

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Gestão Comercial	4
Tabela de Preços.....	4
Peso.....	4
Definição de Parâmetros	4
Definição de Peso.....	6
Tabela de Preço	8

Apresentação

Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação.

Aqui você encontrará de forma detalhada todas as informações necessárias para auxiliá-lo em futuros cadastros após a implantação.

A quem se destina

Clientes Mega Construção.

Módulo Gestão Comercial



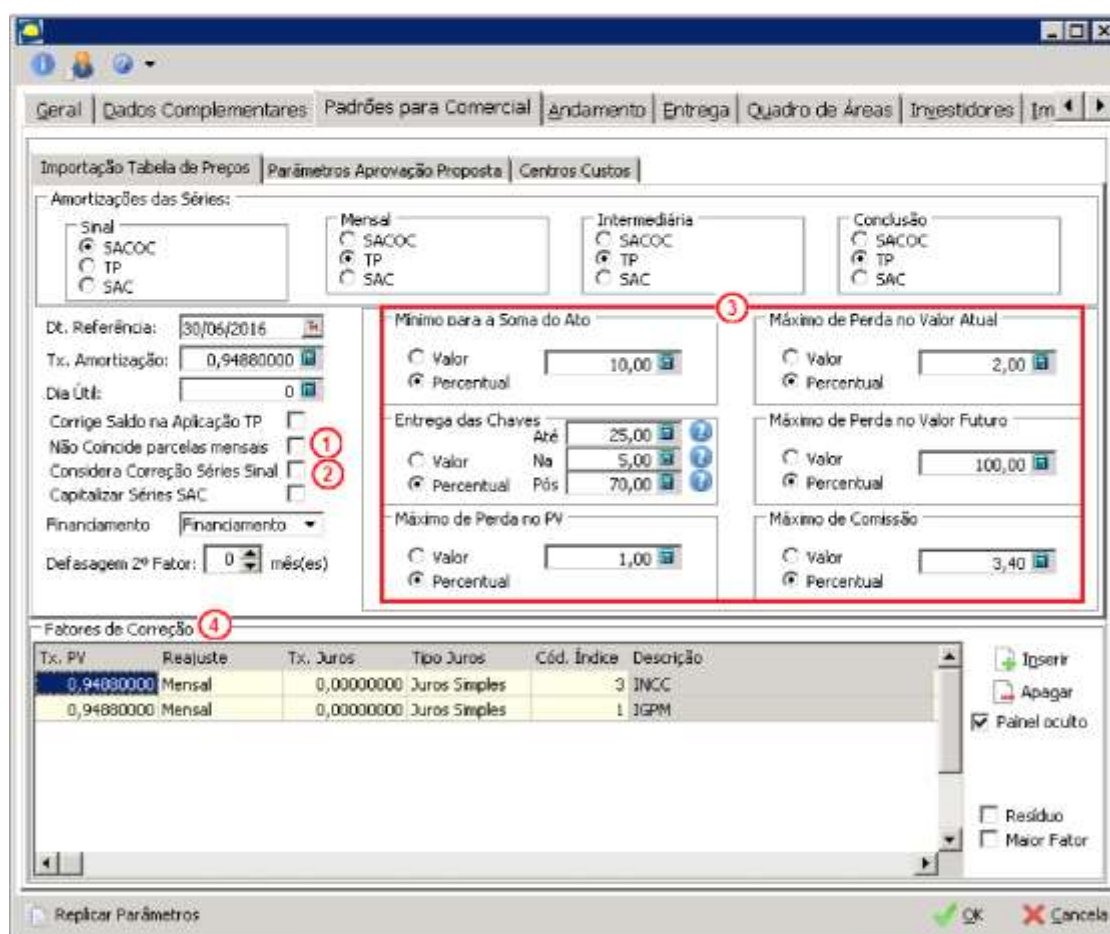
Gestão Comercial

Tabela de Preços

Peso

Definição de Parâmetros

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estruturas >> Bloco >> Padrões para Comercial



Bloco – Padrões para Comercial

Não coincide parcelas mensais (1):

- ✓ **Marcado** – Parcelas mensais e intermediárias não irão coincidir nos vencimentos, consequentemente, a mensal será realocada para o final do fluxo;
- ✓ **Desmarcado** – Parcelas mensais e intermediárias irão coincidir no mesmo mês de vencimentos;

14	01/09/2013	2.554,82	0,79740000	2.855,30	0,9210	24,56	0,0000
15	01/10/2013	2.534,61	0,79740000	2.855,30	0,9210	25,48	0,0000
16	01/11/2013	2.514,56	0,79740000	2.855,30	0,9210	26,40	0,0000
17	01/12/2013	2.494,67	0,79740000	2.855,30	0,9210	27,32	0,0000
17	01/12/2013	18.057,59	0,79740000	20.668,00	6,6670	33,99	0,0000
18	01/01/2014	2.474,94	0,79740000	2.855,30	0,9210	34,91	0,0000

Não coincide parcelas mensais – Parâmetro desmarcado

O mesmo parâmetro está em “Parâmetros Adicionais” da Construção Civil: Construção Civil >> Parâmetros >> Parâmetros adicionais, é preciso estar alinhado com o Parâmetro do bloco.

Considera correção Séries Sinal (2):

- ✓ **Marcado** – As parcelas tipo “Sinal” irão sofrer correções de índices financeiros;
- ✓ **Desmarcado** – As parcelas tipo sinal não irão sofrer correções de índices financeiros, apresentando fatores de correção do tipo “moeda corrente”, conforme tela, uma vez que o mesmo não gera atualização de parcela na Carteira de Recebíveis.

Fatores de Correção					
Tx. PV	Reajuste	Tx. Juros	Tipo Juros	Cód. Índice	Descrição
0,94880000	Mensal	0,00000000	Juros Simples	3	INCC
0,94880000	Mensal	0,00000000	Juros Simples	1	IGPM

Fatores de Correção

Parâmetros para aprovação (3):

Mínimo para Soma do Ato – Soma das parcelas do tipo “Sinal”;

Entrega das Chaves – Baseia-se no fluxo de parcelas no Pré e Pós chaves:

- ✓ **Até** – Somatória mínima do percentual/valor de recebimento até o mês anterior à entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo sinal, mensais e intermediárias;
- ✓ **Na** – Valor/Percentual mínimo ou máximo da(s) parcela(s) recebida(s) no mês de entrega da obra, previsto no cadastro do bloco, contemplando parcelas do tipo intermediária e conclusão;
- ✓ **Pós** – Valor/Percentual máximo da somatória das parcelas que vencem após a entrega da obra e, **obrigatoriamente**, parcelas com a receita financiamento e FGTS;

Máximo de Perda no PV – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o PV da proposta e PV da tabela;

Máximo de Perda no Valor Atual – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o valor atual/nominal da proposta e valor atual/nominal da tabela;

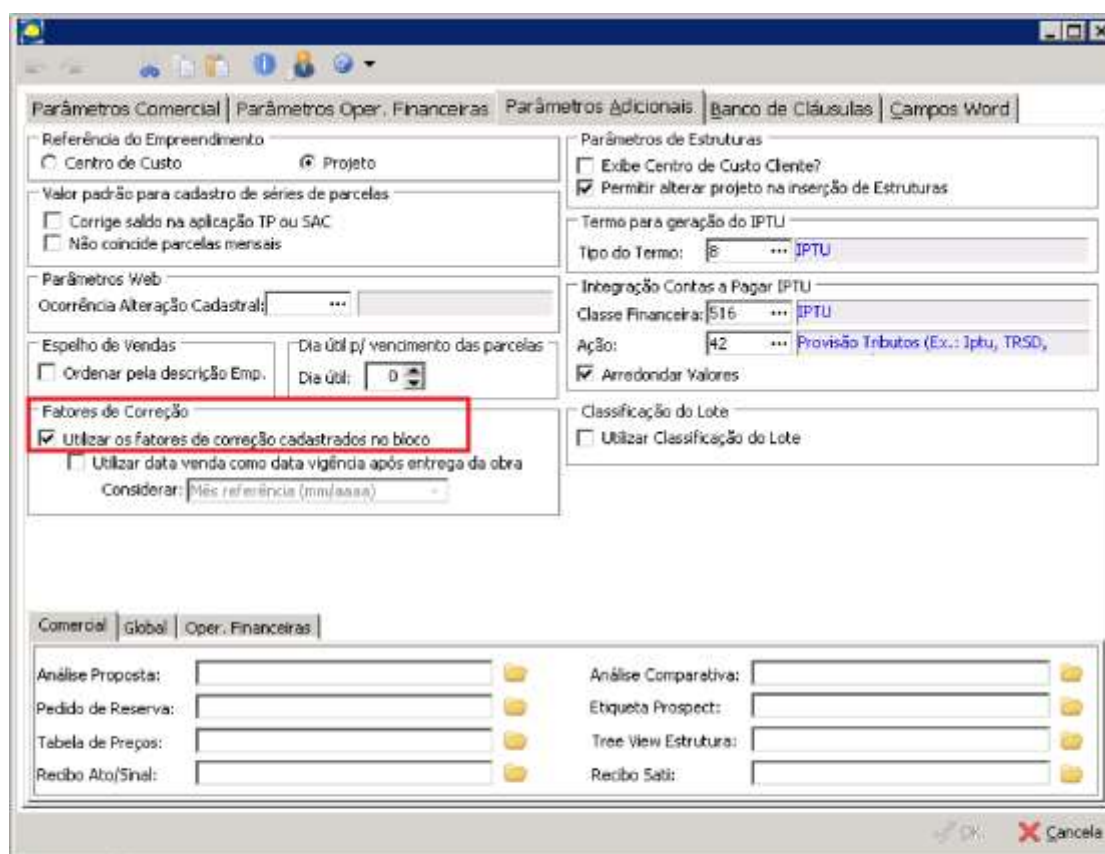
Máximo de Perda no Valor Futuro – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o valor futuro da proposta e valor futuro da tabela (considerando aplicação de juros na parcela de financiamento, parcela de periodicidade e pró-soluto, caso haja);

Máximo de Comissão – Valor/Percentual máximo permitido para pagamento de comissões;

Fatores de Correção (4) – Definição dos Índices Financeiros que irão efetuar a atualização das parcelas na Carteira de Recebíveis. Após esta inclusão, todas as tabelas confeccionadas e todas as propostas inseridas terão a inclusão destes índices automaticamente.



É obrigatório que o parâmetro “Utilizar os fatores de correção cadastrados no bloco” esteja marcado. Caminho: Construção >> Configurações >> Parâmetros >> Parâmetros >> Parâmetros adicionais.



Parâmetros – Parâmetros Adicionais

Definição de Peso

Representatividade de uma unidade "X", em relação a uma unidade fixa, ou seja, fixa-se uma unidade no empreendimento todo e busca-se a oscilação do peso das demais em relação a esta unidade fixada.

A unidade fixada parte com referência peso 1 (geralmente as unidades de menor valor são adotadas com peso 1), porém fica a critério do usuário esta definição.

No exemplo abaixo adotamos a unidade 01 como Peso 1, para as demais efetuamos um cálculo:

Peso das unidades:

UNIDADE	VALOR NOMINAL	PESO
01 e 02	R\$ 180.000,00	1,000000
03 e 04	R\$ 185.000,00	1,027778
05 e 06	R\$ 196.000,00	1,088889
07 e 08	R\$ 210.000,00	1,166667

Cálculo:

$$180.000,00 / 180.000,00 = 1,000000$$

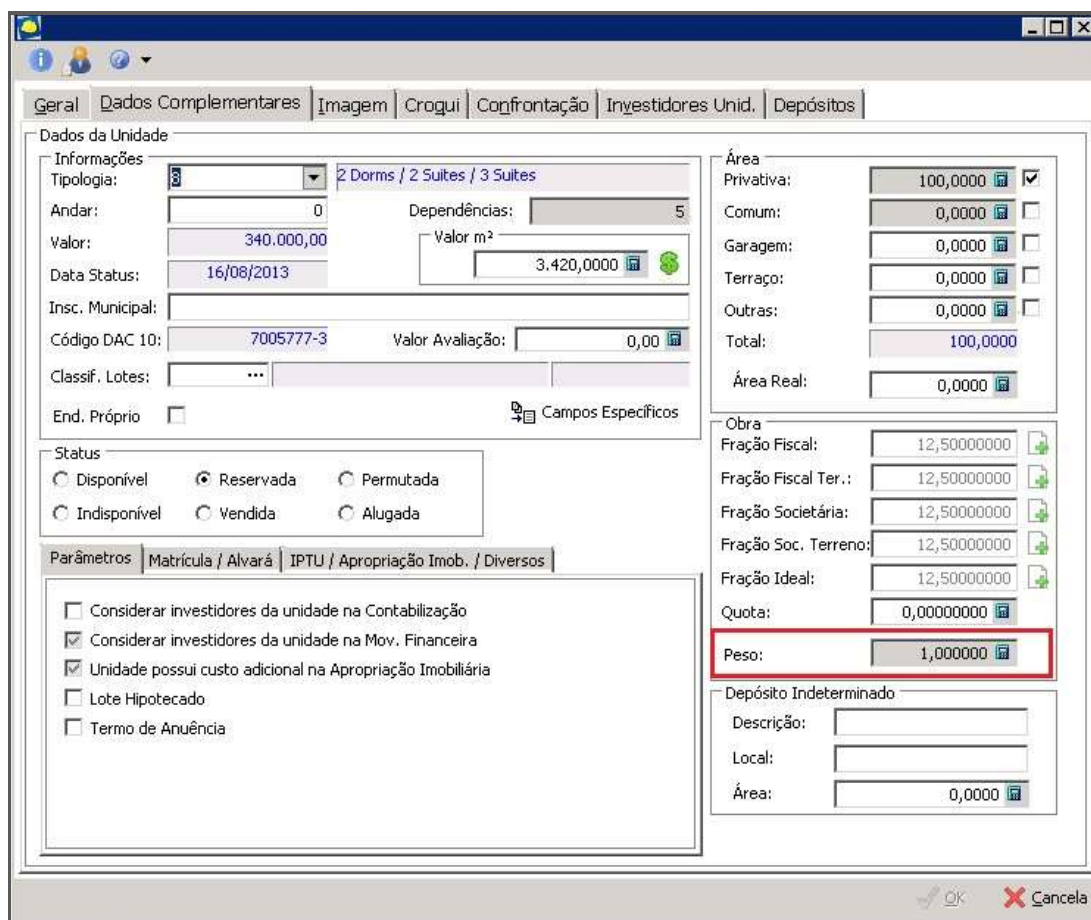
$$185.000,00 / 180.000,00 = 1,027778$$

$$196.000,00 / 180.000,00 = 1,088889$$

$$210.000,00 / 180.000,00 = 1,166667$$

Após estes pesos definidos, os mesmos deverão ser informados no cadastro da unidade.

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estrutura >> Unidade



Dados da Unidade

Informações

Tipologia: 3 2 Dorms / 2 Suites / 3 Suites

Andar: 0 Dependências: 5

Valor: 340.000,00 Valor m²: 3.420,0000

Data Status: 16/08/2013

Insc. Municipal:

Código DAC 10: 7005777-3 Valor Avaliação: 0,00

Classif. Lotes: ...

End. Próprio ☐ Campos Específicos

Status

☐ Disponível ☒ Reservada ☐ Permutada

☐ Indisponível ☐ Vendida ☐ Alugada

Parâmetros Matrícula / Alvará IPTU / Apropriação Imob. / Diversos

☐ Considerar investidores da unidade na Contabilização

☒ Considerar investidores da unidade na Mov. Financeira

☒ Unidade possui custo adicional na Apropriação Imobiliária

☐ Lote Hipotecado

☐ Termo de Anuência

Área

Privativa: 100,0000 ☒

Comum: 0,0000 ☐

Garagem: 0,0000 ☐

Terraço: 0,0000 ☐

Outras: 0,0000 ☐

Total: 100,0000

Área Real: 0,0000

Obra

Fração Fiscal: 12,50000000

Fração Fiscal Ter.: 12,50000000

Fração Societária: 12,50000000

Fração Soc. Terreno: 12,50000000

Fração Ideal: 12,50000000

Quota: 0,00000000

Peso: 1,000000

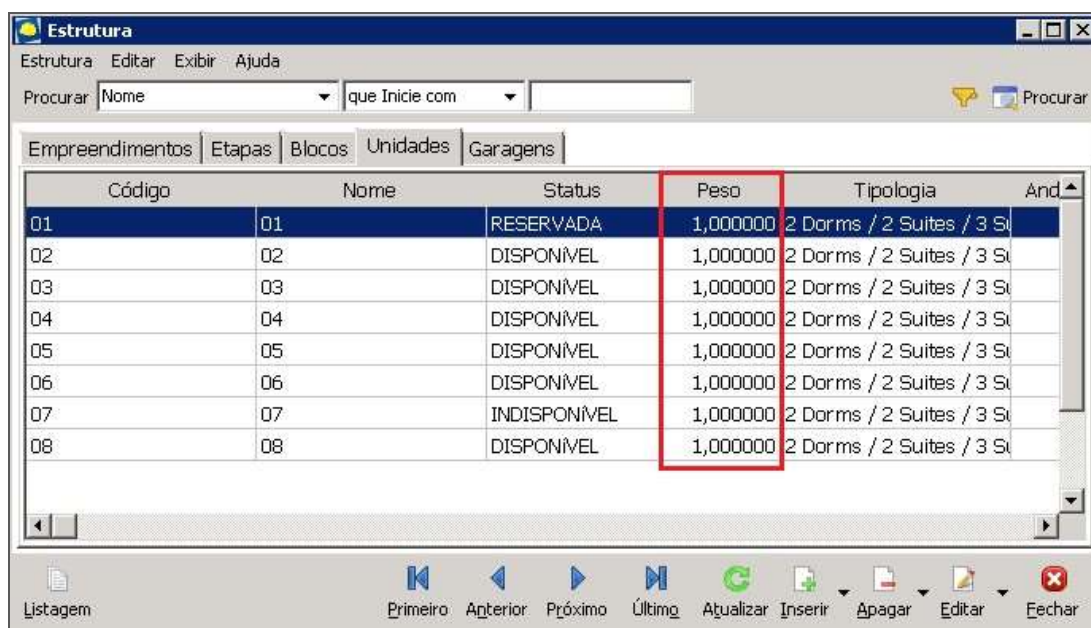
Depósito Indeterminado

Descrição:

Local:

Área: 0,0000

Unidades Dados Complementares



Estrutura

Estrutura Editar Exibir Ajuda

Procurar Nome que Inicie com Procurar

Empreendimentos Etapas Blocos Unidades Garagens

Código	Nome	Status	Peso	Tipologia	And.
01	01	RESERVADA	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
02	02	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
03	03	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
04	04	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
05	05	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
06	06	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
07	07	INDISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
08	08	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	

Listagem Primeiro Anterior Próximo Último Atualizar Inserir Apagar Editar Fechar

Estrutura Unidades

Tabela de Preço



Gestão Comercial

Inserindo a tabela no sistema:

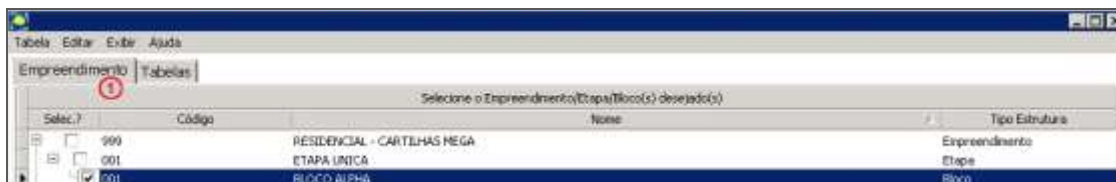


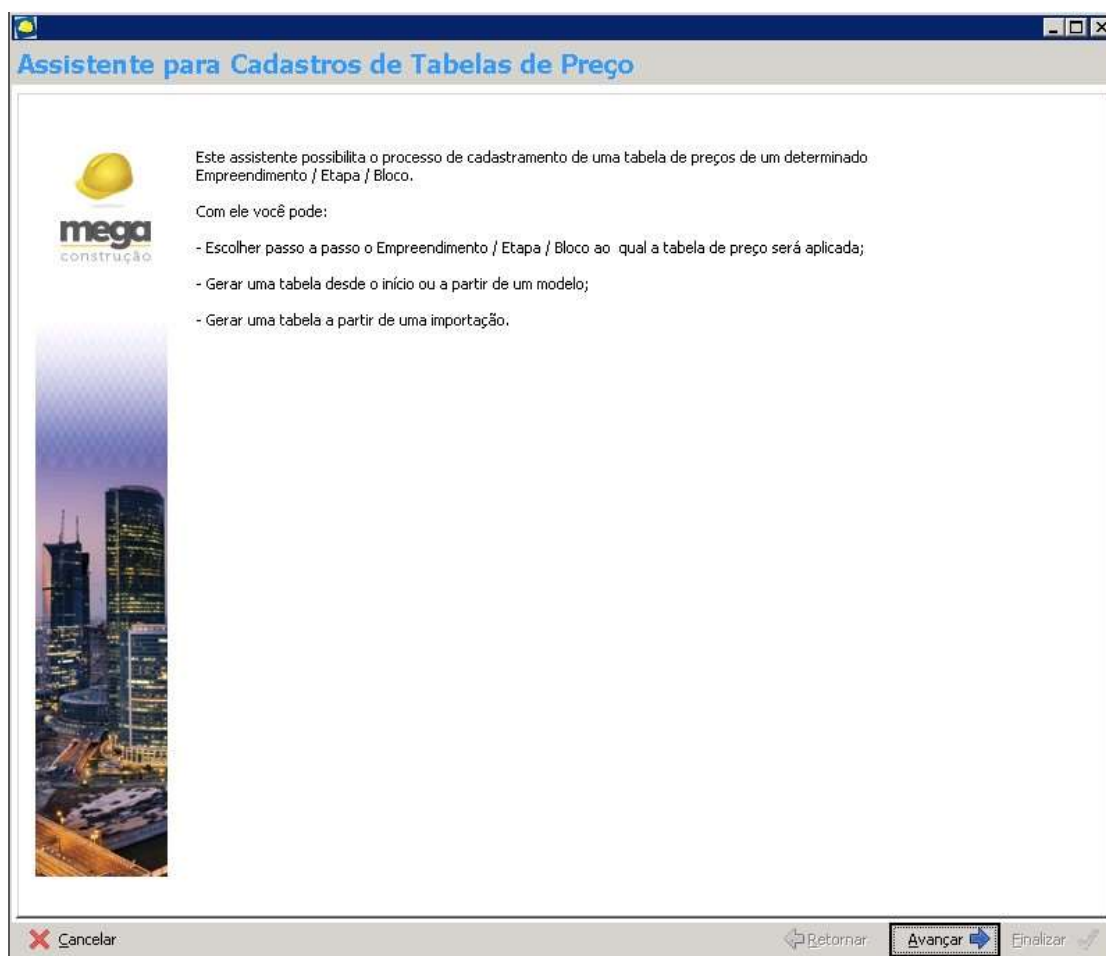
Tabela de Preços Empreendimento

Selecione o **Bloco (1)**, em seguida a pasta **Tabela (2)**:



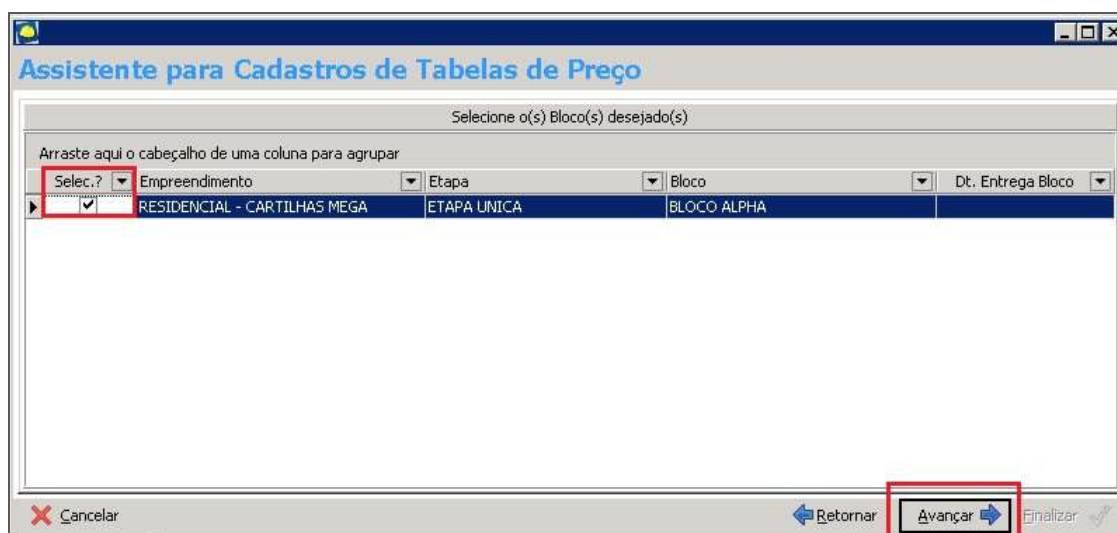
Tabela de Preços Tabelas

Ao clicar em **Inserir (3)**, será apresentada a seguinte tela:

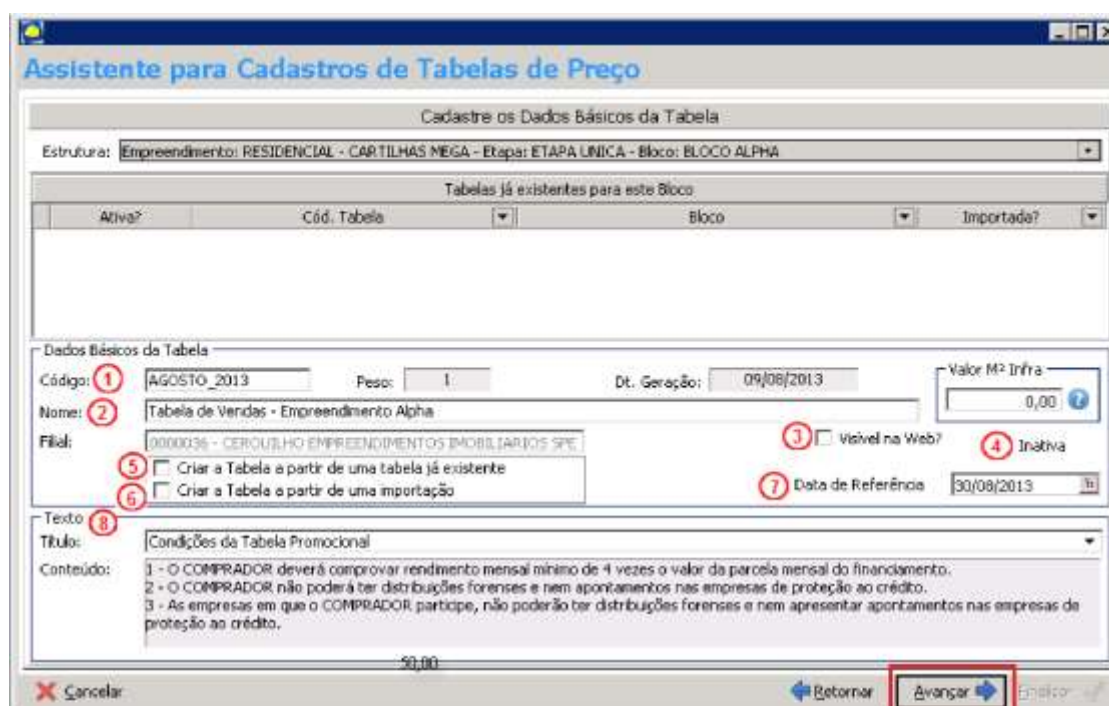


Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Selecionar empreendimento e bloco, em seguida clique em “Avançar”:



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço



Cadastro de tabela de preços

Código (1) – Informar mês e ano, pois este código será apresentado no comparativo da tabela e na emissão do relatório, sendo assim, é possível comparar a proposta com a tabela do mês cadastrada;

Nome (2) – Nome da tabela;

Visível na WEB (3) – Indica se a tabela deverá ser disponibilizada no Portal de Vendas;

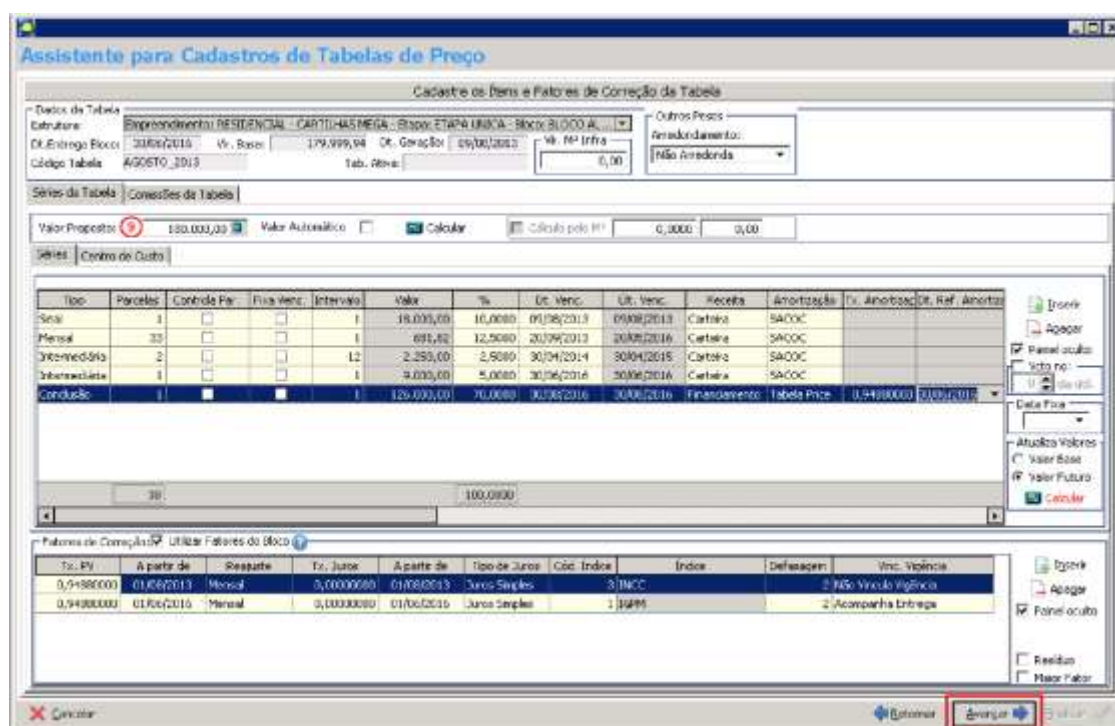
Inativa (4) – Indica se a tabela será criada como "Inativa" ou "Ativa";

Criar a Tabela a partir de uma tabela já existente (5) – Indica se a tabela a ser confeccionada terá como base uma tabela já criada anteriormente.

Criar a Tabela a partir de uma importação (6) – Verificar cartilha referente ao processo de importação de tabela.

Data da Referência (7) – Data limite para disponibilização da tabela de vendas. É obrigatório que o parâmetro do comercial esteja habilitado para execução do processo (verificar cartilha referente a parametrização do módulo Gestão Comercial);

Texto (8) – Textos como notas apresentadas no título da tabela.



Cadastro de tabela de preços

Séries da Tabela:

Valor Proposto (9) – Valor Nominal da(s) unidade(s) PESO 1.

Para inserção do fluxo financeiro pode-se trabalhar com os percentuais das séries, o Mega calculará o valor de cada parcela (figura A) ou trabalhará diretamente com os valores das parcelas, onde os percentuais das séries serão calculados (figura B).

Para cada série inclusa, os fatores de correção serão inseridos automaticamente a partir do cadastro do bloco.



Tipo	Parcelas	Controle Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%
Sinal	1			1	14.400,00	8,0000
Mensal	33			1	763,64	14,0000
Intermediária	2			12	3.600,00	4,0000
Intermediária	1			1	10.000,00	6,0000
Conclusão	1			1	122.400,00	68,0000

Figura A



Tipo	Parcelas	Controle Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%
Sinal	1			1	14.400,00	8,0000
Mensal	33			1	763,64	14,0000
Intermediária	2			12	3.600,00	4,0000
Intermediária	1			1	10.000,00	6,0000
Conclusão	1			1	122.400,00	68,0000

Figura B

Ao avançar, será visualizada a **Análise da Tabela de Preços**, conforme imagem:

Análise da proposta – Fluxo de Pagamento:

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Análise da Tabela de Preços

Dados da Tabela
Estrutura: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTELHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO ALPHA
Dt. Entrega Bloco: 30/06/2016 Valor PV: 137.404,01 Dt. Geração: 09/08/2013 Vr. Base: 179.999,94 Vr. Fut.: 182.402,38
Código Tabela: AGOSTO_2013 Tab. Ativa: [] Peso: 1

Mês	Dt. Vcto.	Valor PV	Taxa PV	Vr. sem Juros	% Parcela	% Acum.	Taxa Juros	Vr. Futuro	Vr. Fut. Acum.	Valor Int.
11	20/07/2014	614,55	0,94890000	581,82	0,30	15,42	0,00000000	581,82	27.750,02	
12	20/08/2014	608,77	0,94890000	581,82	0,30	15,90	0,00000000	581,82	28.431,94	
13	20/09/2014	603,05	0,94890000	581,82	0,30	16,17	0,00000000	581,82	29.113,66	
14	20/10/2014	597,38	0,94890000	581,82	0,30	16,55	0,00000000	581,82	29.795,40	
15	20/11/2014	591,77	0,94890000	581,82	0,30	16,93	0,00000000	581,82	30.477,30	
16	20/12/2014	586,21	0,94890000	581,82	0,30	17,31	0,00000000	581,82	31.159,12	
17	20/01/2015	580,70	0,94890000	581,82	0,30	17,69	0,00000000	581,82	31.840,94	
18	20/02/2015	575,24	0,94890000	581,82	0,30	18,07	0,00000000	581,82	32.522,76	
19	20/03/2015	569,83	0,94890000	581,82	0,30	18,45	0,00000000	581,82	33.204,59	
20	20/04/2015	564,48	0,94890000	581,82	0,30	18,83	0,00000000	581,82	33.886,40	
21	20/05/2015	1.862,77	0,94890000	2.250,00	1,25	20,08	0,00000000	2.250,00	36.136,40	
22	20/06/2015	559,17	0,94890000	581,82	0,30	20,45	0,00000000	581,82	36.818,22	
23	20/07/2015	553,82	0,94890000	581,82	0,30	20,83	0,00000000	581,82	37.500,04	
24	20/08/2015	548,51	0,94890000	581,82	0,30	21,21	0,00000000	581,82	38.181,86	
25	20/09/2015	543,25	0,94890000	581,82	0,30	21,59	0,00000000	581,82	38.863,68	
26	20/10/2015	538,04	0,94890000	581,82	0,30	21,97	0,00000000	581,82	39.545,50	
27	20/11/2015	532,87	0,94890000	581,82	0,30	22,35	0,00000000	581,82	40.227,32	
28	20/12/2015	527,74	0,94890000	581,82	0,30	22,73	0,00000000	581,82	40.909,14	
29	20/01/2016	522,64	0,94890000	581,82	0,30	23,11	0,00000000	581,82	41.590,96	
30	20/02/2016	517,58	0,94890000	581,82	0,30	23,49	0,00000000	581,82	42.272,78	
31	20/03/2016	512,56	0,94890000	581,82	0,30	23,86	0,00000000	581,82	42.954,60	
32	20/04/2016	507,58	0,94890000	581,82	0,30	24,24	0,00000000	581,82	43.636,42	
33	20/05/2016	502,64	0,94890000	581,82	0,30	24,62	0,00000000	581,82	44.318,24	
34	20/06/2016	497,74	0,94890000	581,82	0,30	25,00	0,00000000	581,82	45.000,06	
35	20/06/2016	6.528,34	0,94890000	9.000,00	5,00	30,00	0,00000000	9.000,00	54.000,06	
36	20/06/2016	59.886,85	0,94890000	126.000,00	70,00	100,00	0,00000000	126.000,00	182.402,38	

Cancelar Botões Avançar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Cadastre os Parâmetros de Aprovação de Propostas e Comissão

Dados da Tabela
Estrutura: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTELHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO ALPHA
Dt. Entrega Bloco: 30/06/2016 Vr. Base: 179.999,94 Dt. Geração: 09/08/2013 Vr. Fut.: 182.402,38
Código Tabela: AGOSTO_2013 Tab. Ativa: [] Peso: 1

Parâmetros

1 Utilizar os parâmetros do Bloco: **Parâmetros Manuais**

2 Máximo de Perda no Valor Atual
☐ Valor ☒ Percentual 10,00 %
 Máximo de Perda no Valor Futuro
☐ Valor ☒ Percentual 2,00 %
 Máximo de Perda no PV
☐ Valor ☒ Percentual 1,00 %
 Máximo de Comissão
☐ Valor ☒ Percentual 3,40 %

3 Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento: 0
 4 Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal: 10,00 %
 5 Percentual mínimo até a entrega das chaves: 0,30 %

6 Valor padrão a ser sugerido para a comissão: 0,00 %
 7 Participação da Empresa no valor da Parcela: 20,00 %
 8 Participação das parcelas recebidas Carteira: 0,00 %
 9 Considerar o Valor Base da Tabela para o cálculo da comissão
☐ Desconto ITBI
☐ Desconto CRL
 10 Arredondamento de Séries TP sejam feitas pelo Valor Futuro
 11 Utilizar data venda como data vigência após entrega da obra
 Considerar: [Mês referência (mm/aaaa)]

12 Pró-Soluto
☐ Valor ☒ Percentual 0,00 %
 13 Margem Rentabilidade
☐ Valor ☒ Percentual 25,00 %
 14 Idade Máx. Financiamento
 Anos: 50
 15 Tipo Tabela
☒ Curta ☐ Longa

Cancelar Botões Avançar Avaliar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Utilizar os parâmetros do bloco (1):

- ✓ **Individual** – Utiliza os padrões do Comercial definidos na Estrutura/Bloco no processo de Importação de Tabelas;
- ✓ **Manual** – Definir manualmente os padrões da tabela, uma vez que os mesmos serão utilizados na análise da proposta;

(2):

Mínimo para Soma do Ato – Soma das parcelas do tipo "Sinal";

Mínimo até a Entrega das Chaves – Baseia-se no fluxo de parcelas no Pré e Pós chaves;

- ✓ **Até** – Somatória mínima do percentual/valor de recebimento até o mês anterior à entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo sinal, mensais e intermediárias;
- ✓ **Na** – Valor/Percentual mínimo ou máximo da(s) parcela(s) recebida(s) no mês de entrega da obra, previsto no cadastro do bloco, contemplando parcelas do tipo intermediária e conclusão;
- ✓ **Pós** – Valor/Percentual máximo da somatória das parcelas que vencem após a entrega da obra e, **obrigatoriamente**, parcelas com a receita financiamento e FGTS;

Máximo de Perda no PV – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o PV da proposta e PV da tabela;

Máximo de Perda no Valor Atual – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o Valor Atual/Nominal da proposta e Valor Atual/Nominal da tabela;

Máximo de Perda no Valor Futuro – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o Valor Futuro da proposta e Valor Atual/Nominal da tabela;

Máximo de Comissão – Valor/Percentual máximo permitido para pagamento de comissões;

Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento (3) – Quantidade de dias permitidos para o pagamento da primeira parcela do ato. Caso seja definido 0 (zero), o cliente terá que pagar a primeira parcela do ato na mesma data da proposta;

Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal (4) – Percentual utilizado principalmente quando utilizamos Sinal Desmembrado (Ato + 30 + 60 dias), ex.:

Sinal Ato = 5%

Sinal 30 = 2,5%

Sinal 60 = 2,5%

Soma do Ato = 10%

Portanto: Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal = 5%

Percentual mínimo até a entrega das chaves (5) – Percentual mínimo exigido mensalmente no fluxo financeiro.

Ex:

Valor da Parcela Mensal	R\$ 681,82	$681,82 / 180.000,00 = 0,38\%$
Valor da Unidade	R\$ 180.000,00	
Percentual Mínimo até a entrega das chaves	0,38%	

Mensal:

Parâmetros que não influenciam na aprovação de propostas:

Valor padrão a ser sugerido para a comissão (6) – Somente sugestão de pagamento;

Participação da empresa no valor da parcela (7) – Percentual que será recebido pela empresa (incorporadora) nas parcelas que houverem dedução da comissão;

Participação das parcelas recebidas Carteira (8) – Percentual definido para que o sistema indique quantas parcelas do fluxo financeiro do cliente devem estar pagas para que a comissão integrada seja aprovada e, assim, a NF de Corretagem seja enviada ao financeiro;

Considerar o valor base da tabela para cálculo da comissão (9) – Considera valor fixo para pagamento das comissões. O valor base da tabela é dado pela seguinte multiplicação:

Área da Unidade x Valor do Metro² da unidade;

Descontar ITBI e Descontar CRI – Desconsidera estes na base de cálculo da comissão;

Arredondamento de séries TP sejam feitas pelo Valor Futuro (10) – Arredonda o valor da parcela após o cálculo da TP;

Utilizar data venda como data vigência após entrega da obra (11) – Considerar vigência do índice pós chave como data da proposta, podendo ser:

- ✓ **Mês de Referência** – Considera primeiro dia do mês da proposta para vigência do índice;
- ✓ **Data real (dd/mm/aaaa)** – Considera dia exato da proposta para vigência do índice;
- Pró Soluta (12)** – Percentual máximo aceitável pela empresa (incorporadora), após o financiamento bancário;
- ITBI (13)** – Percentual destacado para cálculo de ITBI;
- Margem Rentabilidade (14)** – Percentual mínimo aceitável de rentabilidade sobre a venda;
- Idade Max. Financiamento (15)** – Idade máxima que o cliente deverá ter até a data de vencimento da última parcela do seu fluxo financeiro;
- Tipo de Tabela (16)** – Informativo: tabela curta ou longa.



Tabela Confeccionada

Observação:

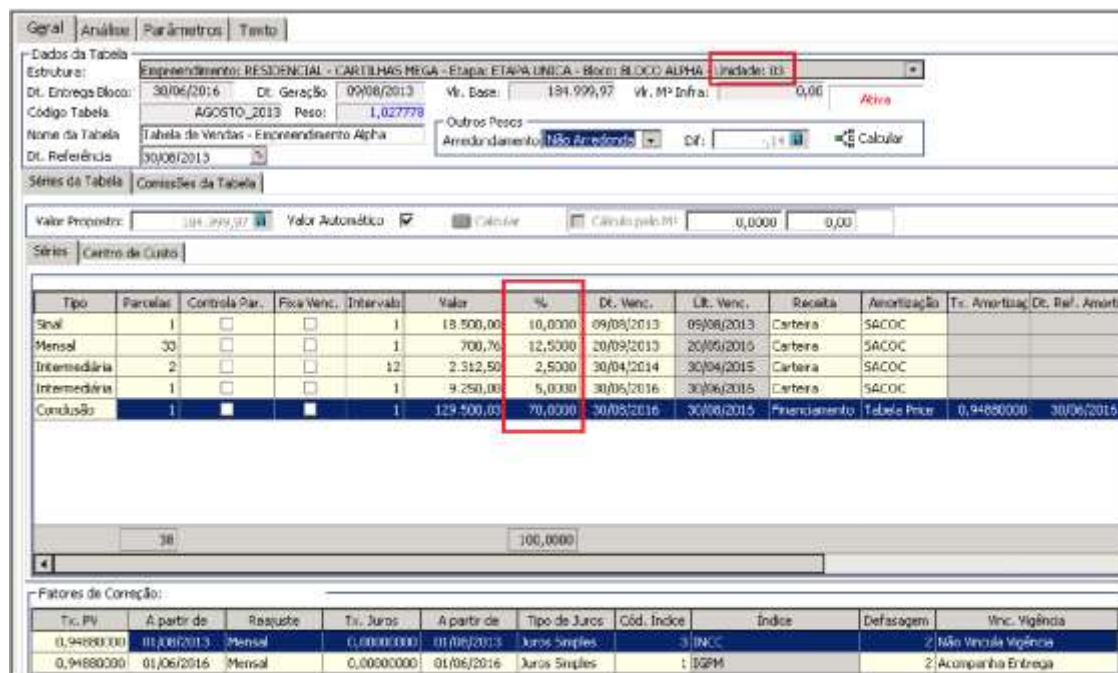


Tabela de Preços

A réplica da Tabela de Preços para as demais unidades respeita as parcelas, a quantidade, os intervalos da cobrança, os vencimentos e, principalmente, os percentuais de cada série, conforme destacado acima, em cada unidade replicada.