

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Gestão Comercial	4
Tabela de Preços.....	4
M ²	4
Definição de Parâmetros	4
Definição de Valor do M ²	6
Tabela de Preço	8
Inserindo a tabela no sistema	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



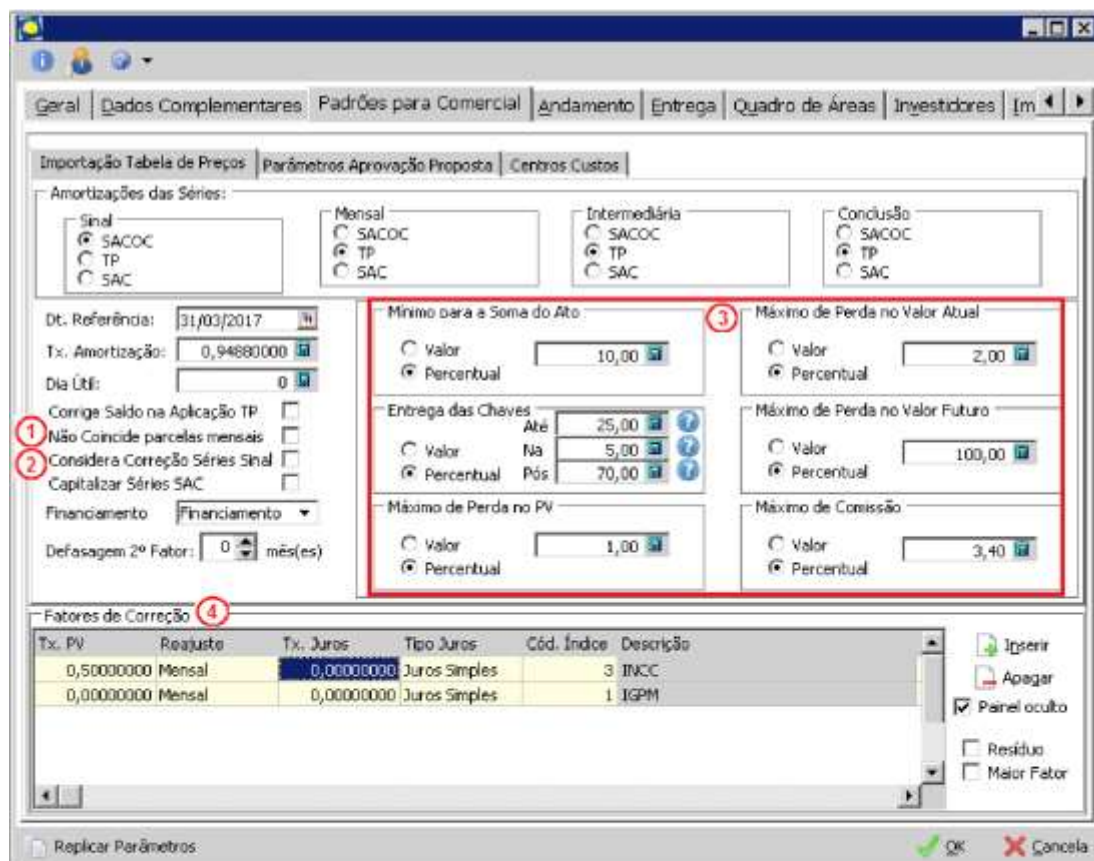
Gestão Comercial

Tabela de Preços

M²

Definição de Parâmetros

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estruturas



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 vencimento.

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M²

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 marcado

Este mesmo parâmetro está em "Parâmetros Adicionais" (Caminho: Construção >> Parâmetros >> Parâmetros adicionais) e deve estar alinhado ao 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", uma vez que o mesmo não gera atualização de parcela na carteira de recebíveis;

Fatores de Correção:							
Tx. PV	A partir de	Reajuste	Tx. Juros	A partir de	Tipo de Juros	Cód. Índice	Índice
0,79740000	01/07/2012	Mensal	0,00000000	01/07/2012	Juros Simples	0	Moeda Corrente
0,79740000	01/09/2015	Mensal	0,00000000	01/09/2015	Juros Simples	0	Moeda Corrente

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** – Soma de recebimento até o mês anterior à entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo Sinal, Mensais e Intermediárias;
- ✓ **Na** – Parcelas recebidas no mês previsto no cadastro do bloco de entrega da obra, contemplando parcelas do tipo Intermediária e Conclusão;
- ✓ **Pós** – Soma 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;

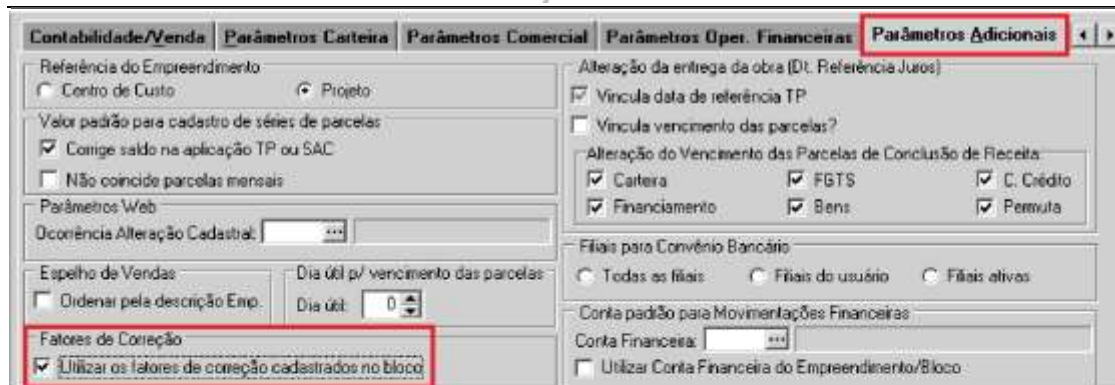
Máximo de Comissão – Valor/Percentual máximo permitido para pagamento de comissões;

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):

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M²



Parâmetros – Parâmetros Adicionais

Definição de Valor do M²

Quanto cada m² deverá ser vendido em relação ao valor total da unidade.

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA	VALOR M²	VALOR NOMINAL
011A e 012A	48m²	3.750,00	180.000,00
013A e 014A	54m²	3.800,00	205.200,00
021A e 022A	54m²	3.850,00	207.900,00
023A e 024A	58m²	3.900,00	226.200,00
.	.	.	.

Cálculo:

$$180.000,00 / 48 = 3.750,00$$

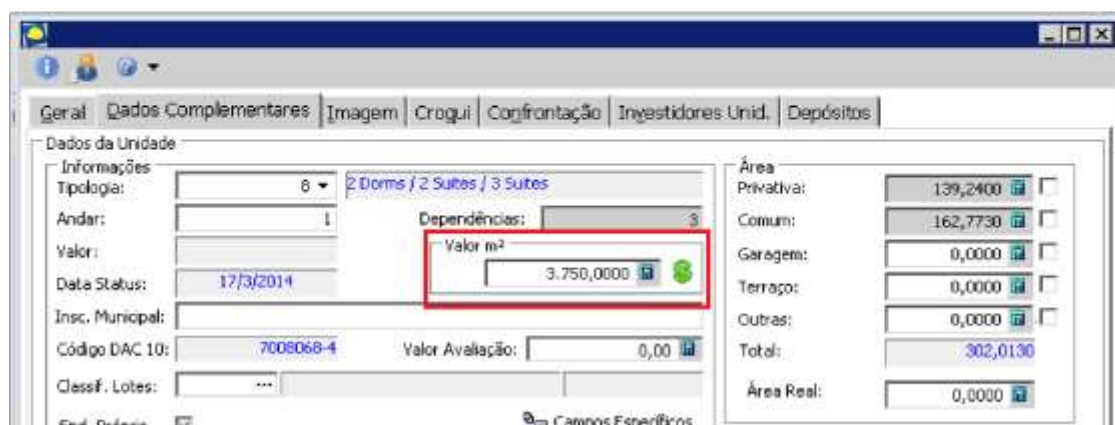
$$205.200,00 / 54 = 3.800,00$$

$$207.900,00 / 54 = 3.850,00$$

$$226.200,00 / 58 = 3.900,00$$

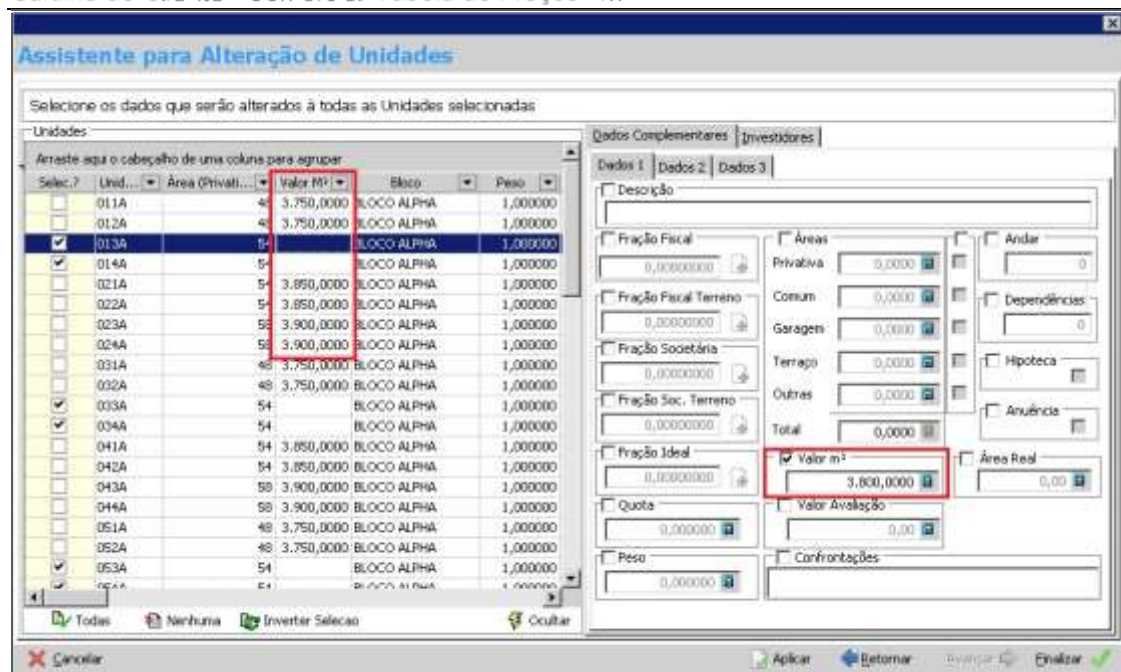
Após estes valores de m² definidos, os mesmos deverão ser informados no cadastro da unidade.

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



Unidades – Dados Complementares

Através da edição de unidade podemos inserir os valores de m² de forma mais automatizada, selecionando diversas unidades de uma única vez:



Assistente para Alteração de Unidades

Selecione os dados que serão alterados à todas as Unidades selecionadas

Unidades

Arraste aqui o cabeçalho de uma coluna para agrupar

Seleção	Unid.	Área (Privat.)	Valor M ²	Bloco	Peso
☐	011A	48	3.750,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☐	012A	48	3.750,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	013A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	014A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	021A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	022A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	023A	58	3.900,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	024A	58	3.900,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	031A	48	3.750,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	032A	48	3.750,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	033A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	034A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	041A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	042A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	043A	58	3.900,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	044A	58	3.900,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	051A	48	3.750,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	052A	48	3.750,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	053A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000
☒	054A	54	3.850,0000	BLOCO ALPHA	1,000000

Dados Complementares | Investidores

Dados 1 | Dados 2 | Dados 3

Descrição

Fração Fiscal

Fração Fiscal Terreno

Fração Societária

Fração Soc. Terreno

Fração Ideal

Quota

Peso

Áreas

Privativa

Comum

Garagem

Terraço

Outras

Total

Valor m²

Valor Avaliação

Confrontações

Andar

Dependências

Hipoteca

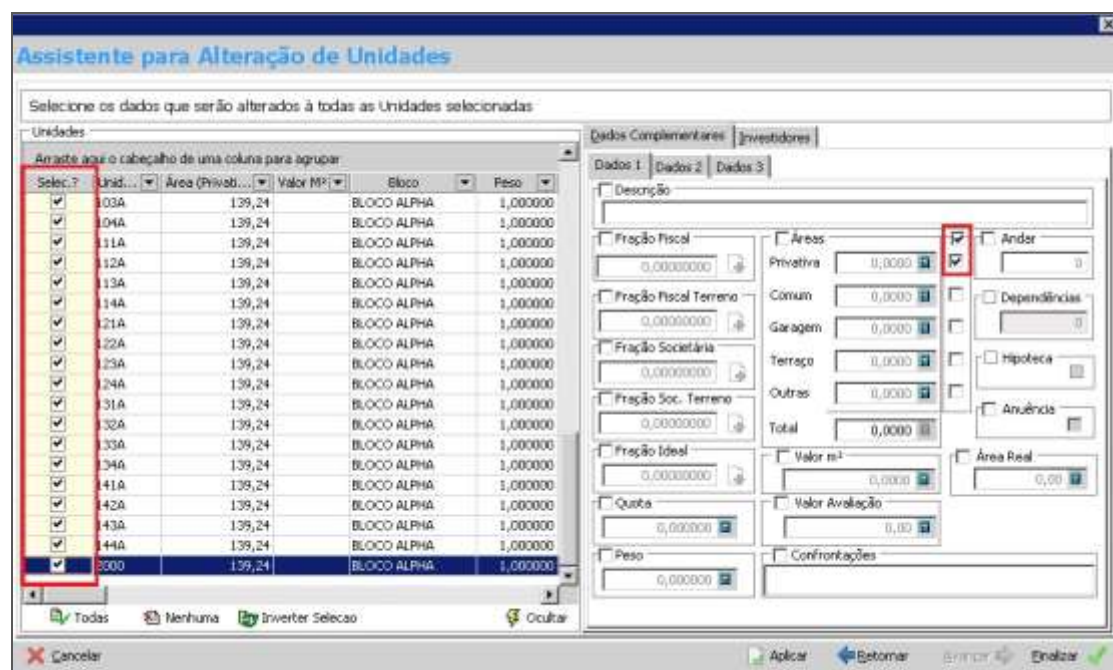
Anuência

Área Real

Aplicar | Retornar | Cancelar | Finalizar

Assistente para Alteração de Unidades

Deve-se informar, também, qual área o sistema deverá considerar para aplicar o cálculo do valor nominal da unidade: se somente irá utilizar a área privativa ou se deverá considerar também as demais áreas (comum, garagem, terraço).



Assistente para Alteração de Unidades

Selecione os dados que serão alterados à todas as Unidades selecionadas

Unidades

Arraste aqui o cabeçalho de uma coluna para agrupar

Seleção	Unid.	Área (Privat.)	Valor M ²	Bloco	Peso
☒	033A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	044A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	011A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	012A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	013A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	014A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	021A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	022A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	023A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	024A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	031A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	032A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	033A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	034A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	041A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	042A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	043A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	044A	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000
☒	0500	139,24		BLOCO ALPHA	1,000000

Dados Complementares | Investidores

Dados 1 | Dados 2 | Dados 3

Descrição

Fração Fiscal

Fração Fiscal Terreno

Fração Societária

Fração Soc. Terreno

Fração Ideal

Quota

Peso

Áreas

Privativa

Comum

Garagem

Terraço

Outras

Total

Valor m²

Valor Avaliação

Confrontações

Andar

Dependências

Hipoteca

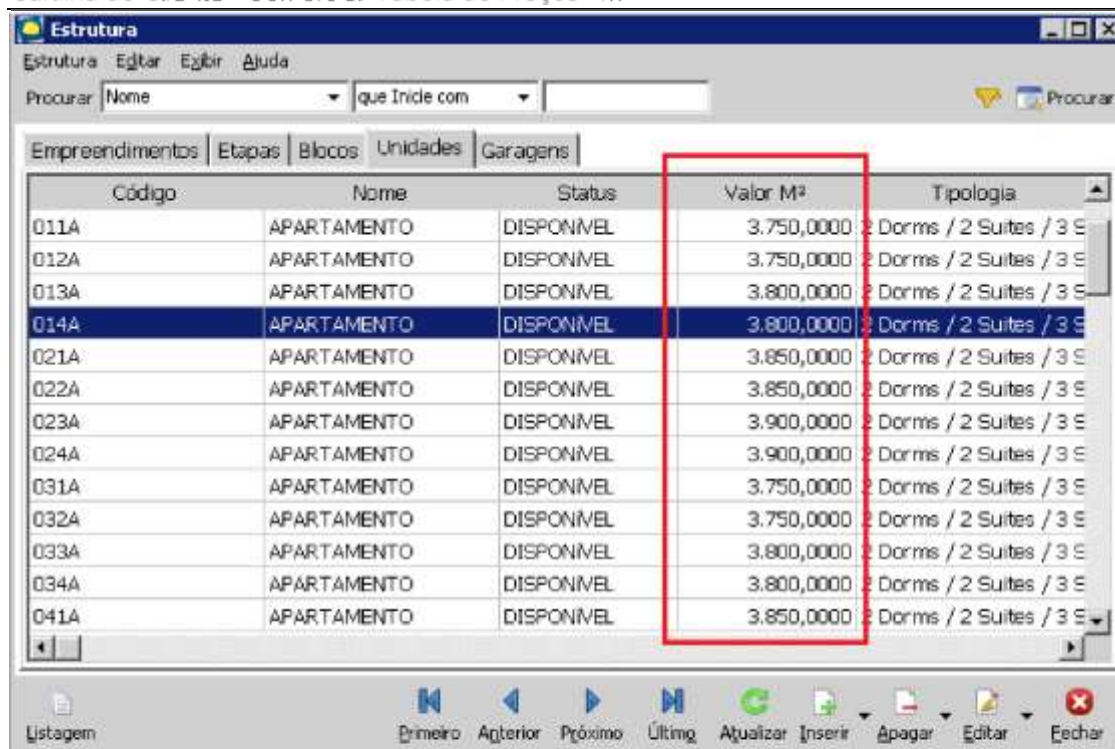
Anuência

Área Real

Aplicar | Retornar | Cancelar | Finalizar

Assistente para Alteração de Unidades

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M²



Código	Nome	Status	Valor M²	Tipologia
011A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
012A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
013A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
014A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
021A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.850,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
022A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.850,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
023A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.900,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
024A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.900,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
031A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
032A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
033A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
034A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
041A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.850,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S

Estrutura – Unidades

 **Atentar-se aos pesos das unidades, pois os mesmos devem estar inseridos com valor 1 para que o cálculo da tabela de preços seja efetuado somente com a variação dos valores do m² das unidades.**

Tabela de Preço



Gestão Comercial

Inserindo a tabela no sistema



Seleção	Código	Nome	Tipo Estrutura
☐	990	RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA	Empreendimento
☐	001	ETAPA ÚNICA	Etapa
☒	001	BLOCO ALFA	Bloco

Tabela de Preços – Empreendimento

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

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M³



Tabela de Preços Tabelas

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



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Selecionar o empreendimento e bloco, em seguida clique em **Avançar**:



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Selecione o(s) Bloco(s) desejado(s)

Arraste aqui o cabeçalho de uma coluna para agrupar

Seleção	Empreendimento	Etapa	Bloco	Dt. Entrega Bloco
☒	RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA	ETAPA ÚNICA	BLOCO ALPHA	31/3/2017

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Cadastre os Dados Básicos da Tabela

Estrutura: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO ALPHA

Tabelas já existentes para este Bloco

Ativa?	Cód. Tabela	Bloco	Importada?
--------	-------------	-------	------------

Dados Básicos da Tabela

Código: (1) MARÇO_2013 Peso: 1 Dt. Geração: 17/03/2014 Valor M² Infra: 0,00

Nome: (2) Tabela de Vendas - Lançamento

Filial: 0000036 - CERQUILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE

☐ (3) Visível na Web?
 ☒ (4) Ativa

☐ (5) Criar a Tabela a partir de uma tabela já existente
 ☐ (6) Criar a Tabela a partir de uma importação

Data de Referência: (7) 31/03/2014

Texto (8)

Título: Condições da Tabela Promocional

Conteúdo: 1 - O COMPRADOR deverá comprovar rendimento mensal mínimo de 4 vezes o valor da parcela mensal do financiamento.
2 - O COMPRADOR não poderá ter distribuições forenses e nem apontamentos nas empresas de proteção ao crédito.
3 - As empresas em que o COMPRADOR participe, não poderão ter distribuições forenses e nem apresentar apontamentos nas empresas de proteção ao crédito.

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Código (1) – Informar ao menos 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;

Ativa/Inativa (4) – Indica se a tabela será criada como ativa ou inativa;

Criar a Tabela a partir de uma tabela já existente (5) – Indica que 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 de Parametrização do módulo Gestão Comercial;

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

Clique em **Avançar**.

No cadastro da tabela de preços precisamos definir primeiro o que o sistema deverá considerar como **área** e o **valor do m²**, caso contrário será considerado o peso da unidade.

A imagem mostra a interface do sistema de cadastro de tabelas de preço. No topo, há uma barra de título com o ícone do sistema e o texto "Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço". Abaixo, o formulário é dividido em seções:

- Cadastre os Itens e Fatores de Correção da Tabela**: Esta seção contém campos para "Dados da Tabela", incluindo "Estrutura" (com uma lista suspensa selecionando "Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTELHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO AL..."), "Dt. Entrega Bloco", "Vlr. Base", "Dt. Geração" (17/03/2014), "Vlr. M² Infra", "Código Tabela" (MARÇO_2013), "Tab. Ativa" e "Outros Pesos" (com "Arredondamento" definido como "Não Arredonda").
- Séries da Tabela**: Um campo com o texto "Comissões da Tabela".
- Valor Proposto**: Um campo com o valor "0,00" e um ícone de moeda.
- Valor Automático**: Um campo com um ícone de moeda e uma caixa de seleção marcada.
- Calcular**: Um botão com um ícone de calculadora.
- Cálculo pelo M²**: Um campo com uma caixa de seleção marcada, o valor "3,750,0000" e o valor "48,00" com um ícone de moeda.
- Séries**: Um campo com o texto "Centro de Custo".
- Tabela de Itens**: Uma tabela com as seguintes colunas: Tipo, Parcelas, Controla Par., Fixa Venc., Intervalo, Valor, %, Dt. Venc., Últ. V. e um botão "Inserir".

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Inserção das séries de pagamento:

[illegible]

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

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

Para inserção do fluxo financeiro pode-se trabalhar com os percentuais das séries, o Mega calculará o valor de cada parcela após clicar no item destacado (figura A e B) ou trabalhar diretamente com os valores das parcelas e o Mega calculará os percentuais das séries (figura C).

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

Inclusão das séries:

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Cadastro de Bens e Fatores de Correção da Tabela

- Cadastro da Tabela

Estrutura: **Empreendimento: RESIDENCIAL - CANTILHES MEGA - ETAPA: ETAPA URBICA - Bloco: BLOCO A1**

Di. Entrega: **31/03/2017** Vlr. Base: **0,00** Di. Geração: **17/03/2016** Vlr. Rf. Anua: **0,00**

Código Tabela: **PRGO_2013** Tabela Ativa: **Não**

Séries da Tabela

Valor Proposto: **0,00** ☒ Valor Automático ☐ ☒ Calcular ☐ Cálculo pelo RH: **3.753,0000** **43,00**

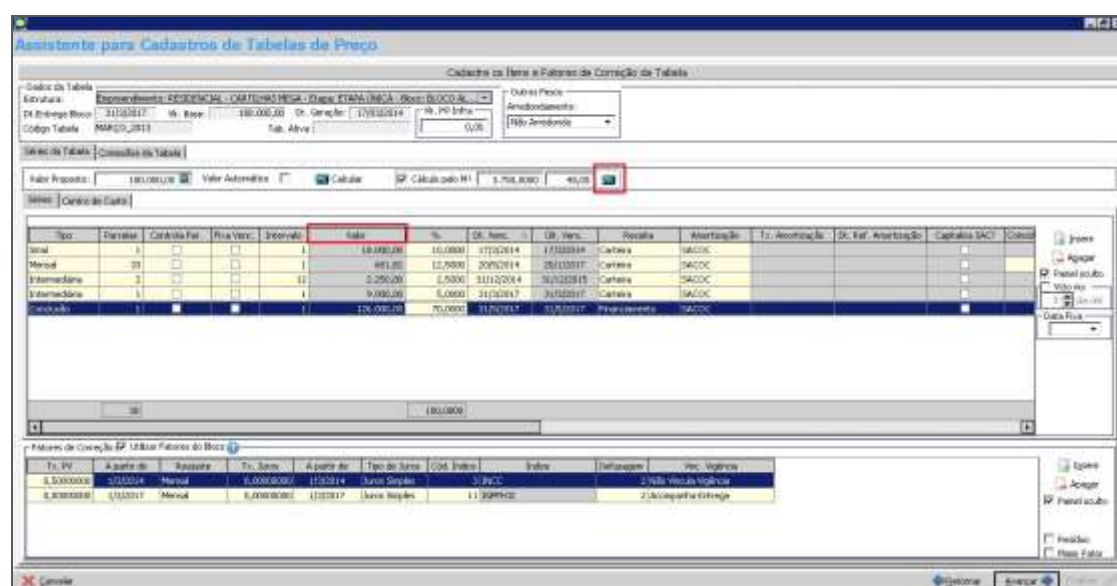
Séries ☐ Controle de Custos ☐

Tipo	Parcelas	Correção Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%	Di. Venc.	Ult. Venc.	Receita	Amortização	Pr. Amortização	Di. Ref. Amortização
Base	1	☐	☐	1	0,00	10,0000	17/03/2016	17/03/2016	Carteira	SACOC		
Mensal	33	☐	☐	1	0,00	12,9000	20/06/2016	20/12/2016	Carteira	SACOC		
Intermediária	2	☐	☐	12	0,00	3,9000	31/12/2016	31/12/2016	Carteira	SACOC		
Intermediária	1	☐	☐	1	0,00	5,8000	31/03/2017	31/03/2017	Carteira	SACOC		
Conclusão	1	☐	☐	1	0,00	70,8000	31/03/2017	31/03/2017	Financiamento	Tabela Price	1,04880000	31/03/2017

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço – Figura A

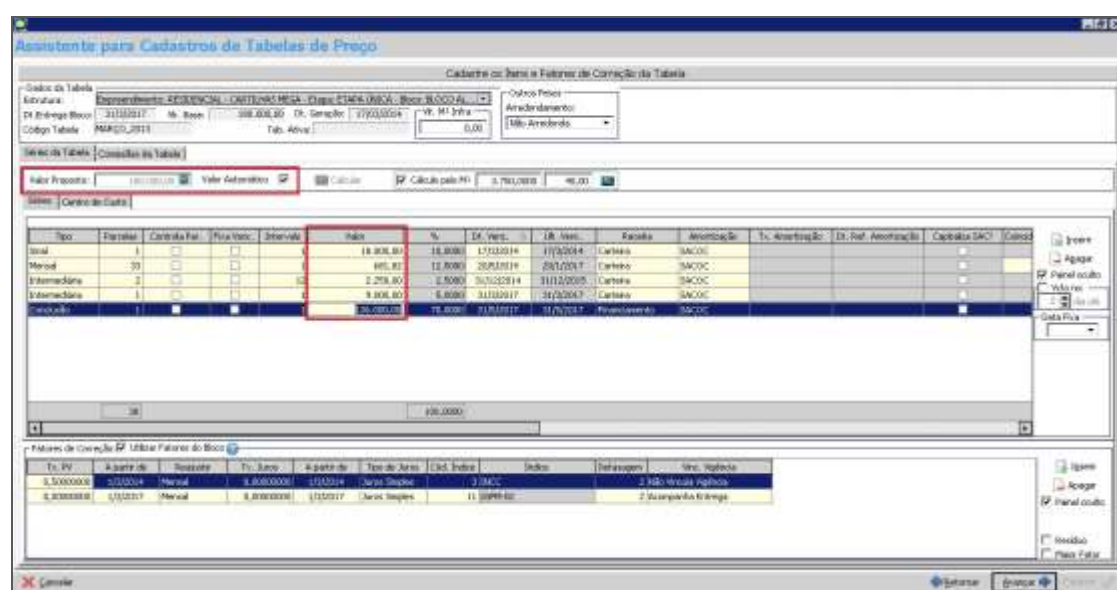
Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M²

Após incluir as séries, deve-se solicitar o cálculo das parcelas: $\text{Valor } m^2 \times \text{Área da unidade}$:



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço Figura B

Inserção de valores das parcelas executadas manualmente:



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço Figura C

Ao avançar, visualiza-se a [Análise da Tabela de Preços](#), conforme imagem:

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M²

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Análise da Tabela de Preços

Dados da Tabela: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO ALFA

Dt. Entrega Bloco: 31/3/2017 Vlr. Base: 180.000,00 Dt. Geração: 17/03/2014 Vlr. Fut.: 180.000,00

Código Tabela: MARÇO_2013 Tab. Ativa: 1 Preço: 1

Ativa

Mês	Dt. Vcto.	Valor PV	Taxa PV	Vlr. sem juros	% Parcela	% Acum.	Taxa Juros	Vlr. Futuro	Vlr. Fut. Acum.	Valor (pv)
12	20/3/2015	642,21	0,50000000	641,82	0,38	15,04	0,00000000	641,82	27.068,20	
13	20/4/2015	639,01	0,50000000	641,82	0,38	15,42	0,00000000	641,82	27.750,02	
14	20/5/2015	635,84	0,50000000	641,82	0,38	15,80	0,00000000	641,82	28.431,84	
15	20/6/2015	632,67	0,50000000	641,82	0,38	16,17	0,00000000	641,82	29.113,66	
16	20/7/2015	629,52	0,50000000	641,82	0,38	16,55	0,00000000	641,82	29.795,48	
17	20/8/2015	626,39	0,50000000	641,82	0,38	16,93	0,00000000	641,82	30.477,30	
18	20/9/2015	623,28	0,50000000	641,82	0,38	17,31	0,00000000	641,82	31.159,12	
19	20/10/2015	620,18	0,50000000	641,82	0,38	17,69	0,00000000	641,82	31.840,94	
20	20/11/2015	617,09	0,50000000	641,82	0,38	18,07	0,00000000	641,82	32.522,76	
21	31/12/2015	2.026,26	0,50000000	2.250,00	1,25	19,32	0,00000000	2.250,00	34.772,76	
22	20/1/2016	610,97	0,50000000	641,82	0,38	19,70	0,00000000	641,82	35.454,58	
23	20/2/2016	607,93	0,50000000	641,82	0,38	20,08	0,00000000	641,82	36.136,40	
24	20/3/2016	604,90	0,50000000	641,82	0,38	20,45	0,00000000	641,82	36.818,22	
25	20/4/2016	601,89	0,50000000	641,82	0,38	20,83	0,00000000	641,82	37.500,04	
26	20/5/2016	598,90	0,50000000	641,82	0,38	21,21	0,00000000	641,82	38.181,86	
27	20/6/2016	595,92	0,50000000	641,82	0,38	21,59	0,00000000	641,82	38.863,68	
28	20/7/2016	592,95	0,50000000	641,82	0,38	21,97	0,00000000	641,82	39.545,50	
29	20/8/2016	590,00	0,50000000	641,82	0,38	22,35	0,00000000	641,82	40.227,32	
30	20/9/2016	587,07	0,50000000	641,82	0,38	22,73	0,00000000	641,82	40.909,14	
31	20/10/2016	584,15	0,50000000	641,82	0,38	23,11	0,00000000	641,82	41.590,96	
32	20/11/2016	581,24	0,50000000	641,82	0,38	23,49	0,00000000	641,82	42.272,78	
33	20/12/2016	578,35	0,50000000	641,82	0,38	23,86	0,00000000	641,82	42.954,60	
34	20/1/2017	575,47	0,50000000	641,82	0,38	24,24	0,00000000	641,82	43.636,42	
35	20/2/2017	572,61	0,50000000	641,82	0,38	24,62	0,00000000	641,82	44.318,24	
36	31/3/2017	7.520,80	0,00000000	9.000,00	5,00	29,62	0,00000000	9.000,00	53.318,24	
37	20/4/2017	569,76	0,00000000	641,82	0,38	30,00	0,00000000	641,82	54.000,06	
38	31/5/2017	105.291,26	0,00000000	126.000,00	70,00	100,00	0,00000000	126.000,00	180.000,06	

Cancelar Botomar Avançar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço Fluxo de Pagamento diluído no tempo

Avançando, temos as seguintes definições:

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Cadastro dos Parâmetros de Aprovação de Propostas e Comissão

Dados da Tabela: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO ALFA

Dt. Entrega Bloco: 31/3/2017 Vlr. Base: 180.000,00 Dt. Geração: 17/03/2014

Código Tabela: MARÇO_2013 Tab. Ativa: 1

Parâmetros

Utilizar os parâmetros do bloco: Parâmetros Manuais

Mínimo para o Soma do Ato: ☐ Valor ☒ Percentual 10,00

Mínimo de Perda no Valor Atual: ☐ Valor ☒ Percentual 2,00

Mínimo até a Entrega das Chaves: Até 25,00 No 5,00 Pós 70,00

Mínimo de Perda no Valor Futuro: ☐ Valor ☒ Percentual 100,00

Mínimo de Perda no PV: ☐ Valor ☒ Percentual 1,00

Mínimo de Comissão: ☐ Valor ☒ Percentual 3,40

Parâmetros do Bloco

Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento: 7

Periodicidade de Entrega até as Chaves: ☒ Mensal ☐ Bimestral ☐ Trimestral ☐ Semestral ☐ Anual

Percentual de abatimento da 1ª parcela de sinal: 10,00 %

Percentual mínimo até a entrega das chaves: 0,38 %

Valor padrão a ser superior para a comissão: 0,00 %

Pro-Soluto: ☐ Valor ☒ Percentual 0,00

ITBI: ☐ Valor ☒ Percentual 0,00

Participação da Empresa no valor da Parcela: 50,00 %

Margem Rentabilidade: ☐ Valor ☒ Percentual 35,00

Idade Máx. Financiamento: 60 Anos

Tipo Tabela: ☒ Curta ☐ Longa

Considerar o Valor Base da Tabela para o cálculo da comissão

Desconto ITBI

Desconto CRI

Arredondamento de Sólidos TP seja feitas pelo Valor Futuro

Utilizar data venda como data vigência após entrega da obra

Considerar: [Mês referência (mm/aaaa)]

Cancelar Botomar Avançar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço Parâmetros

Parâmetros:

Utilizar os parâmetros do bloco (1):

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M²

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

(2):

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** – Soma de recebimento até o mês anterior a entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo SINAL, MENSAIS e INTERMEDIÁRIAS;
- ✓ **Na** – Parcelas recebidas no mês de entrega da obra previsto no cadastro do bloco, contemplando parcelas do tipo INTERMEDIÁRIA e CONCLUSÃO;
- ✓ **Pós** – Soma 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 de assinatura do contrato;

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: Mensal:

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%	

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 deverão estar quitadas, para que a comissão integrada seja aprovada e 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 – Desconsiderar na base de cálculo da comissão;

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M²

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

Pró Soluta (11) – Percentual máximo aceitável pela empresa (incorporadora), após o financiamento bancário;

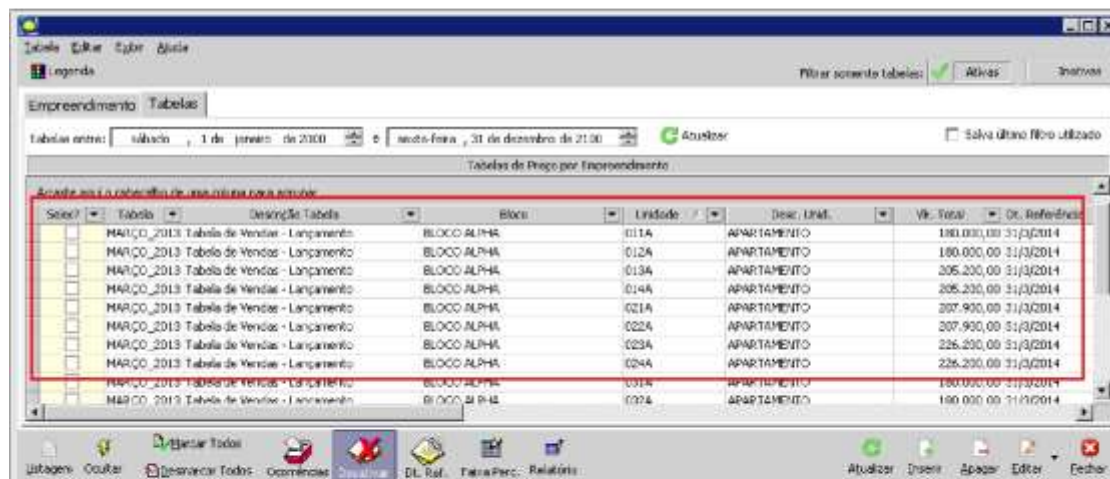
ITBI (12) – Percentual destacado para cálculo de ITBI;

Margem Rentabilidade (13) – Percentual mínimo aceitável de rentabilidade sobre a venda;

Idade Max. Financiamento (14) – Idade máxima que o cliente deverá ter até a data de vencimento da última parcela do seu fluxo financeiro;

Tipo de Tabela (15) – Campo informativo, tabela curta ou longa.

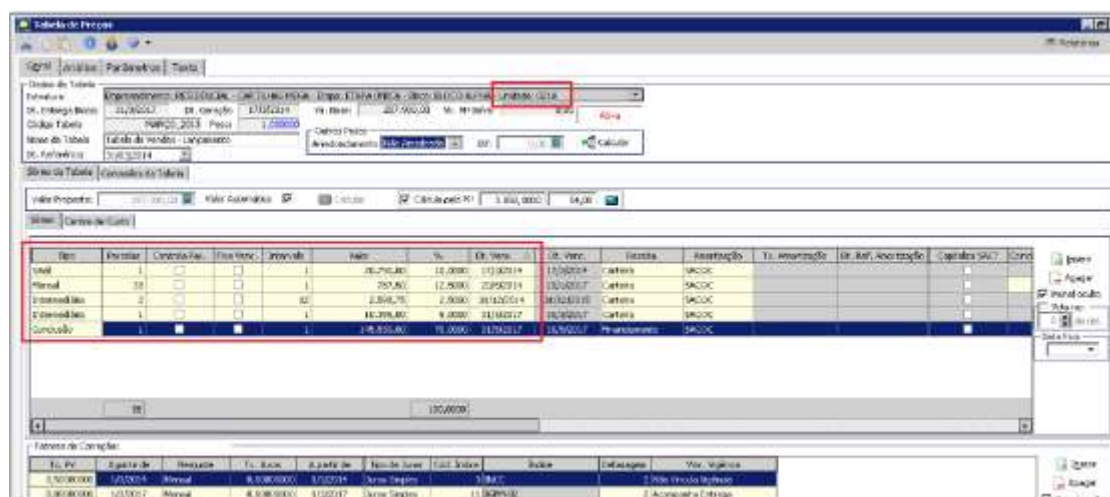
Ao finalizar o processo, é apresentada a tabela:



Seleção	Tabela	Descrição Tabela	Bloco	Unidade	Desc. Unid.	Vlr. Total	Dt. Referência
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	011A	APARTAMENTO		180.000,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	012A	APARTAMENTO		180.000,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	013A	APARTAMENTO		205.200,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	014A	APARTAMENTO		205.200,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	021A	APARTAMENTO		207.900,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	022A	APARTAMENTO		207.900,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	023A	APARTAMENTO		226.200,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	024A	APARTAMENTO		226.200,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	031A	APARTAMENTO		180.000,00 31/3/2014	
	MARÇO_2013 Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALFA	032A	APARTAMENTO		180.000,00 31/3/2014	

Tabela

 A réplica da Tabela de Preços para as demais unidades respeita o tipo, quantidade e vencimento das parcelas, os intervalos da cobrança e os percentuais de cada série, conforme destacado a seguir em uma unidade aleatória:



Tipo	Quantidade	Vencimento	Intervalo	Parcela	%	Dt. Venc.	Dt. Referência	Descrição	Assinatura	Tipo de Tabela	Dt. Ref. Assinatura	Quantidade	Tipo
Unit	1	1	1	25.700,00	10,000	31/3/2014	31/3/2014	Carteira	SACOC				
Parcela	10	1	1	257,00	12,000	31/3/2014	31/3/2014	Carteira	SACOC				
Descontos	2	1	1	2.500,00	2,000	31/3/2014	31/3/2014	Carteira	SACOC				
Comissão	1	1	1	15.700,00	6,000	31/3/2014	31/3/2014	Carteira	SACOC				

Tabela de Preços