eles:

1. **Proprietário,**
2. **Imóvel,**
3. **Conta Corrente de Proprietário,**
4. **Preponente,**
5. **Venda.**



Proprietário

No ecrã **Proprietário** podem ser introduzidos novos proprietários e ainda editar, eliminar e inativar os proprietários já existentes.

Criar proprietário

Após clicar na opção *Introduza Proprietário*, será apresentado um ecrã que se encontra dividido em oito separadores:

- Cabeçalho,
- Dados do Proprietário,
- 2º Proprietário,
- Cônjuge,
- Outros,
- Dados Bancários,
- Representante Legal,
- Angariador Imobiliário.

The screenshot shows the 'Proprietário' form in the Arentia system. The form is titled 'Proprietário' and has a 'Grave' button. It is divided into sections: 'Cabeçalho' (header) with fields for 'Tipo de proprietário', 'Nº de contribuinte', 'Nº de cliente', and 'Inativo'; 'Dados do Proprietário' (owner data) with fields for 'Proprietário', 'Nº de proprietário', and 'País'; 'Dados gerais' (general data) with fields for 'Morada', 'Código-postal', 'Distrito', 'Concelho', 'Freguesia', and 'Zona'.

No cabeçalho apenas é necessário preencher os campos: país, proprietário, número de contribuinte e tipo de proprietário. O campo do número de proprietário é gerado automaticamente, de forma sequencial, e o campo do número de cliente é atualizado após a criação da ficha de cliente (partindo deste ecrã).

Nos restantes separadores existem apenas alguns campos de preenchimento obrigatório, sendo os restantes de preenchimento opcional. De realçar que no separador Representante Legal existe o campo "Crie cliente para o representante legal" que só deve ser preenchido caso sejam essas as informações a constar na ficha de cliente e, conseqüentemente, na fatura a criar. Se ele não for selecionado serão utilizadas as informações relativas ao proprietário.

Ações disponíveis

Cada registo de proprietário terá disponíveis as seguintes Ações:

- Crie cliente
- Crie cliente rep. legal

- Crie imóvel
- Crie venda

The screenshot shows the 'Proprietário' (Owner) form interface. On the left sidebar, under 'Proprietário', the 'Criar cliente' option is highlighted with a red box. The main form area is titled 'Dados do Proprietário' and contains several input fields: 'Morada *', 'Código-postal *', 'Distrito *', 'Concelho *', 'Freguesia *', 'Tipo de documento *', 'Nº do documento *', 'Data de validade do documento *', 'Estado civil *', 'Data de nascimento *', 'E-mail *', and 'Telemóvel *'. At the top right, there are buttons for 'Ações' and 'Introduza Proprietário'. Below the form, there are buttons for 'Edite', 'Duplique', 'Apague', 'Imprima', 'Descarregue', and 'Envie'.

Crie cliente

Esta ação permite criar uma ficha de cliente de forma quase automática, para que posteriormente seja possível emitir a fatura referente ao serviço prestado pela imobiliária.

A ação irá abrir o ecrã de **Cientes** e os dados em comum são preenchidos com a informação que constar na ficha de proprietário. No fim de validar a informação, bastará gravar e o cliente ficará criado.

The screenshot shows the 'Clientes' (Clients) form interface. The form is in the 'Em introdução...' (In introduction) state. The main form area contains several input fields: 'País *', 'Número de Contribuinte *', 'Nº cliente', and 'Estabelecimento'. Below these fields, there is a section for 'Dados gerais' and a list of tabs: 'Detalhes', 'Classificação', 'Financeiro', and 'Identificação'. At the top right, there are buttons for 'Ações' and 'Introduza cliente'. Below the form, there are buttons for 'Grave' and 'Cancele'.

Crie cliente rep. legal

Esta ação permite criar uma ficha de cliente de forma quase automática, para que posteriormente seja possível emitir a fatura referente ao serviço prestado pela imobiliária.

A ação irá abrir o ecrã de **Cientes** e os dados em comum são preenchidos com a informação que constar na ficha de proprietário, no separador Representante Legal. No fim de validar a informação, bastará gravar e o cliente ficará criado.



Crie imóvel

Esta ação permite criar uma ficha de imóvel com os dados relativos ao proprietário já preenchidos.

A ação irá abrir o ecrã de **Imóvel** e os dados do proprietário já irão estar preenchidos com a informação que constar na ficha de proprietário.

Crie venda

Esta ação permite criar uma ficha de venda com os dados relativos ao proprietário já preenchidos.

A ação irá abrir o ecrã de **Venda** e os dados do proprietário já irão estar preenchidos com a informação que constar na ficha de proprietário.

Imóvel

No ecrã **Imóvel** podem ser introduzidos novos imóveis e ainda editar e eliminar os imóveis já existentes. Para criar uma ficha para um imóvel, existem duas formas:

1. a partir do ecrã **Proprietário**, através da ação "Crie imóvel"
2. ou diretamente no ecrã **Imóvel**.

A primeira opção tem a vantagem de os dados do proprietário serem preenchidos de forma automática na ficha do imóvel, não sendo necessário voltar a inseri-los; na segunda opção terá de preencher todos os dados referentes ao proprietário.

Criar imóvel

Após clicar na opção *Introduza Imóvel*, será apresentado um ecrã que se encontra dividido em onze separadores:

- Cabeçalho,
- Dados do Imóvel,
- Detalhes do Imóvel,
- Licenças,
- Certificado Energético,
- Registos,
- Controlo de Placas,
- Informações Adicionais,
- Proposta.

The screenshot shows a web interface for creating a new property listing. The main form area is titled 'Imóvel' and is in a 'Em introdução...' state. It features several required fields (marked with an asterisk) and dropdown menus. The fields include: 'Imóvel *', 'Proprietário *', 'Tipo de imóvel *', 'Situação *', 'Estado *', and 'Mediadora Contratada em Regime de *'. There are also dropdown menus for 'Finalidade' and 'Nº do proprietário'. A sidebar on the left contains a list of tabs: 'Dados gerais', 'Dados do Imóvel', 'Detalhes do Imóvel', 'Licenças', 'Certificado Energético', 'Registos', and 'Controlo de Placas'. The 'Dados gerais' tab is currently selected and highlighted in yellow. The form has buttons for 'Gravar' and 'Cancelar' at the top right.

No cabeçalho é necessário preencher os campos: imóvel (identificação do mesmo), proprietário, finalidade, tipo de imóvel, situação, estado e regime de contrato da mediadora (se é exclusivo ou não). O campo do número de imóvel é gerado automaticamente, de forma sequencial, e o campo do número de proprietário é preenchido após a escolha do proprietário.

Nos restantes separadores existem apenas alguns campos de preenchimento obrigatório, sendo os restantes de preenchimento opcional. De realçar que no separador Dados do Imóvel, os campos relativos à morada do imóvel são de preenchimento obrigatório.

Ações disponíveis

Cada registo de imóvel terá disponível a Ação “Crie venda”.

The screenshot displays the 'Imóvel' record page in the Arentia system. The interface includes a top navigation bar with 'Ações' and 'Introduza Imóvel' buttons. A sidebar on the left contains various actions, with 'Crie venda' highlighted in a red box. The main content area shows the details of the property record, including fields for 'Imóvel *', 'Proprietário *', 'Tipo de imóvel *', 'Situação *', 'Estado *', and 'Finalidade'. Below the details, there are tabs for 'Dados gerais', 'Análises', and 'Comentários', and a section for 'Dados do Imóvel' with a dropdown menu.

Crie venda

Esta ação permite criar uma ficha de venda com os dados relativos ao imóvel já preenchidos.

A ação irá abrir o ecrã de **Venda** e os dados do imóvel já irão estar preenchidos com a informação que constar na ficha de imóvel.

Preponente

No ecrã **Preponente** podem ser introduzidos novos preponentes e ainda editar, eliminar e inativar os preponentes já existentes.

Criar preponente

Após clicar na opção *Introduza Preponente*, será apresentado um ecrã que se encontra dividido em nove separadores:

- Cabeçalho,
- Informações Pessoais,
- Dados do Imóvel,
- Cônjuge,
- Outros,
- Dados Bancários,
- Dados Profissionais,
- Representante Legal,
- Angariador Imobiliário.

The screenshot shows a web interface for creating a 'Preponente'. At the top, there's a star icon and the title 'Preponente'. On the right, there are buttons for 'Ações' and 'Introduza Preponente'. Below the title, there's a red 'Em introdução...' button and a blue 'Grave' button, along with a 'Cancelar' button. The form is divided into sections. The first section, 'Dados gerais', is highlighted in yellow and contains: 'Tipo de preponente *' (dropdown), 'Nº de contribuinte *' (text input), 'Preponente *' (text input), 'Nº de preponente' (text input with value '5'), and an 'Inativo' checkbox. The second section, 'Informações Pessoais', contains: 'Morada fiscal' (text input), 'Código-postal' (text input), 'Distrito' (text input), 'Concelho' (text input), 'Freguesia' (text input), and 'Zona' (dropdown menu).

No cabeçalho apenas é necessário preencher os campos: preponente, número de contribuinte e tipo de preponente. O campo do número de preponente é gerado automaticamente, de forma sequencial.

Nos restantes separadores existem apenas alguns campos de preenchimento obrigatório, sendo os restantes de preenchimento opcional. De realçar que no separador Informações Pessoais, os campos relativos aos contactos do preponente são de preenchimento obrigatório.

Ações disponíveis

Cada registo de preponente terá disponível a Ação "Crie venda".

The screenshot shows the 'Preponente' management interface. On the left sidebar, under the 'Preponente' section, the 'Criar venda' option is highlighted with a red box. The main content area displays the details of a preponente, including their type ('Particular'), contributor number ('999999990'), and preponente number ('1'). Below this, there are tabs for 'Dados gerais', 'Análises', and 'Comentários'. The 'Dados gerais' tab is active, showing a form for 'Informações Pessoais' with fields for document type ('Cartão de cidadão'), document number, document validity date, civil status, and birth date.

Crie venda

Esta ação permite criar uma ficha de venda com os dados relativos ao preponente já preenchidos.

A ação irá abrir o ecrã de **Venda** e os dados do preponente já irão estar preenchidos com a informação que constar na ficha do preponente.

Venda

No ecrã **Venda** podem ser introduzidas novas vendas e ainda editar e eliminar as vendas já existentes. Para criar uma ficha de venda, existem quatro formas:

1. a partir do ecrã **Proprietário**, através da ação “*Crie venda*”,
2. a partir do ecrã **Imóvel**, através da ação “*Crie venda*”,
3. a partir do ecrã **Preponente**, através da ação “*Crie venda*”,
4. ou diretamente no ecrã **Venda**.

As primeiras três opções têm a vantagem de os dados comuns entre os dois ecrãs (origem e destino) serem preenchidos de forma automática na ficha da venda, não sendo necessário voltar a inseri-los; na última opção terão de ser preenchidos todos os dados referentes ao proprietário, preponente e imóvel.

Criar venda

Após clicar na opção *Introduza Vendas*, será apresentado um ecrã que se encontra dividido em cinco separadores:

- Cabeçalho,
- Venda,
- Intervenientes,
- Outros,
- Vendedor Imobiliário.

The screenshot shows a web interface for creating a sale record. At the top, there's a header with a star icon, the word 'Venda', and buttons for 'Ações' and 'Introduza Vendas'. Below this is a sub-header 'Em introdução' with a close button 'X' and 'Grave' and 'Cancele' buttons. The main form area has several input fields: 'Nº de contrato' with the value '4', 'Data' with '23.01.2023', and 'Estado' with a dropdown menu showing 'A decorrer'. Below these is a field for 'Imóvel' with a dropdown menu showing '0'. A yellow highlighted section titled 'Dados gerais' contains five expandable sections: 'Venda', 'Intervenientes', 'Outros', and 'Vendedor imobiliário'. At the bottom left, there's a small 'T' icon.

No cabeçalho é necessário preencher os campos: data, imóvel e estado. O campo do número de contrato é gerado automaticamente, de forma sequencial, e o campo do número de imóvel é preenchido após a escolha do imóvel.

No campo Imóvel apenas irão aparecer imóveis que não estejam vendidos. Em relação ao campo Estado, este aparece preenchido, por defeito, com a opção “A decorrer”, o que significa que o processo de venda ainda se encontra a decorrer ou em fase inicial. Quando este tiver terminado, basta alterar o Estado para “Concluído”, que o estado do Imóvel será atualizado para “Vendido”.

Nos restantes separadores existem apenas alguns campos de preenchimento obrigatório, sendo os restantes de preenchimento opcional. De realçar que no separador Dados do Imóvel, os campos relativos à morada do imóvel são de preenchimento obrigatório.

Ações disponíveis

Cada registo de venda terá disponível a Ação "Fature a proprietário".

The screenshot shows the 'Venda' (Sale) record interface. The sidebar on the left contains various actions, with 'Fature a proprietário' highlighted in a red box. The main content area displays the following details:

- Nº de contrato:** 2
- Data:** 20.01.2023
- Estado:** Concluído
- Imóvel:** Imóvel 2
- Nº do imóvel:** 2

Below the details, there are tabs for 'Dados gerais', 'Análises', and 'Comentários'. The 'Dados gerais' tab is active, showing a table with columns for 'Venda', 'Intervenientes', and 'Outros'. The 'Venda' row is currently empty.

Fature a proprietário

Esta ação permite criar uma fatura para o proprietário, com os dados relativos à venda do imóvel. **Nota:** esta opção só irá aparecer se a venda estiver concluída e não existir nenhuma fatura associada à Venda.

A ação irá abrir o ecrã de faturação, em modo de introdução, na série configurada nos parâmetros, com os dados relativos ao proprietário preenchidos (caso já exista ficha de cliente criada).

The screenshot shows the 'Faturação - Fatura' (Billing - Invoice) interface. The interface is in 'Em introdução...' (In introduction) mode. The main content area displays the following details:

- Nº documento:** 0
- Data do documento:** 23.01.2023
- Hora do documento:** [empty]
- Vencimento:** 23.01.2023
- Cliente:** Proprietário 1
- Nº cliente:** 39
- Estabelecimento:** 0

Below the details, there are tabs for 'Dados gerais' and 'Detalhes'. The 'Detalhes' tab is active, showing a table with columns for 'Referência', 'Designação', 'Quantidade', 'Preço unitário', 'Tabela de IVA', 'Total', and 'IVA Incluído'. The table contains one line item:

Referência	Designação	Quantidade	Preço unitário	Tabela de IVA	Total	IVA Incluído
	Faturação do contrato de venda nº2	1,0	EUR	PT Normal - 23,00%	EUR	

Ao assinar a fatura, será criado o movimento correspondente na conta-corrente do proprietário. Se a fatura for anulada, esse movimento será marcado como anulado. Se for emitida uma nota de crédito para essa fatura irá aparecer o movimento correspondente na conta-corrente do proprietário.



Caso a série não seja do tipo Fatura/recibo, para emitir o recibo correspondente, basta seguir o processo normal de faturação: ir à fatura e escolher a opção *Emita Recibo Normal*. Ao assinar o recibo, será criado o movimento correspondente na conta-corrente do proprietário. Se o recibo for anulado, esse movimento será anulado.

Conta corrente de Proprietário

No ecrã **Conta corrente de Proprietário** podem ser consultados e inativados os movimentos de conta corrente de todos os proprietários.

Consulta de movimento

Ao consultar um movimento será apresentado um ecrã que se encontra dividido em dois separadores:

- Cabeçalho,
- Detalhes.

The screenshot displays the 'Conta Corrente de Proprietário' interface. At the top, there is a title bar with a star icon and the text 'Conta Corrente de Proprietário', and an 'Ações' button. Below the title bar, there is a navigation bar with a close button (X) and several action buttons: 'Edite', 'Duplique', 'Apague', 'Imprima', 'Descarregue', and 'Envie'. The main content area is divided into two sections. The first section, 'Cabeçalho', contains a table with the following data: 'Descrição do Movimento' (Fatura), 'Nº do documento' (2), and 'Data do movimento' (20.01.2023). Below this, there is a 'Proprietário' section with 'Proprietário 1' and 'Nº do proprietário' (1). There is also an 'Anulado' checkbox. The second section, 'Detalhes', is currently empty and has a 'Debito' input field. At the bottom, there are tabs for 'Dados gerais', 'Análises', and 'Comentários', and a 'Detalhes' section with a search icon and a refresh icon.

No cabeçalho vão aparecer os campos: descrição do movimento, data do movimento, proprietário, número do proprietário e anulado. O campo do número de documento é gerado automaticamente, de forma sequencial, dentro de cada descrição de movimento.

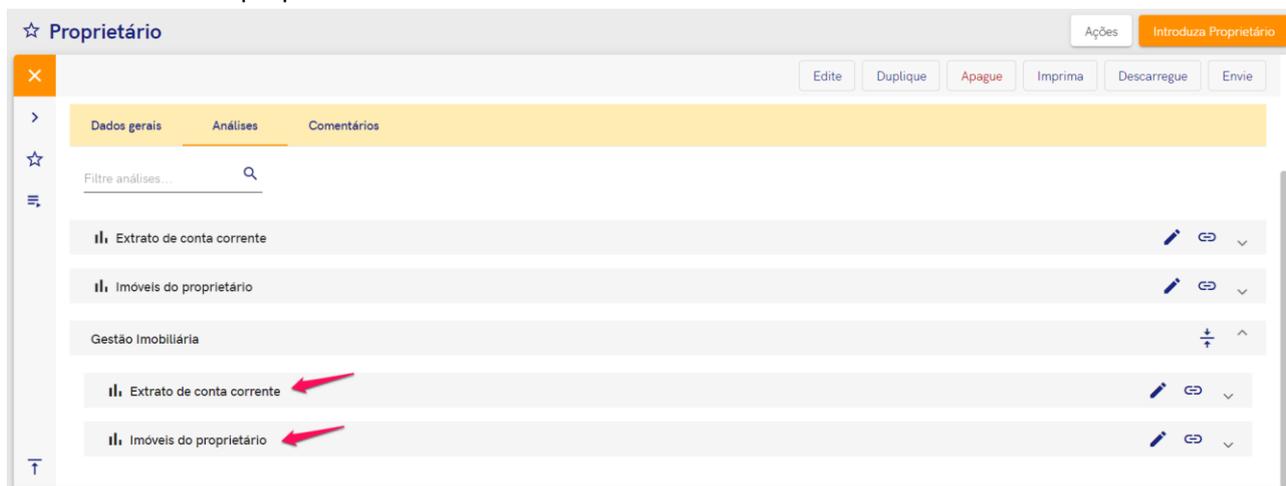
No separador Detalhes é onde estará preenchido o valor do movimento, com identificação do tipo de movimento (débito ou crédito).

Análises

Análise de Proprietário

No ecrã de **Proprietário** estão disponíveis duas análises:

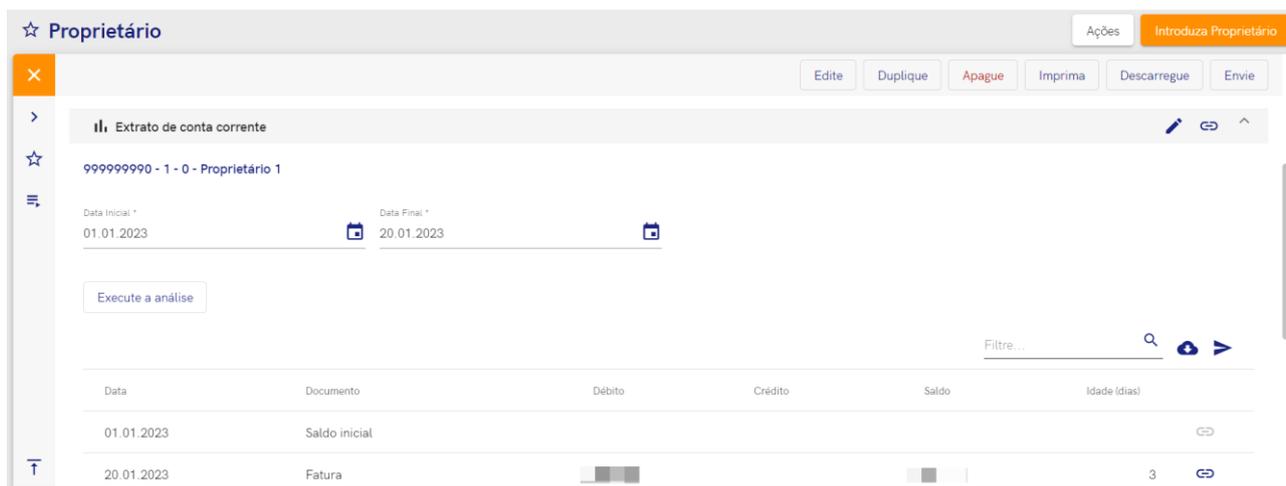
- Extrato de conta corrente
- Imóveis do proprietário



Extrato de conta corrente

É uma análise onde é possível verificar todos os movimentos associados à conta corrente do proprietário em consulta, incluindo a data, a identificação do documento, o débito/crédito e o saldo da conta.

Tem disponível dois campos para filtrar por data de início e data de fim.



Imóveis do proprietário

É uma análise que permite verificar todos os imóveis pertencentes ao proprietário selecionado, apresentando a informação relativa ao número e descrição do imóvel, tipo de imóvel e tipologia. Tem disponível a opção para navegar para ficha do imóvel.

☆ Proprietário

Ações Introduza Proprietário

Edite Duplique Apague Imprima Descarregue Envie

☆ Extrato de conta corrente

☆ Imóveis do proprietário

999999990 - 1 - 0 - Proprietário 1

Filtre...

Nº do imóvel	Descrição do imóvel	tipo de imóvel	Tipologia
1	Imóvel 1	Moradia	T4
2	Imóvel 2	Terreno	

Registos por página: 10 1 - 2 de 2

Análises Gerais

No ecrã de **Análises e Listagens** (Menu > Análises e Listagens > Análises e Listagens) estão disponíveis seis análises, no separador Gestão Imobiliária:

- Imóveis por proprietário,
- Imóveis vendidos por vendedor,
- Total de imóveis por tipologia,
- Total de imóveis por zona,
- Total de imóveis vendidos,
- Total de vendas por mês

☆ Análises e Listagens

Geral

Gestão Imobiliária

Imóveis por proprietário

Imóveis vendidos por vendedor

Total de imóveis por tipologia

Total de imóveis por zona

Total de imóveis vendidos

Total de vendas por mês

Marcações

Dashboard

No ecrã inicial terá disponível uma dashboard com diversos snapshots, para facilitar a consulta das análises. Pode também construir uma personalizada.

