

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Gestão Comercial	4
Tabela de Preços	4
Parâmetros	4
Tabela de Preços	7

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

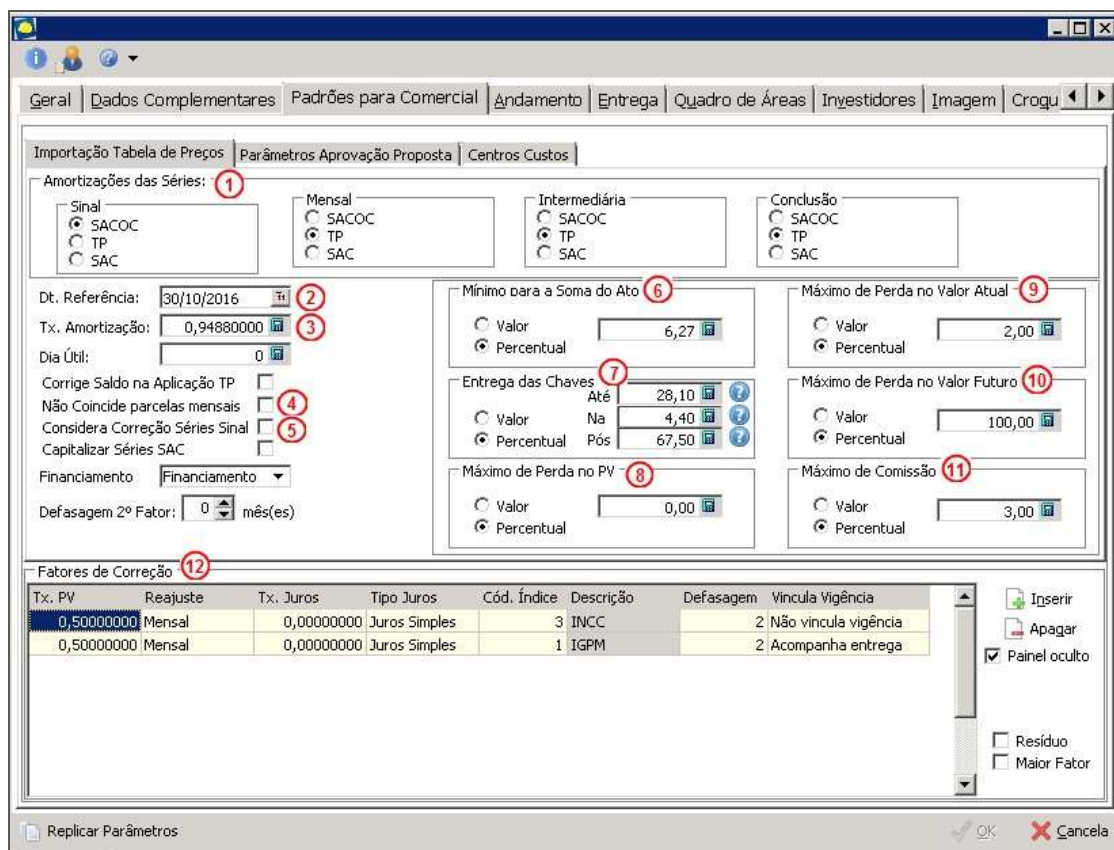
Tabela de Preços

Importação

O objetivo da importação de Tabela de Preços é administrar a criação e atualização da mesma através do excel, para os que possuem afinidade com a ferramenta.

Parâmetros

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



Tx. PV	Reajuste	Tx. Juros	Tipo Juros	Cód. Índice	Descrição	Defasagem	Vincula Vigência
0,50000000	Mensal	0,00000000	Juros Simples	3	INCC	2	Não vincula vigência
0,50000000	Mensal	0,00000000	Juros Simples	1	IGPM	2	Acompanha entrega

Blocos Padrões para Comercial

Amortizações das Séries (1) – Definir a amortização de cada série a ser considerada no fluxo financeiro da Tabela de Preços, caso sua data de vencimento ultrapasse a data de entrega da obra cadastrada no bloco;

Data de referência (2) – Informar a data de referência para aplicação de Juros TP, ou juros SAC, caso o vencimento da parcela ultrapasse a data de entrega do bloco;

Tx. Amortização (3) – Informar a Taxa para aplicação da Amortização caso o vencimento da parcela ultrapasse a data de entrega do bloco;

Não coincide parcelas mensais (4):

- ✓ **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:
Construção >> Parâmetros >> Parâmetros adicionais, é preciso estar alinhado com o Parâmetro do bloco.

Considera correção Séries Sinal (5):

- ✓ **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:

Mínimo para Soma do Ato (6) – Soma das parcelas do tipo "Sinal";

Entrega das Chaves (7) – 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;

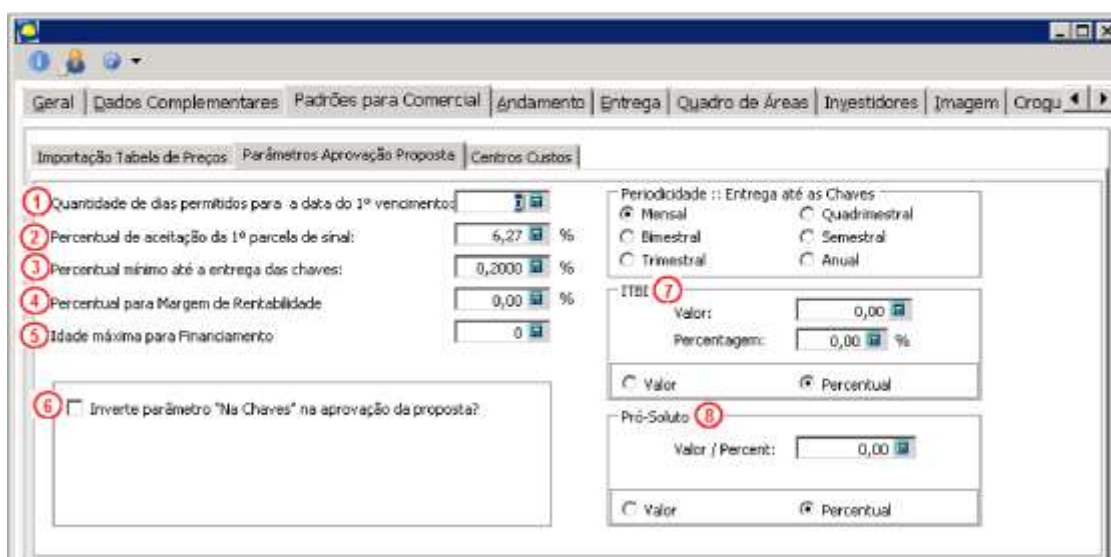
Máximo de Perda no PV (8) – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o PV da proposta e PV da tabela;

Máximo de Perda no Valor Atual (9) – 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 (10) – 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 (11) – Valor/Percentual máximo permitido para pagamento de comissões;

Fatores de Correção (12) – 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.



Blocos – Padrões para Comercial

Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento (1) – 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 (2) – 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 (3) – Percentual mínimo exigido em um determinado período no fluxo financeiro. Se o período determinado em "Periodicidade : Entrega até as Chaves" for mensal, podemos exemplificar da seguinte forma:

Valorda da Unidade	R\$ 420.000,00	
Valor da parcela mensal	R\$ 840,00	
Percentual mínimo até a entrega de chaves	0,20%	$840 / 420.000 = 0,20\%$

Mensal:

Portanto, o parâmetro "Percentual mínimo até a entrega das chaves" deverá ser definido junto ao parâmetro "Periodicidade : Entrega até as Chaves", afim de obter uma análise coerente;

Margem Rentabilidade (4) – Percentual mínimo aceitável de rentabilidade sobre a venda;

Idade Max. Financiamento (5) – Idade máxima que o cliente deverá ter até a data de vencimento da última parcela do seu fluxo financeiro;

Inverte parâmetro "Na Chaves" na aprovação da proposta? (6) – Originalmente o sistema Mega trata o parâmetro "Até a Chaves", já mencionado neste documento, como o Valor/Percentual mínimo exigida na data da entrega da Obra. Com a marcação deste parâmetro, a inversão de conceito será considerada e o sistema começa a analisar o valor/percentual **máximo** aceitável na data de entrega de obra;

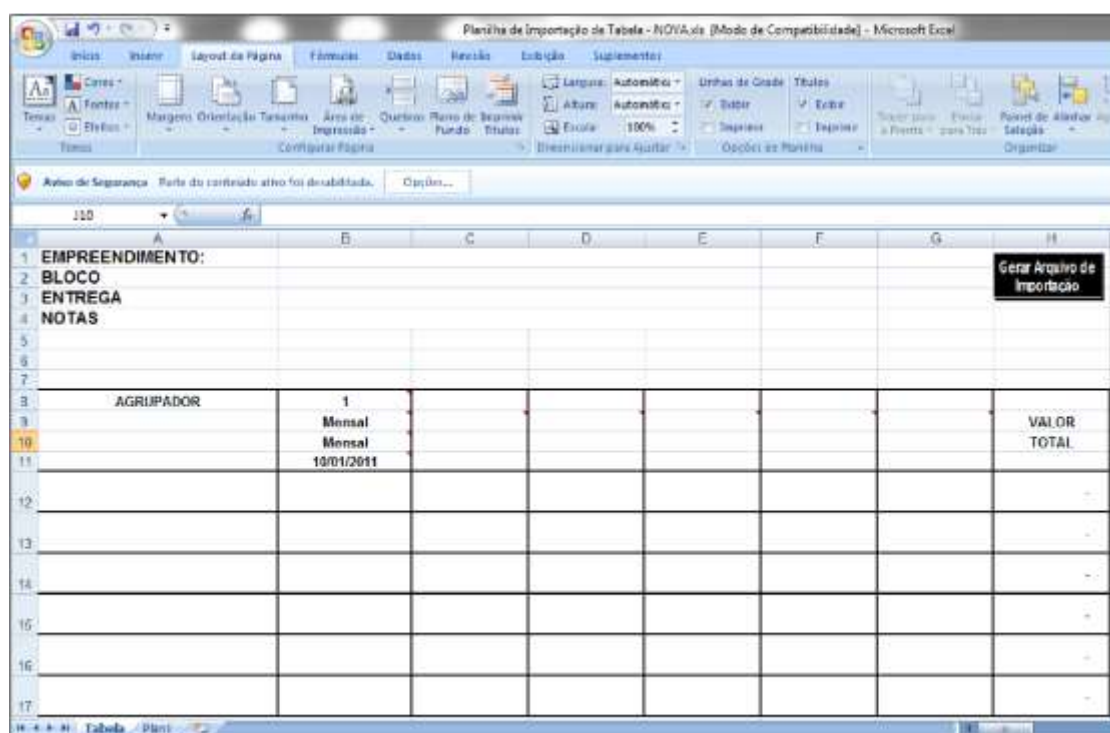
ITBI (7) – Percentual destacado para cálculo de ITBI;

Pró Soluta (8) – Percentual máximo aceitável pela empresa (incorporadora), após a data de previsão de financiamento bancário;

Tabela de Preços



Antes da Importação da Tabela de Preços, devemos preparar o Layout padrão da Mega com as informações da Tabela de Preços original:



	A	B	C	D	E	F	G	H
1	EMPREENDIMENTO:							
2	BLOCO							
3	ENTREGA							
4	NOTAS							
5								
6								
7								
8	AGROPADOR	1						
9		Mensal						VALOR
10		Mensal						TOTAL
11		10/01/2011						
12								-
13								-
14								-
15								-
16								-
17								-

Layout padrão para Importação de Tabela – Mega

 TABELA DE PREÇOS - LANÇAMENTO PREVISÃO DE ENTREGA: DEZEMBRO/2016 										
BLOCO ALPHA										
FINAIS 1 E 2										
		6,27%	15,83%	6,00%	4,40%	67,50%				
Andar	Vagas de Garagem	À Vista	Entrada	Mensais	R\$	Semestrais	R\$	Chaves	Total	Financiamento
Térreo	1	243.264,50	15.261,45	35	1.100,00	3	4.865,29	10.703,64	79.060,96	164.203,54
1º ao 3º	1	258.886,50	16.241,51	35	1.170,64	3	5.177,73	11.391,01	84.138,11	174.748,39
4º ao 6º	1	266.697,50	16.731,54	35	1.205,96	3	5.333,95	11.734,69	86.676,68	180.020,82
7º ao 9º	1	274.508,50	17.221,57	35	1.241,28	3	5.490,17	12.078,37	89.215,26	185.293,24
10º e 11º	2	295.159,50	18.517,14	35	1.334,66	3	5.903,19	12.987,02	95.926,83	199.232,67
FINAIS 3 E 4										
Andar	Vagas de Garagem	À Vista	Entrada	Mensais	R\$	Interm	R\$	Chaves	Total	Financiamento
Térreo	1	250.215,00	15.697,50	35	1.131,43	3	5.004,30	11.009,46	81.319,87	168.895,13
1º ao 3º	1	265.545,00	16.659,24	35	1.200,75	3	5.310,90	11.683,98	86.302,12	179.242,88
4º ao 6º	1	273.210,00	17.140,11	35	1.235,41	3	5.464,20	12.021,24	88.793,24	184.416,76
7º ao 9º	1	280.875,00	17.620,98	35	1.270,07	3	5.617,50	12.358,50	91.284,37	189.590,63
10º	2	288.540,00	18.101,86	35	1.304,73	3	5.770,80	12.695,76	93.775,49	194.764,51
11º	2	301.140,00	18.892,33	35	1.361,70	3	6.022,80	13.250,16	97.870,49	203.269,51

Tabela de Preços Original

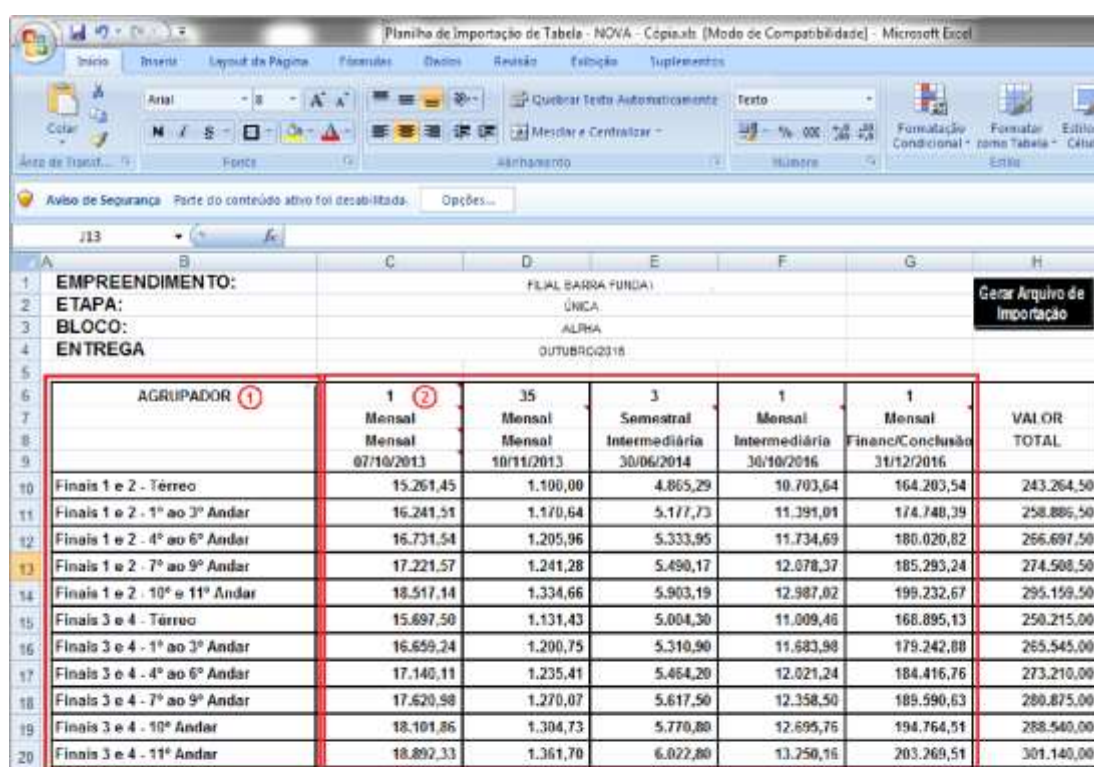
1º Passo: Identificar os agrupadores de unidade na tabela de preços original.

Conceito de Agrupador de Unidade – Linha/Faixa que segrega os valores da uma Tabela de Preços.

Se repararmos na Tabela de Preços Original, as unidades com finais 1 e 2 localizadas no térreo possuem valores iguais, as unidades com finais 1 e 2 localizadas do 1º ao 3º andar também possuem valores iguais, as unidades com finais 1 e 2 localizadas do 4º ao 6º andar também possuem valores iguais, e assim sucessivamente até a última unidade (cobertura). Com isso, podemos identificar que o agrupamento das unidades está relacionado da seguinte forma:

AGRUPADOR	VALOR
Finais 1 e 2 - Térreo	R\$ 243.264,50
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	R\$ 258.886,50
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	R\$ 266.697,50
Finais 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	R\$ 274.508,50
Finais 1 e 2 - 10º e 11º Andar	R\$ 295.159,50
Finais 3 e 4 - Térreo	R\$ 250.215,00
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	R\$ 265.545,00
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	R\$ 273.210,00
Finais 3 e 4 - 7º ao 9º Andar	R\$ 280.875,00
Finais 3 e 4 - 10º Andar	R\$ 288.540,00
Finais 3 e 4 - 11º Andar	R\$ 301.140,00

2º Passo: Formatar o layout padrão da planilha de Importação – Mega, com as informações da tabela de preços original.



AGROPADOR	1 Mensal	35 Mensal	3 Semestral Intermediária	1 Mensal Intermediária	1 Mensal Financeiro/Conclusão	VALOR TOTAL
07/10/2013	10/11/2013	30/06/2014	30/10/2016	31/12/2016		
Finais 1 e 2 - Térreo	15.261,45	1.100,00	4.865,29	10.703,64	164.203,54	243.264,50
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	16.241,51	1.170,64	5.177,73	11.391,01	174.740,39	258.885,50
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	16.731,54	1.205,96	5.333,95	11.734,69	180.020,82	266.697,50
Finais 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	17.221,57	1.241,28	5.490,17	12.078,37	185.293,24	274.508,50
Finais 1 e 2 - 10º e 11º Andar	18.517,14	1.334,66	5.903,19	12.987,02	199.232,67	295.159,50
Finais 3 e 4 - Térreo	15.697,50	1.131,43	5.004,30	11.009,46	168.895,13	250.215,00
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	16.659,24	1.200,75	5.310,90	11.683,98	179.242,88	265.545,00
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	17.140,11	1.235,41	5.464,20	12.021,24	184.416,76	273.210,00
Finais 3 e 4 - 7º ao 9º Andar	17.620,98	1.270,07	5.617,50	12.358,50	189.590,63	280.875,00
Finais 3 e 4 - 10º Andar	18.101,86	1.304,73	5.770,80	12.695,76	194.764,51	288.540,00
Finais 3 e 4 - 11º Andar	18.892,33	1.361,70	6.022,80	13.250,16	203.269,51	301.140,00

Planilha de Importação de Tabela

Agrupadores (1) – Inserir no layout padrão os agrupadores encontrados no item anterior;

Fluxo Financeiro da Tabela (2):

Quantidade de parcelas – Quantidade de parcelas de cada tipo de série (abaixo explicaremos o conceito de "tipo de série");

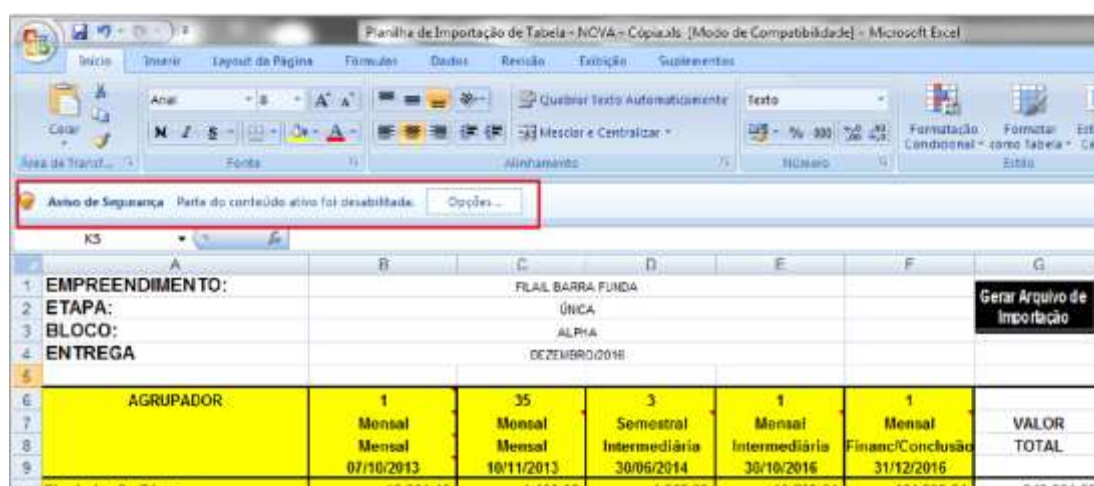
Periodicidade das parcelas – Periodicidade da cobrança, ou seja, de quanto em quanto tempo acontecerá a cobrança desta parcela, pode ser: mensal, trimestral, semestral, anual, etc. Adotar "mensal" quando se tratar somente de uma única parcela;

Tipo de série – Tipo da parcela que compõe o fluxo financeiro, pode ser: sinal/ato, mensal, intermediária, conclusão, financiamento (intermediária) e financiamento (conclusão). Quando tratar parcela semestral, anual, única, etc, identificá-la como parcela **intermediária**;

Vencimento da primeira parcela – Data do primeiro vencimento da primeira parcela;

Valor de cada parcela – Valor de cada parcela do fluxo financeiro.

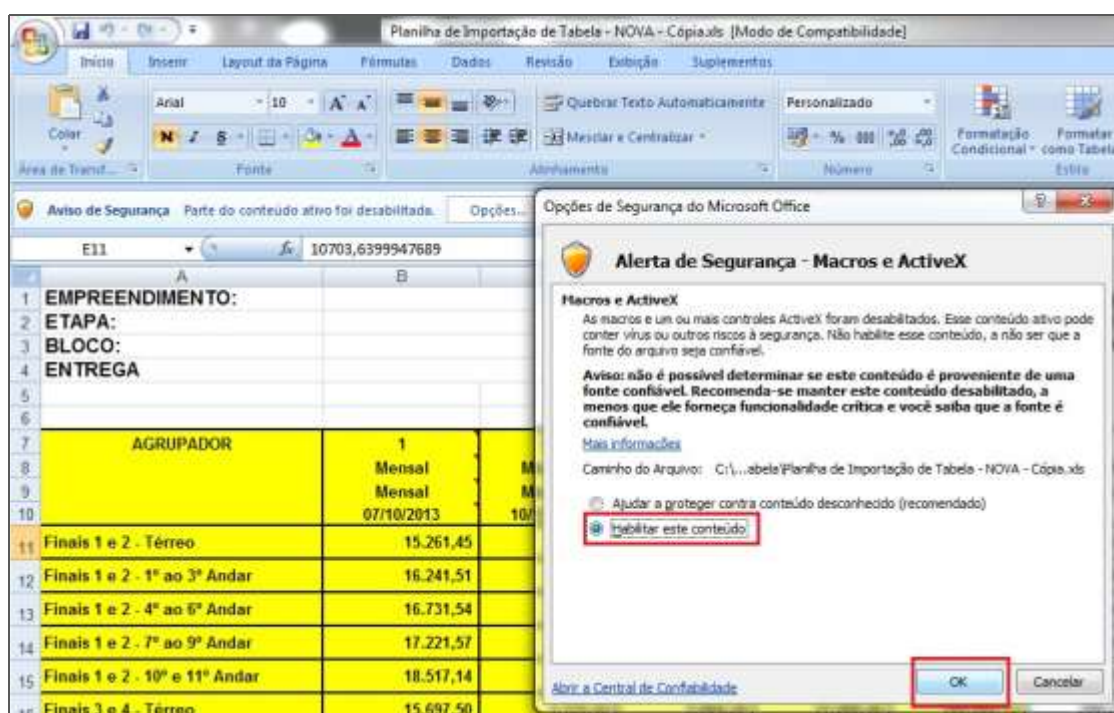
3º Passo: Transformar em ".TXT" o arquivo de excel preenchido no passo anterior.



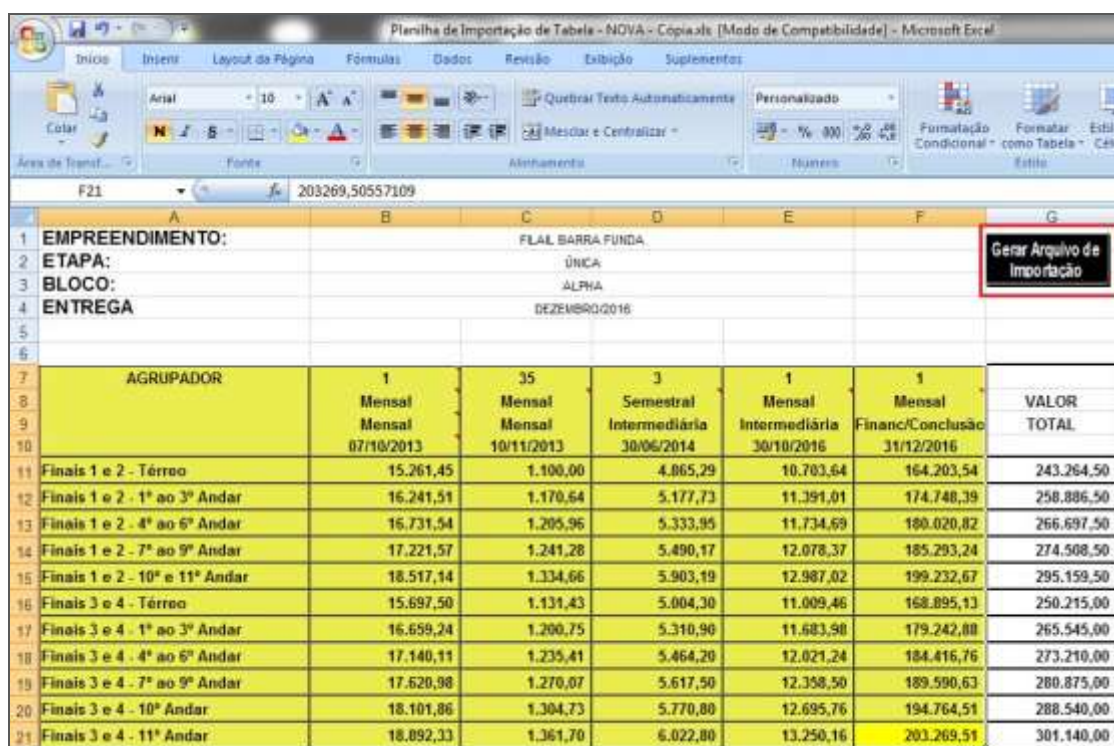
AGROPADOR	1 Mensal	35 Mensal	3 Semestral Intermediária	1 Mensal Intermediária	1 Mensal Financeiro/Conclusão	VALOR TOTAL
07/10/2013	10/11/2013	30/06/2014	30/10/2016	31/12/2016		
Finais 1 e 2 - Térreo	15.261,45	1.100,00	4.865,29	10.703,64	164.203,54	243.264,50
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	16.241,51	1.170,64	5.177,73	11.391,01	174.740,39	258.885,50
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	16.731,54	1.205,96	5.333,95	11.734,69	180.020,82	266.697,50
Finais 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	17.221,57	1.241,28	5.490,17	12.078,37	185.293,24	274.508,50
Finais 1 e 2 - 10º e 11º Andar	18.517,14	1.334,66	5.903,19	12.987,02	199.232,67	295.159,50
Finais 3 e 4 - Térreo	15.697,50	1.131,43	5.004,30	11.009,46	168.895,13	250.215,00
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	16.659,24	1.200,75	5.310,90	11.683,98	179.242,88	265.545,00
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	17.140,11	1.235,41	5.464,20	12.021,24	184.416,76	273.210,00
Finais 3 e 4 - 7º ao 9º Andar	17.620,98	1.270,07	5.617,50	12.358,50	189.590,63	280.875,00
Finais 3 e 4 - 10º Andar	18.101,86	1.304,73	5.770,80	12.695,76	194.764,51	288.540,00
Finais 3 e 4 - 11º Andar	18.892,33	1.361,70	6.022,80	13.250,16	203.269,51	301.140,00

Abrir opções do Aviso de Segurança

Cartilha do Cliente – Comercial / Tabela de Preços (Importação)



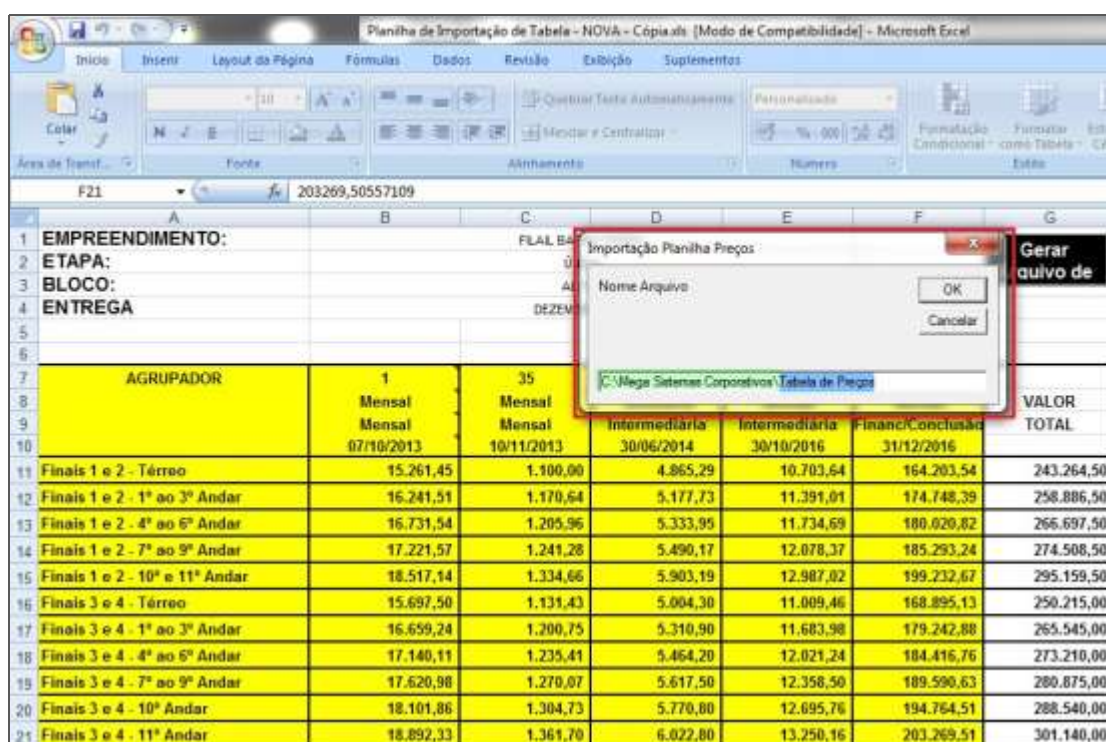
Habilitar conteúdo



	A	B	C	D	E	F	G
1	EMPREENDIMENTO:						
2	ETAPA:						
3	BLOCO:						
4	ENTREGA						
5							
6							
7	AGrupador	1	35	3	1	1	
8		Mensal	Mensal	Semestral	Mensal	Mensal	VALOR
9		Mensal	Mensal	Intermediária	Intermediária	Intermediária	TOTAL
10		07/10/2013	10/11/2013	30/06/2014	30/10/2016	31/12/2016	
11	Finalis 1 e 2 - Térreo	15.261,45	1.100,00	4.865,29	10.703,64	164.203,54	243.264,50
12	Finalis 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	16.241,51	1.170,64	5.177,73	11.391,01	174.748,39	258.886,50
13	Finalis 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	16.731,54	1.205,96	5.333,95	11.734,69	180.020,82	266.697,50
14	Finalis 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	17.221,57	1.241,28	5.490,17	12.078,37	185.293,24	274.508,50
15	Finalis 1 e 2 - 10º e 11º Andar	18.517,14	1.334,66	5.903,19	12.987,02	199.232,67	295.159,50
16	Finalis 3 e 4 - Térreo	15.697,50	1.131,43	5.004,30	11.009,46	168.895,13	250.215,00
17	Finalis 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	16.659,24	1.200,75	5.310,90	11.683,98	179.242,00	265.545,00
18	Finalis 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	17.140,11	1.235,41	5.464,20	12.021,24	184.416,76	273.210,00
19	Finalis 3 e 4 - 7º ao 9º Andar	17.620,98	1.270,07	5.617,50	12.358,50	189.590,63	280.875,00
20	Finalis 3 e 4 - 10º Andar	18.101,86	1.304,73	5.770,80	12.695,76	194.764,51	288.540,00
21	Finalis 3 e 4 - 11º Andar	18.092,33	1.361,70	6.022,80	13.250,16	203.269,51	301.140,00

Selecionar área em amarelo e clicar em "Gerar Arquivo de Importação"

Cartilha do Cliente – Comercial / Tabela de Preços (Importação)



Importação Planilha Preços

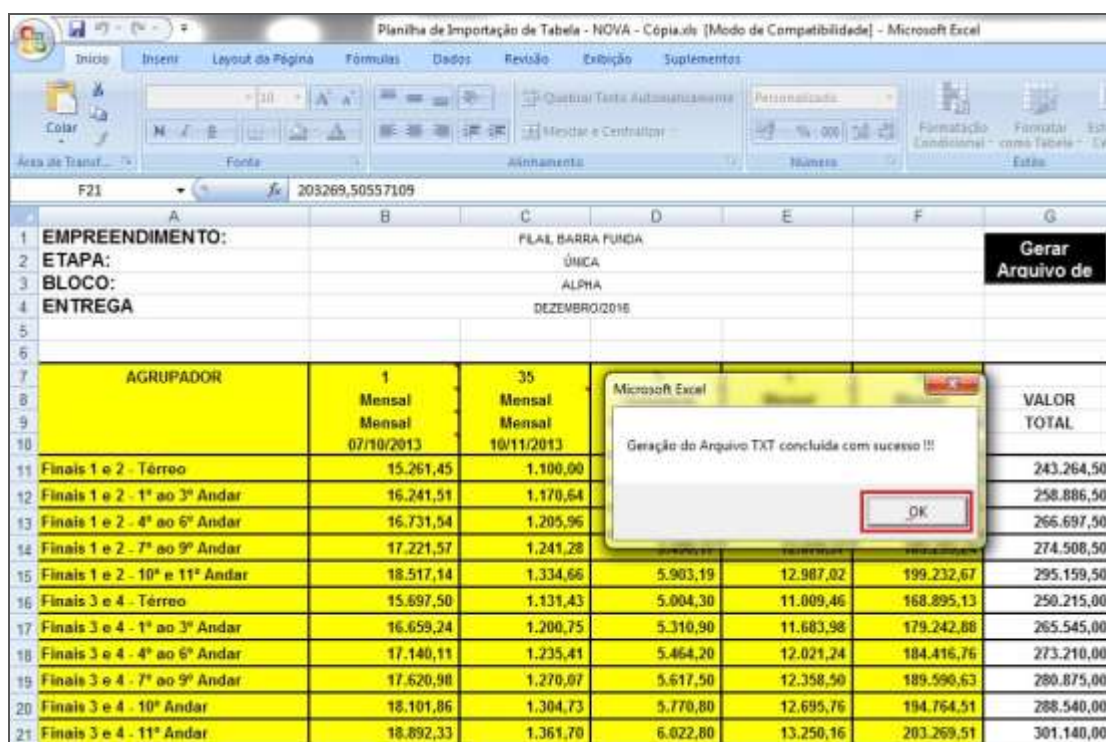
Nome Arquivo: C:\Mega Sistemas Corporativos\Tabela de Preços

OK Cancelar

AGrupador	1 Mensal 07/10/2013	35 Mensal 10/11/2013	Intermediária 30/06/2014	Intermediária 30/10/2016	Financi/Conclusão 31/12/2016	VALOR TOTAL
Finals 1 e 2 - Térreo	15.261,45	1.100,00	4.865,29	10.703,64	164.203,54	243.264,50
Finals 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	16.241,51	1.170,64	5.177,73	11.391,01	174.748,39	258.886,50
Finals 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	16.731,54	1.205,96	5.333,95	11.734,69	180.020,82	266.697,50
Finals 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	17.221,57	1.241,28	5.490,17	12.078,37	185.293,24	274.508,50
Finals 1 e 2 - 10º e 11º Andar	18.517,14	1.334,66	5.903,19	12.987,02	199.232,67	295.159,50
Finals 3 e 4 - Térreo	15.697,50	1.131,43	5.004,30	11.009,46	168.895,13	250.215,00
Finals 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	16.659,24	1.200,75	5.310,90	11.683,98	179.242,88	265.545,00
Finals 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	17.140,11	1.235,41	5.464,20	12.021,24	184.416,76	273.210,00
Finals 3 e 4 - 7º ao 9º Andar	17.620,98	1.270,07	5.617,50	12.358,50	189.590,63	280.875,00
Finals 3 e 4 - 10º Andar	18.101,86	1.304,73	5.770,80	12.695,76	194.764,51	288.540,00
Finals 3 e 4 - 11º Andar	18.892,33	1.361,70	6.022,80	13.250,16	203.269,51	301.140,00

Informar o local onde o arquivo será salvo e o nome do dele

Destacado em verde encontra-se o caminho onde o arquivo será salvo e, em azul, o nome deste arquivo.



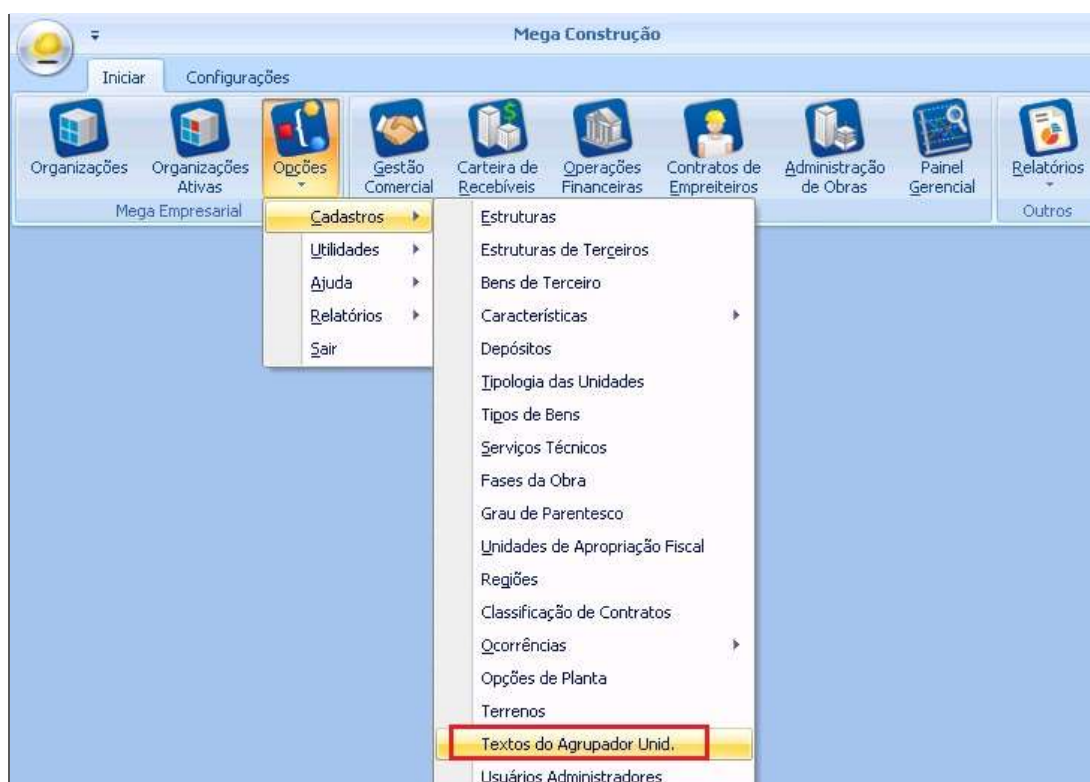
Geração do Arquivo TXT concluída com sucesso !!!

OK

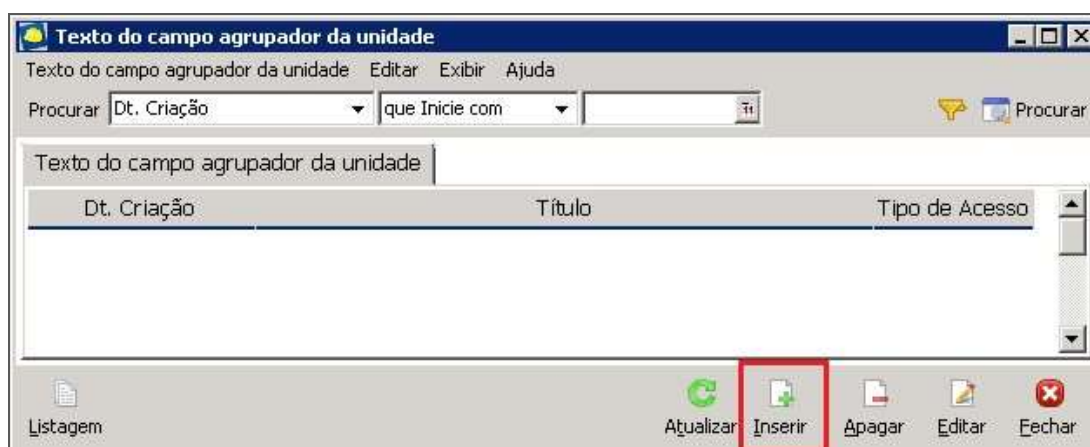
AGrupador	1 Mensal 07/10/2013	35 Mensal 10/11/2013	Intermediária 30/06/2014	Intermediária 30/10/2016	Financi/Conclusão 31/12/2016	VALOR TOTAL
Finals 1 e 2 - Térreo	15.261,45	1.100,00	4.865,29	10.703,64	164.203,54	243.264,50
Finals 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	16.241,51	1.170,64	5.177,73	11.391,01	174.748,39	258.886,50
Finals 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	16.731,54	1.205,96	5.333,95	11.734,69	180.020,82	266.697,50
Finals 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	17.221,57	1.241,28	5.490,17	12.078,37	185.293,24	274.508,50
Finals 1 e 2 - 10º e 11º Andar	18.517,14	1.334,66	5.903,19	12.987,02	199.232,67	295.159,50
Finals 3 e 4 - Térreo	15.697,50	1.131,43	5.004,30	11.009,46	168.895,13	250.215,00
Finals 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	16.659,24	1.200,75	5.310,90	11.683,98	179.242,88	265.545,00
Finals 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	17.140,11	1.235,41	5.464,20	12.021,24	184.416,76	273.210,00
Finals 3 e 4 - 7º ao 9º Andar	17.620,98	1.270,07	5.617,50	12.358,50	189.590,63	280.875,00
Finals 3 e 4 - 10º Andar	18.101,86	1.304,73	5.770,80	12.695,76	194.764,51	288.540,00
Finals 3 e 4 - 11º Andar	18.892,33	1.361,70	6.022,80	13.250,16	203.269,51	301.140,00

Arquivo TXT gerado com sucesso

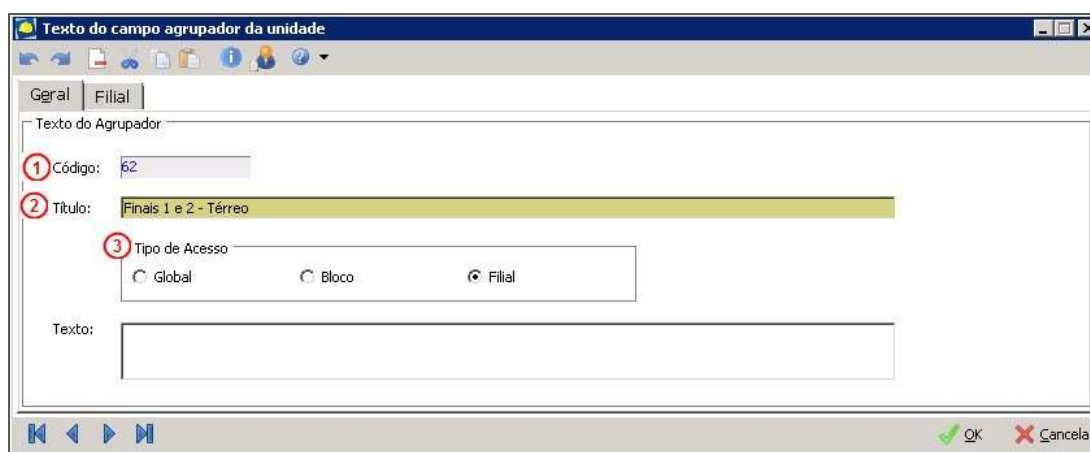
4º Passo: Criar os textos de Agrupadores de Unidades no Mega:



Cadastros Textos do Agrupador Unid.



Texto do campo agrupador da unidade



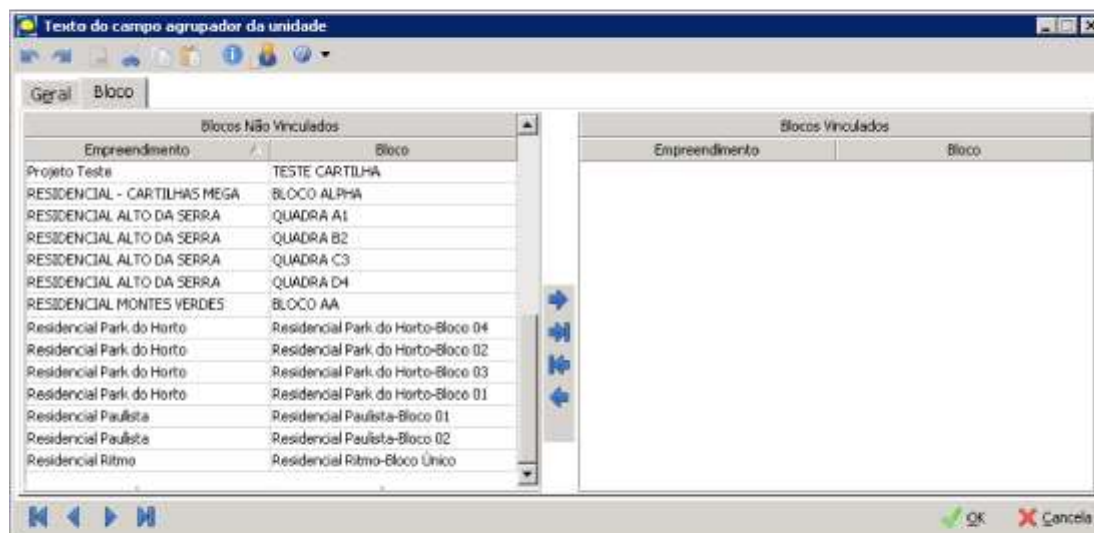
Texto do campo agrupador da unidade

Código (1) – Preenchimento automático pelo sistema;

Título (2) – Inserir cada agrupador de unidade identificado no passo 1;

Tipo de Acesso (3):

- ✓ **Global** – Em todas as Filiais/Empreendimentos/Unidades este agrupador estará disponíveis para utilização;
- ✓ **Bloco** – Definir quais os blocos poderão utilizar este agrupador em suas unidades;



Texto do campo agrupador da unidade

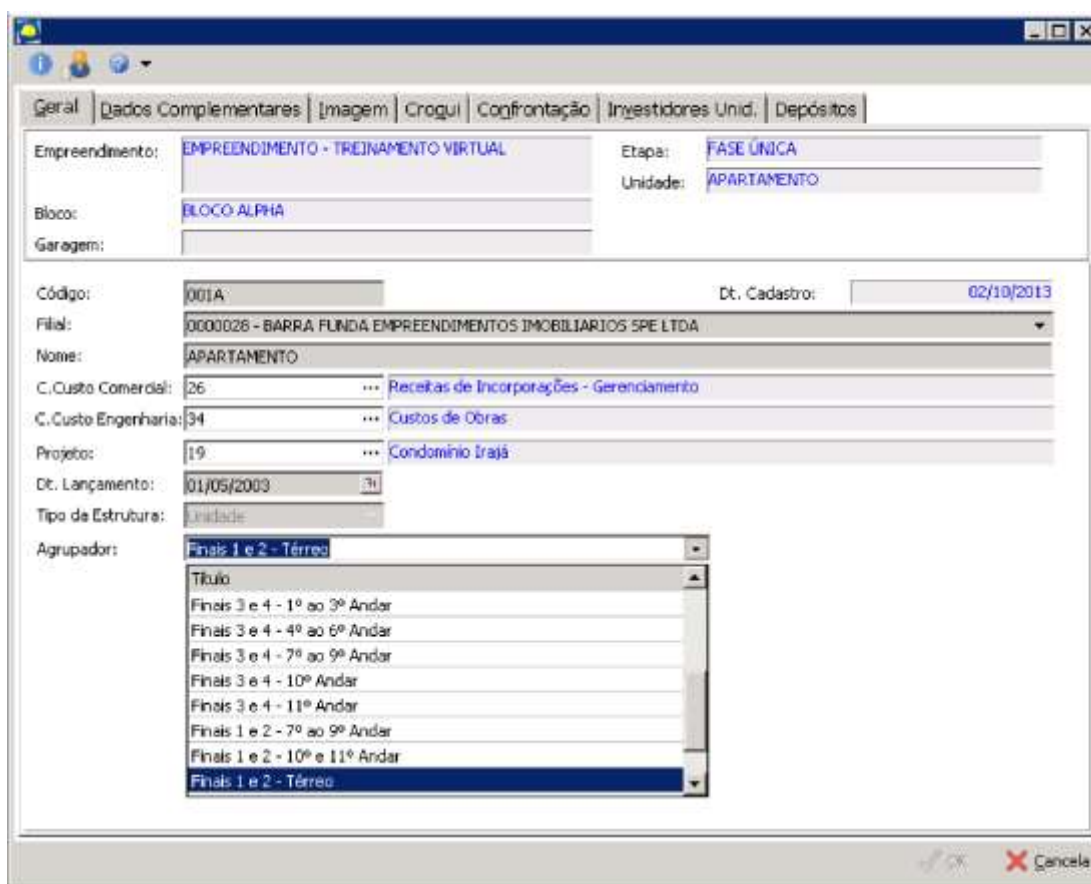
- ✓ **Filial** – Definir quais os blocos poderão utilizar este agrupador em suas unidades;



Texto do campo agrupador da unidade

5º Passo: Vincular os textos de agrupadores de unidades que foram criados no passo anterior.

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estruturas >> Unidades >> Editar de uma unidade ou Edição de Várias Unidades.



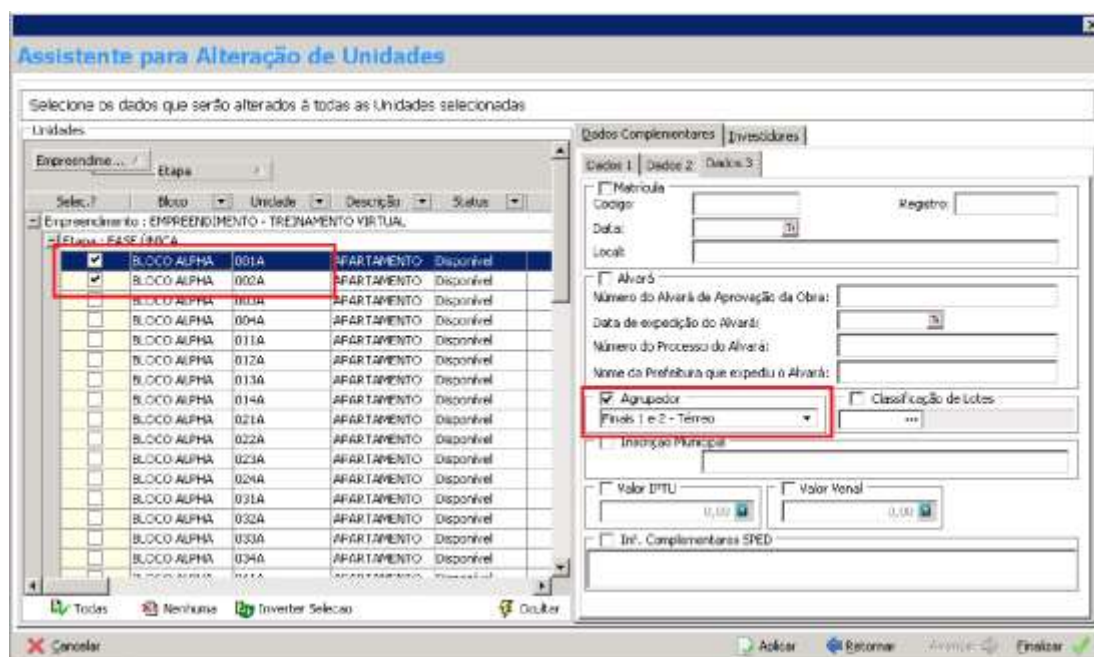
The screenshot shows the 'Unidades - Geral' form in the Mega software. The form is divided into several sections:

- Top Navigation:** Geral, Dados Complementares, Imagem, Croqui, Confrontação, Investidores Unid., Depósitos.
- Project Information:**
 - Empreendimento: EMPREENDIMENTO - TREINAMENTO VIRTUAL
 - Bloco: BLOCO ALPHA
 - Garagem:
 - Etapa: FASE ÚNICA
 - Unidade: APARTAMENTO
- Identification and Dates:**
 - Código: 001A
 - Dt. Cadastro: 02/10/2013
 - Filial: 0000026 - BARRA FLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
 - Nome: APARTAMENTO
- Costs and Project Details:**
 - C. Custo Comercial: 26 (Receitas de Incorporações - Gerenciamento)
 - C. Custo Engenharia: 34 (Custos de Obras)
 - Projeto: 19 (Condomínio Itajá)
 - Dt. Lançamento: 01/05/2003
 - Tipo de Estrutura: Unidade
- Unit Grouping (Agrupador):**
 - Selected: Finais 1 e 2 - Térreo
 - Other options:
 - Título
 - Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar
 - Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar
 - Finais 3 e 4 - 7º ao 9º Andar
 - Finais 3 e 4 - 10º Andar
 - Finais 3 e 4 - 11º Andar
 - Finais 1 e 2 - 7º ao 9º Andar
 - Finais 1 e 2 - 10º e 11º Andar
 - Finais 1 e 2 - Térreo

Unidades – Geral

Em cada unidade deverá ser vinculado o texto do agrupador de unidade, com este vínculo concluído em todas unidades do empreendimento, o sistema Mega estará apto a ler o arquivo em TXT criado no passo 3. Com isso, ele fará a leitura do agrupador do TXT e confrontará com os agrupadores do próprio Mega, precificando as unidades de forma correta.

Quando há duas ou mais unidades com o mesmo agrupador, o processo de "Edição de várias unidades" facilita a operação, visto que pode-se vincular o agrupador a todas unidades semelhantes de uma única vez.



Assistente para Alteração de Unidades

6º Passo: Tabela de Preços:



Gestão Comercial

Inserindo a tabela no sistema:



Tabela de Preços – Empreendimento

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

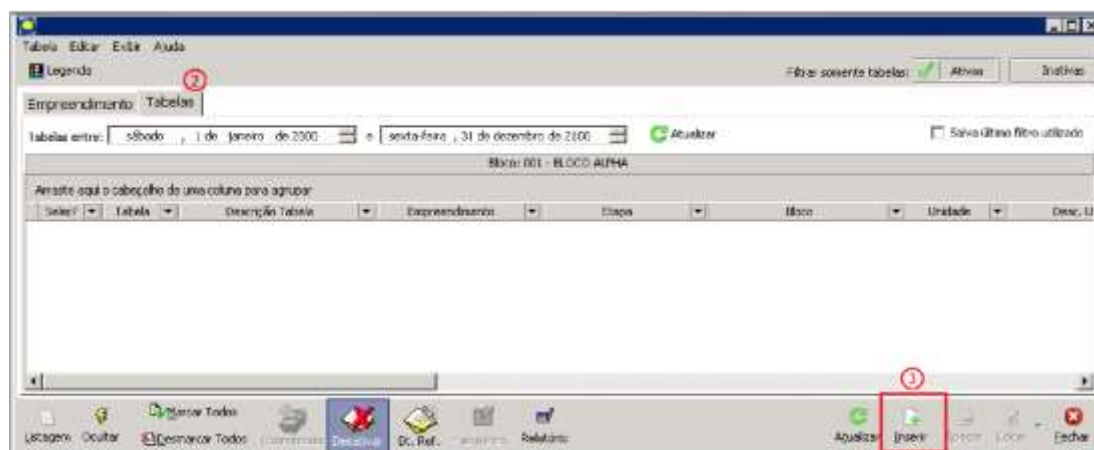
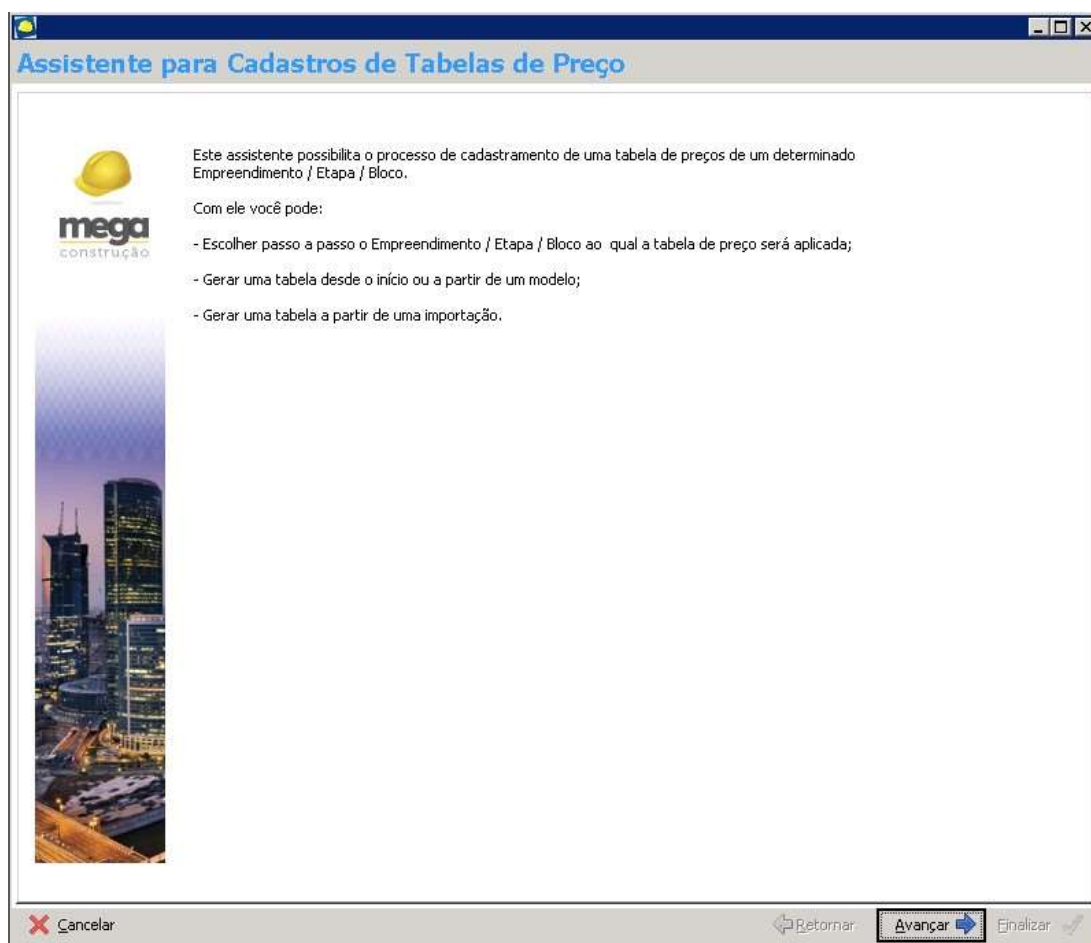


Tabela de Preços – Tabelas

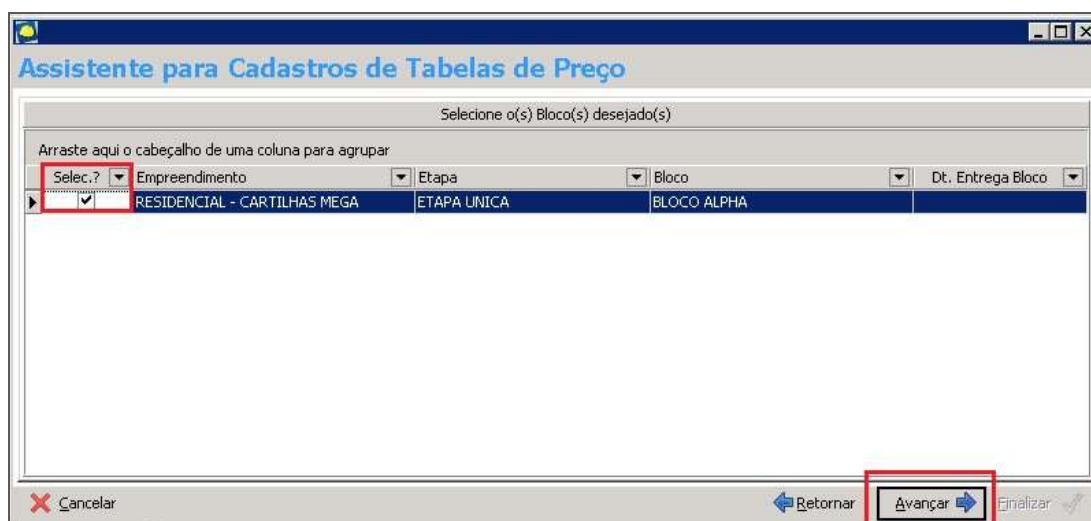
Ao clicar em **Inserir (3)**, será apresentada a seguinte tela:

Elaborado pela área de Gestão do Conhecimento, Mega Construção, Dezembro, 2013.
A sua reprodução ou uso não autorizada é proibida.

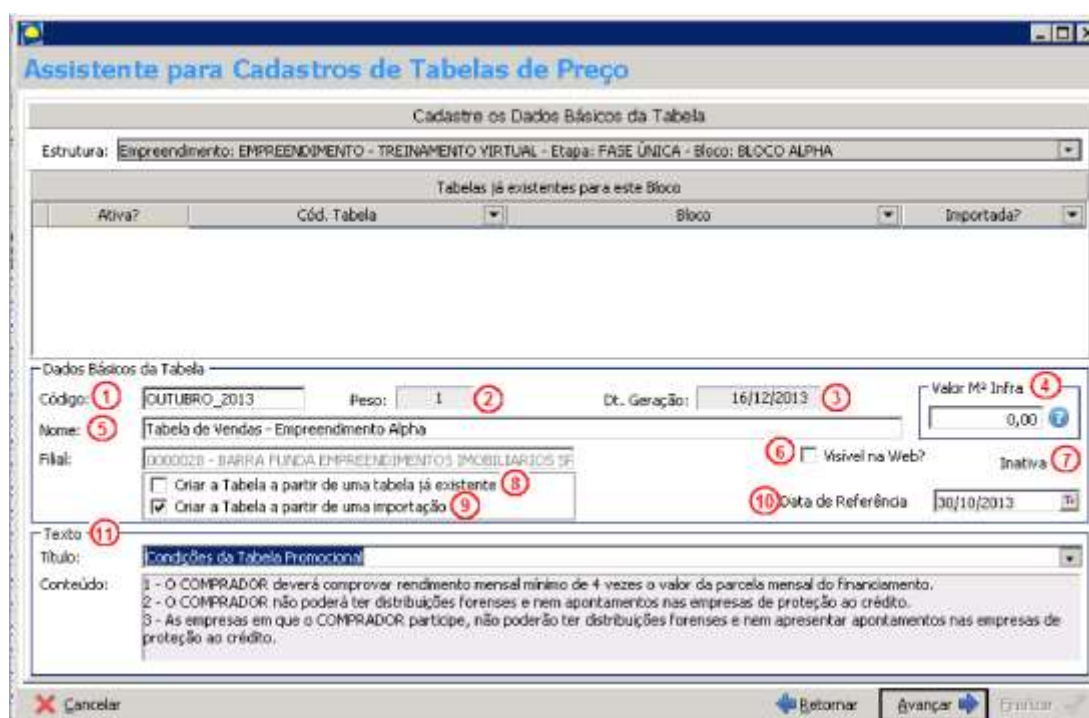


Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

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



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Código (1) – Geralmente utiliza-se “mês e ano” de referência da tabela, pois este código será apresentado no comparativo da tabela e na emissão do relatório;

Peso (2) – Campo automático utilizado somente no processo de criação/atualização de tabela de preços com base no peso da unidade;

Dt. Geração (3) – Campo automático, informa a data de cadastro da tabela no sistema;

Valor M² Infra (4) – Campo utilizado somente no processo de criação/atualização de tabela de preços com base no valor do m² da unidade;

Nome (5) – Nome da tabela;

Visível na WEB (6) – Indica se a tabela deverá ser disponibilizada no Portal de Vendas;

Inativa (7) – Indica se a tabela será criada como “Inativa” ou “Ativa”;

Criar a Tabela a partir de uma tabela já existente (8) – Indica se a tabela a ser confeccionada terá como base uma tabela já criada anteriormente;

Criar a Tabela a partir de uma importação (9) – Indica que esta tabela será importada de acordo com o TXT confeccionado;

Data da Referência (10) – Data limite para utilização da tabela de vendas. É obrigatório que o parâmetro do comercial esteja habilitado para execução do processo (verificar cartilha referente à parametrização do módulo Gestão Comercial);

Texto (11) – Textos como notas apresentadas no título/rodapé da tabela.

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Unidades agrupadas pelo campo agrupador que serão processadas pela importação

Arraste aqui o cabeçalho de uma coluna para agrupar

Agrupador	Unidade	Cód. Bloco	Bloco	Descrição	Status
Finais 1 e 2 - Térreo	001A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - Térreo	002A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - Térreo	003A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - Térreo	004A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	011A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	012A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	013A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	014A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	021A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	022A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	023A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	024A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	031A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 1º ao 3º Andar	032A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	033A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 1º ao 3º Andar	034A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	041A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	042A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	043A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	044A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	051A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	052A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	053A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	054A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	061A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 4º ao 6º Andar	062A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	063A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 3 e 4 - 4º ao 6º Andar	064A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	071A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível
Finais 1 e 2 - 7º ao 9º Andar	072A	01	BLOCO ALPHA	APARTAMENTO	Disponível

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Tela para conferência de informações. Caso alguma unidade não esteja com seu agrupador vinculado, o sistema irá destacá-la para que o colaborador retorne ao cadastro de estrutura e faça a inserção do agrupador na unidade.

Ex: Unidade 054A possui final "4" e está localizada no 5º andar, sendo assim, o texto do seu agrupador é "FINAIS 3 E 4 – 4º AO 6º ANDAR", ou seja, este agrupador indica que as unidades 43, 53, 63, 44, 54 e 64 possuem o mesmo valor.

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Cadastre os Parâmetros de Aprovação de Propostas e Comissão << Parâmetros coletados do GlobalDBM >>

Dados da Tabela
 Estrutura: Empreendimento: EMPREENDIMENTO - TREINAMENTO VIRTUAL - Etapa: FASE ÚNICA - Bloco: ... Peso: 1
 Dt. Entrega Bloco: 30/10/2016 Vlr. Base: Dt. Geração: 16/12/2013
 Código Tabela OUTUBRO_2013 Tab. Ativa: 10/2013 Inativa

Parâmetros Comissão

Utilizar os parâmetros do Bloco: Parâmetros Individuais

Mínimo para o Soma do Ato
☐ Valor ☒ Percentual 6,27

Mínimo até a Entrega das Chaves
☐ Valor ☒ Percentual
 Até 28,10
 Na 4,40
 Pós 67,50

Máximo de Perda no Valor Atual
☐ Valor ☒ Percentual 2,00

Máximo de Perda no Valor Futuro
☐ Valor ☒ Percentual 100,00

Máximo de Perda no PV
☐ Valor ☒ Percentual 0,00

Máximo de Comissão
☐ Valor ☒ Percentual 3,00

Parâmetros do Bloco
 Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento: 0
 Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal: 6,27 %
 Percentual mínimo até a entrega das chaves: 0,20 %
 Periodicidade :: Entrega até as Chaves
☒ Mensal ☐ Quadrimestral
☐ Bimestral ☐ Semestral
☐ Trimestral ☐ Anual

Valor padrão a ser sugerido para a comissão: 0,00 %
 Participação da Empresa no valor da Parcela: 50,00 %
 Participação das parcelas recebidas Carteira: 50,00 %
☐ Considerar o Valor Base da Tabela para o cálculo da comissão
☐ Desconta ITBI
☐ Desconta CRI
☒ Arredondamento de Séries TP sejam feitas pelo Valor Futuro
☐ Utilizar data venda como data vigência após entrega da obra
 Considerar: Mês referência (mm/aaaa)

Pró-Soluto
☐ Valor 0,00
☐ Percentual

ITBI
 Valor: 0,00
 Percentagem: 0,00 %
☐ Valor ☒ Percentual

Margem Rentabilidade
 Percentual: 0,00

Idade Máx. Financiamento
 Anos: 0

Tipo Tabela
☐ Curta ☐ Longa

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Análise do arquivo de importação

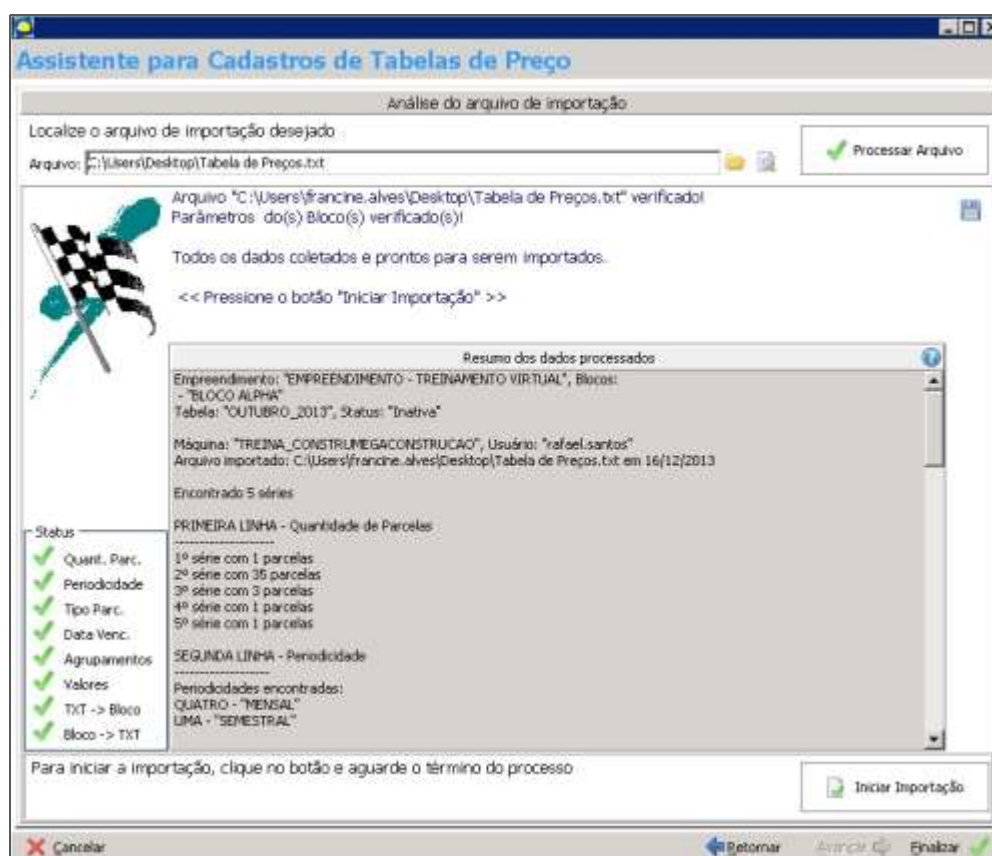
Localize o arquivo de importação desejado

Arquivo: C:\Mega Sistemas Corporativos\Tabela de Preços.txt

Processar Arquivo

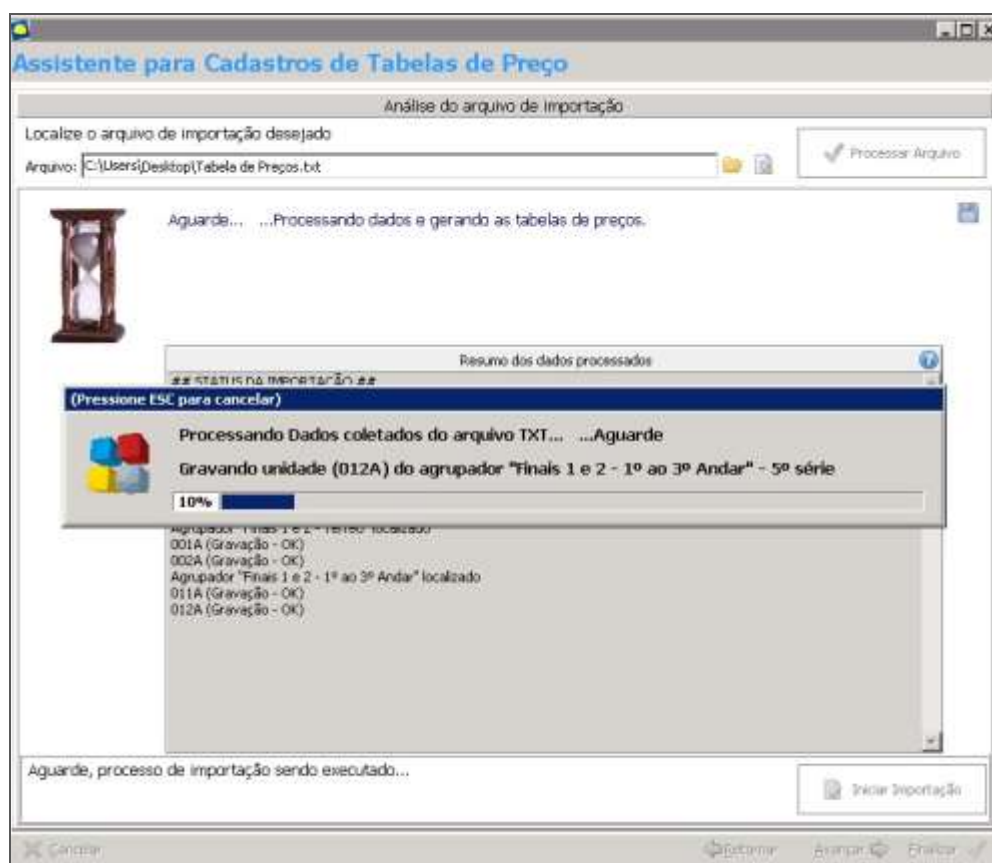
Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço Processar Arquivo

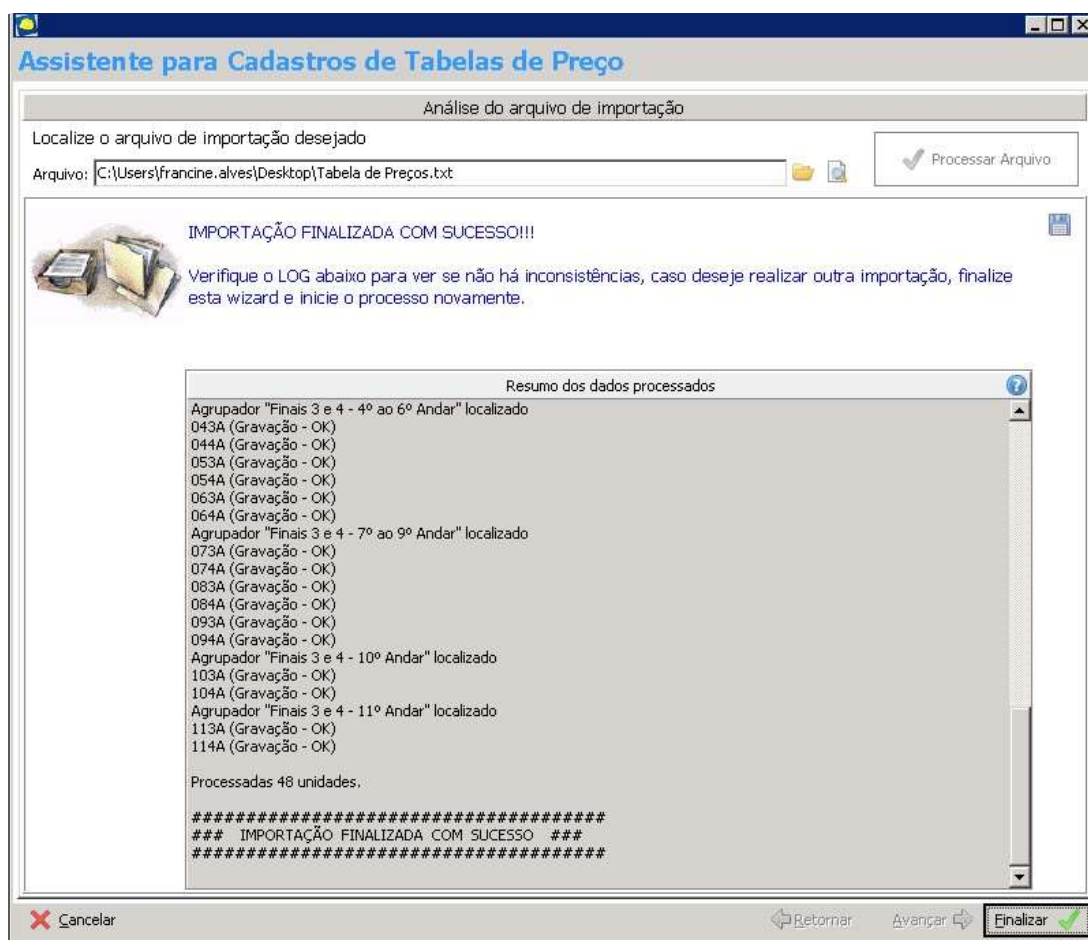


Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço Iniciar Importação

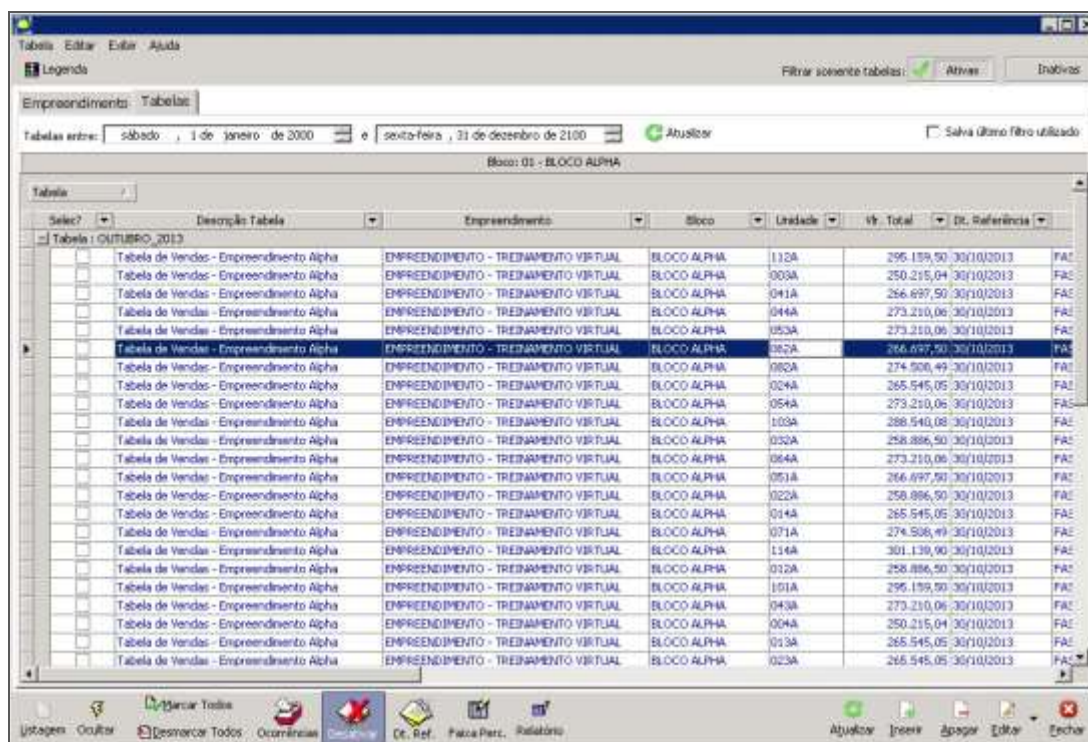
Processo em execução:



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço



Importação finalizada com sucesso



Tabelas