



mega
sistemas corporativos



mega
construção

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico	4
Cadastros	4
Financeiro.....	4
Classes Gerenciais.....	4
Painel Gerencial	7
Estruturas.....	7
Empreendimento.....	7
Etapa.....	8
Blocos	8
Inserindo uma nova estrutura.....	9
Trocar Filial do Empreendimento.....	13
Investidores.....	14
Tipos de Desembolsos	15
Tipos de Viabilidade	16
Tipo Indicador	17
Tributos e Taxas.....	17
Indicadores.....	19

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

Cientes Mega Construção.

Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico

Caminho: Construção >> Painel Gerencial



Painel Gerencial

Cadastros

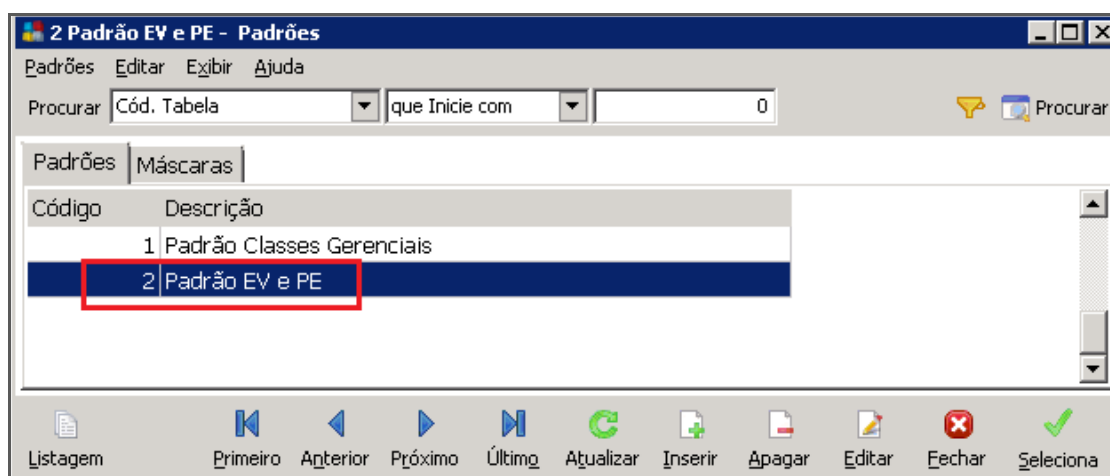
Financeiro

Classes Gerenciais

Caminho: Financeiro >> Opções >> Cadastros >> Classes Gerenciais

Para que possamos parametrizar o sistema, o primeiro ponto a observar é o cadastro das classes gerenciais.

Em resumo, este cadastro é o agrupamento de classes financeiras que o sistema utiliza especificamente nos módulos do Painel Gerencial para gerar as visões e análises.

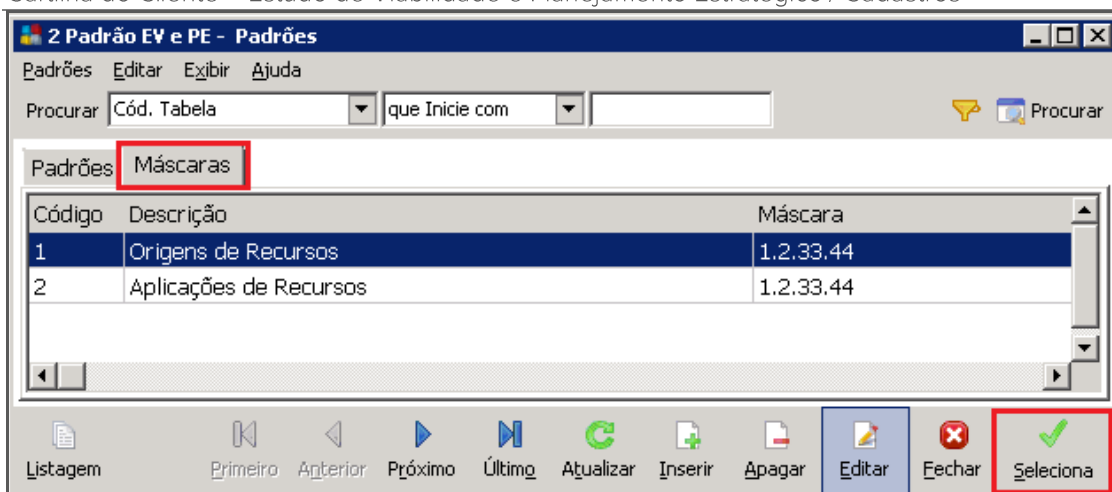


Classes Gerenciais

Criamos o padrão desejado para utilização no Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico.



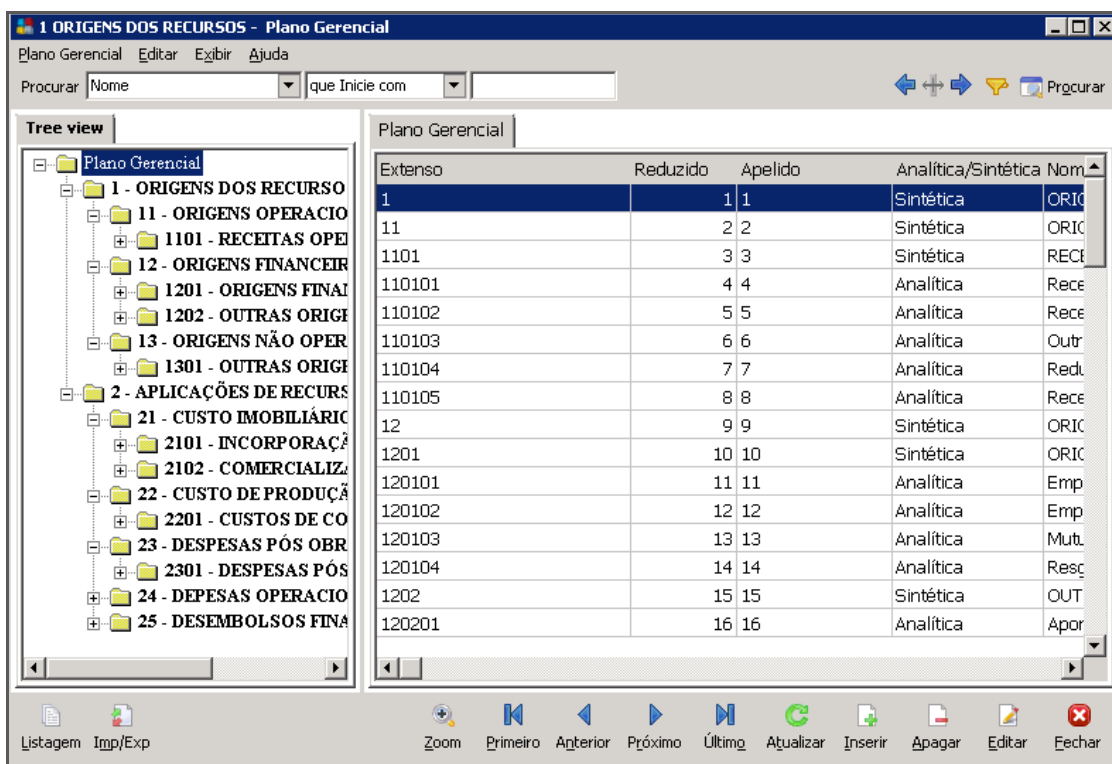
A classe gerencial padrão deve ser muito bem elaborada, pois, orientamos que este deve ser o mesmo utilizado na parametrização. Se modificarmos o padrão, temos que parametrizar o sistema novamente. Mais adiante iremos verificar este item.



Classes Gerenciais

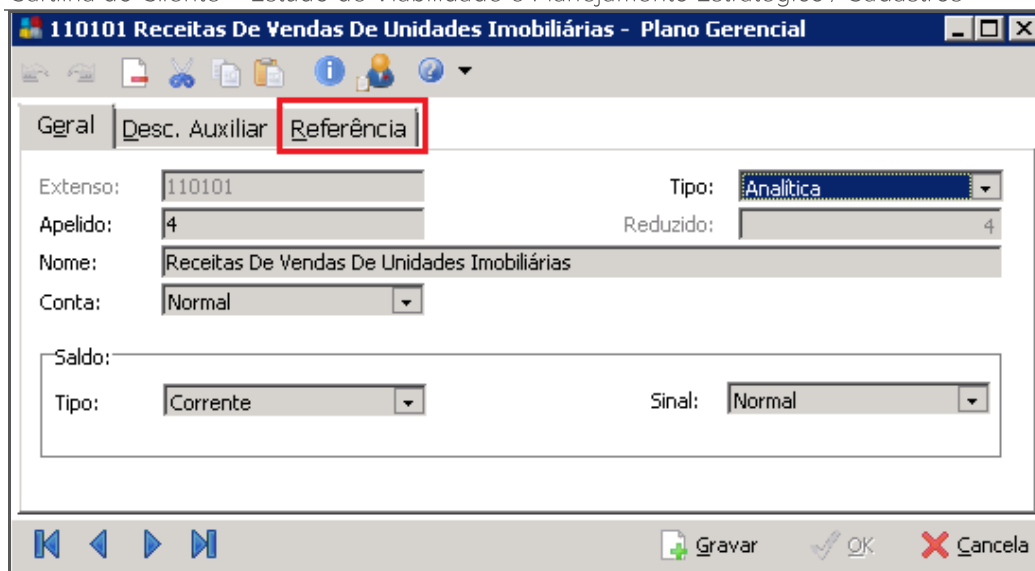
As máscaras são definidas de acordo com outros planos do sistema, obedecendo a grupos e subgrupos, analíticos e sintéticos.

Exemplo de estrutura gerencial criada:

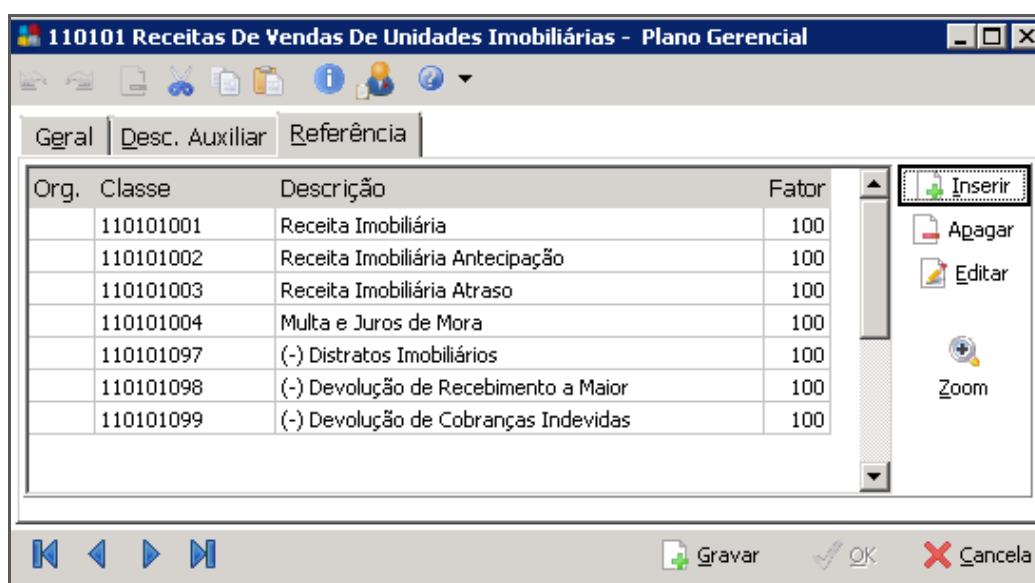


Classes Gerenciais

Para referenciar classes financeiras nas classes gerenciais, basta editá-las, selecionando em seguida a pasta "Referência":



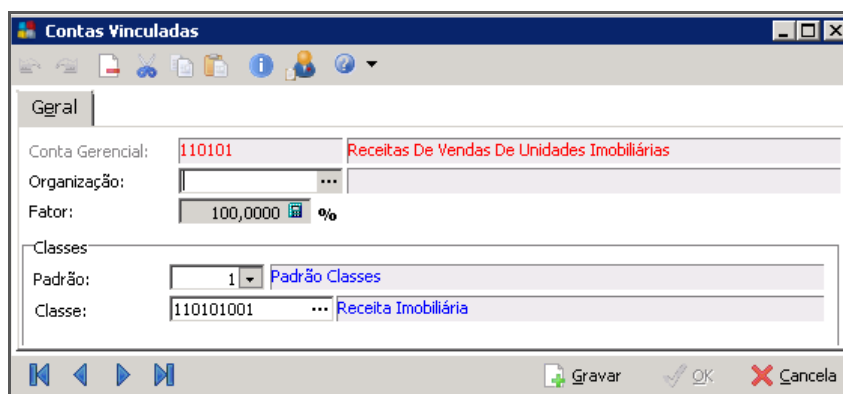
Classes Financeiras



Org.	Classe	Descrição	Fator
	110101001	Receita Imobiliária	100
	110101002	Receita Imobiliária Antecipação	100
	110101003	Receita Imobiliária Atraso	100
	110101004	Multa e Juros de Mora	100
	110101097	(-) Distratos Imobiliários	100
	110101098	(-) Devolução de Recebimento a Maior	100
	110101099	(-) Devolução de Cobranças Indevidas	100

Classes Gerenciais

Para incluir novas classes financeiras, clique no botão "Inserir":



Classes Gerenciais

Se necessário, podemos definir qual o percentual que iremos considerar da classe financeira vinculada à gerencial.

Painel Gerencial

Caminho: Construção >> Painel Gerencial >> Cadastros

Estruturas

Armazenam dados sobre a estrutura dos empreendimentos imobiliários que serão usados no Estudo de Viabilidade. A hierarquia das estruturas segue a apresentação das pastas exibidas, a saber: Empreendimentos, Etapas, Blocos.

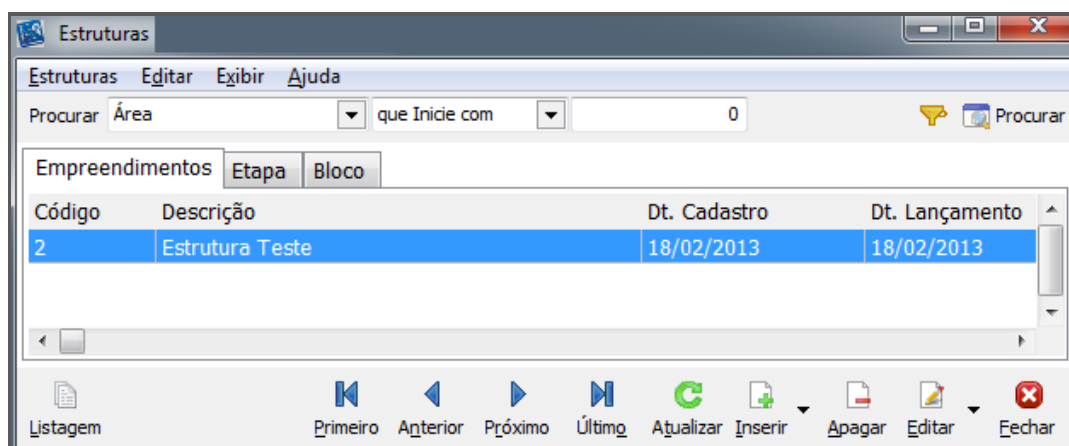
As apropriações financeiras e contábeis (Centros de Custo e Projeto) podem ser definidas em qualquer nível de estrutura, conforme o detalhamento desejado pela empresa.

Os empreendimentos aqui apresentados não se tratam de obras já realizadas e por isso não coincidem com as estruturas cadastradas no módulo de construção civil, as mesmas não existem efetivamente e serão usadas apenas como parâmetro de um Estudo de Viabilidade.

Empreendimento

É a estrutura de mais alto nível. Representa o todo do espaço físico ocupado pelo empreendimento podendo ser subdividido conforme a necessidade dentro das estruturas citadas anteriormente e que serão descritas na sequência, ou seja, ele é o tipo de construção a ser realizada.

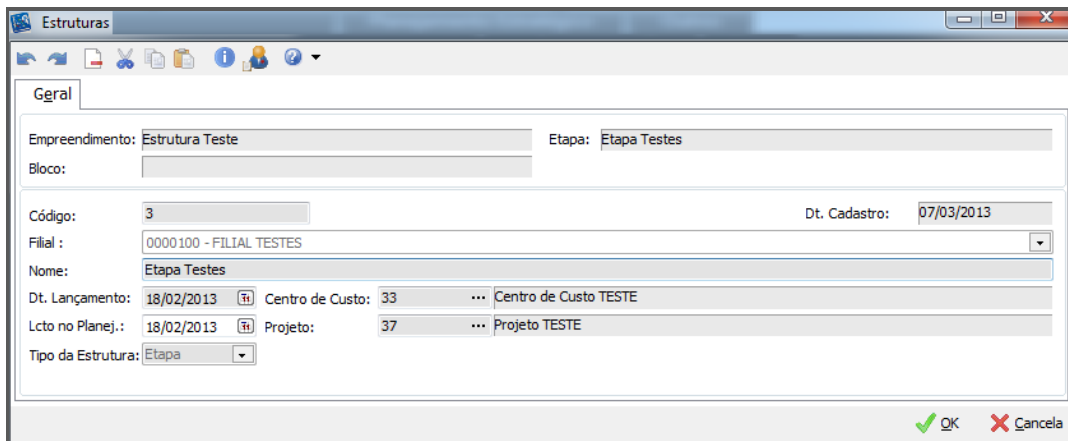
Quando falamos que o empreendimento é a maior estrutura, queremos estabelecer os seguintes critérios:



Estruturas

Empreendimento – É a obra em si na sua totalidade, ou seja, toda a construção a ser realizada no local.

Etapa



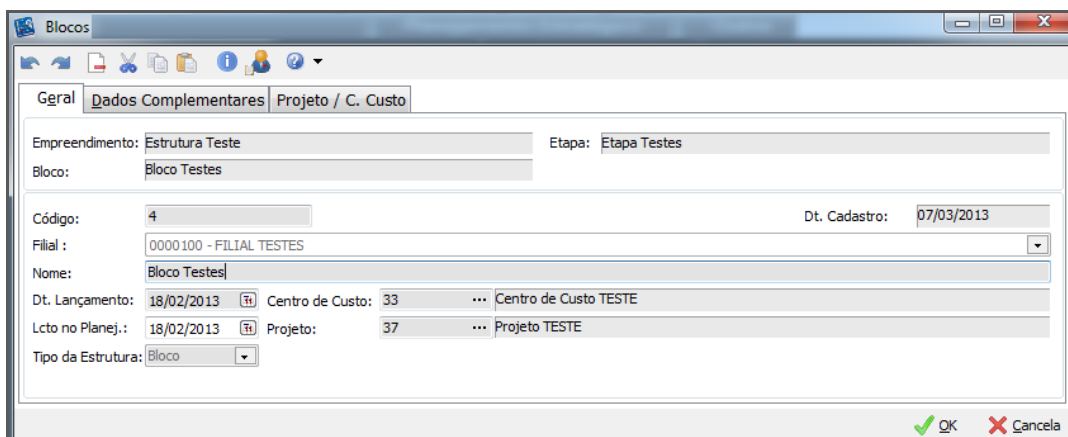
The screenshot shows the 'Estruturas' window with the 'Etapa Testes' form. The form contains the following fields:

- Empreendimento: Estrutura Teste
- Bloco: (empty)
- Etapa: Etapa Testes
- Código: 3
- Dt. Cadastro: 07/03/2013
- Filial: 0000100 - FILIAL TESTES
- Nome: Etapa Testes
- Dt. Lançamento: 18/02/2013
- Centro de Custo: 33 ... Centro de Custo TESTE
- Lcto no Planej.: 18/02/2013
- Projeto: 37 ... Projeto TESTE
- Tipo da Estrutura: Etapa

Etapa

Etapa – De acordo com o tamanho ou recursos da construção, divide-se a execução da obra por etapas ou fases de construção, a qual pode conter um ou mais blocos.

Blocos



The screenshot shows the 'Blocos' window with the 'Bloco Testes' form. The form contains the following fields:

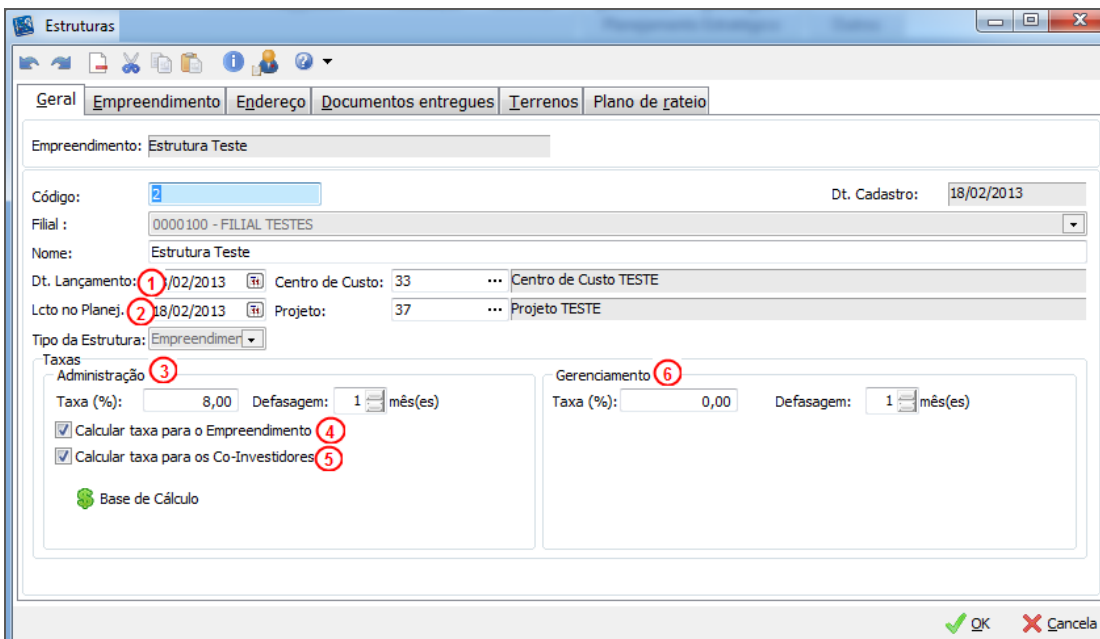
- Empreendimento: Estrutura Teste
- Bloco: Bloco Testes
- Etapa: Etapa Testes
- Código: 4
- Dt. Cadastro: 07/03/2013
- Filial: 0000100 - FILIAL TESTES
- Nome: Bloco Testes
- Dt. Lançamento: 18/02/2013
- Centro de Custo: 33 ... Centro de Custo TESTE
- Lcto no Planej.: 18/02/2013
- Projeto: 37 ... Projeto TESTE
- Tipo da Estrutura: Bloco

Blocos

Blocos – Todo empreendimento possui no mínimo um bloco de construção, porém, é possível ter vários blocos. Os blocos são os edifícios (ou torres, ou quadras) de um empreendimento.

Inserindo uma nova estrutura

Geral



Estruturas – Geral

As apropriações financeiras, contábeis e informações para os módulos de Construção (Centros de Custo Comercial, Engenharia e Projeto) aqui definidas serão acatadas pelas estruturas inferiores a esta.

Nesta pasta serão definidas informações gerais do empreendimento, tais como:

Dt. Lançamento (1) – Data prevista para lançamento do empreendimento;

Lcto no Planej. (2) – Data de lançamento utilizado para fins de Planejamento Estratégico. Esta data é utilizada para possibilitar o deslocamento do Fluxo de Caixa do Estudo de Viabilidade do empreendimento no Fluxo Consolidado da empresa.

Exemplo: Caso seja necessário deslocar dois meses do Fluxo de Caixa do Estudo no Consolidado da empresa, basta informar a data de lançamento no Planejamento dois meses após a data de lançamento prevista;

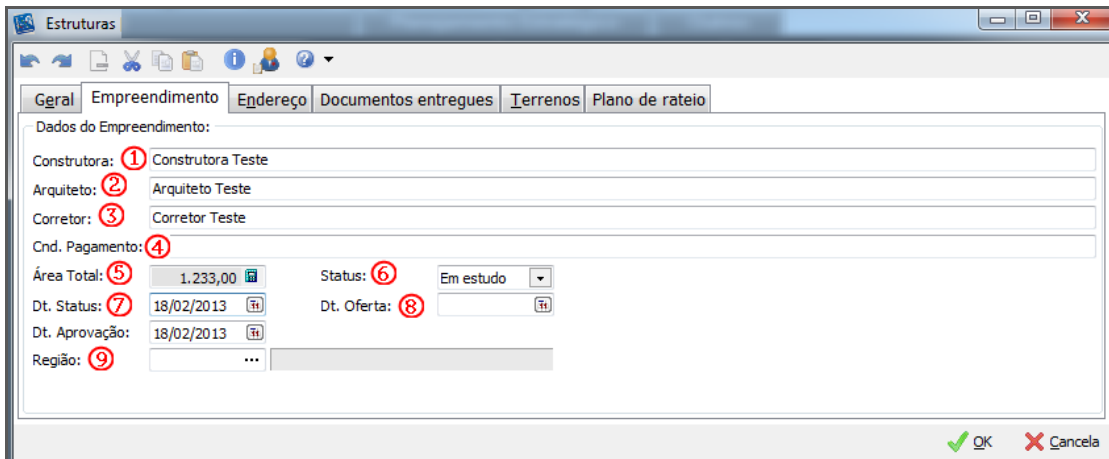
Taxa de Administração (3) – É a taxa cobrada sobre o valor do empreendimento quando a empresa somente administra-o;

Calcular Taxa para o empreendimento (4) – Indica se, na geração do fluxo do empreendimento, deverá ou não ser calculada a taxa de administração para o mesmo;

Calcular taxa para os Co-Investidor (5) – Este campo indica se deverá ou não ser calculada taxa de administração para co-investidores;

Taxa de Gerenciamento (6) – É a taxa cobrada sobre as receitas do empreendimento quando a empresa somente gerencia o mesmo.

Empreendimento



Estruturas – Empreendimento

Construtora (1) – Informar quem será o responsável pela construção do empreendimento;

Arquiteto (2) – Indicar o nome do arquiteto responsável pelo projeto;

Corretor (3) – Nome do corretor responsável pela venda do terreno;

Cnd. Pagamento (4) – Condição de pagamento do terreno;

Área Total (5) – Área total do terreno;

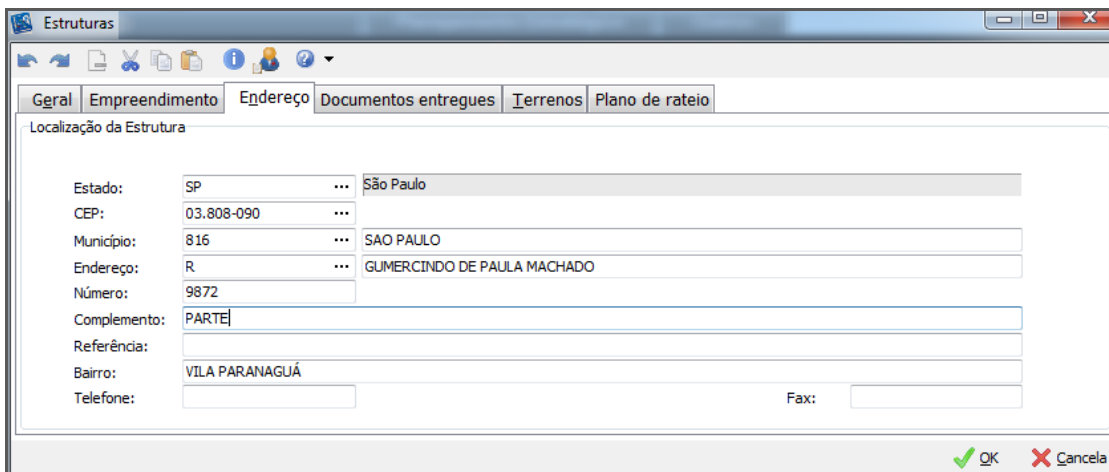
Status (6) – Se o empreendimento ainda está em estudo ou se foi gerado;

Data Status (7) – Data em que o cadastramento está sendo feito;

Dt. Oferta e **Dt. Aprovação (8)** – Campos informativos, utilizados para registrar os eventos;

Região (9) – Região onde está localizado o empreendimento, podem ser selecionadas apenas as regiões cadastradas com o tipo “Venda” no módulo Global de Construção.

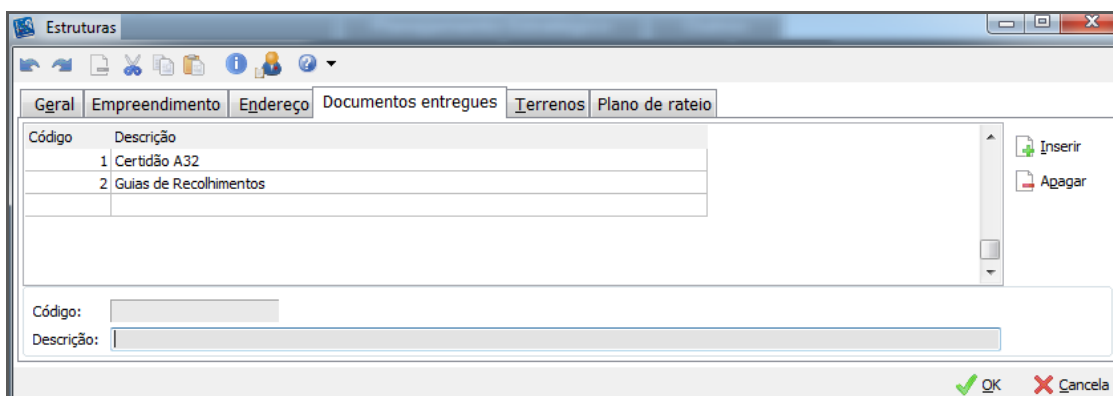
Endereço



Estrutura – Endereço

Nesta pasta pode-se inserir informações relacionadas ao endereço no qual será construído o empreendimento.

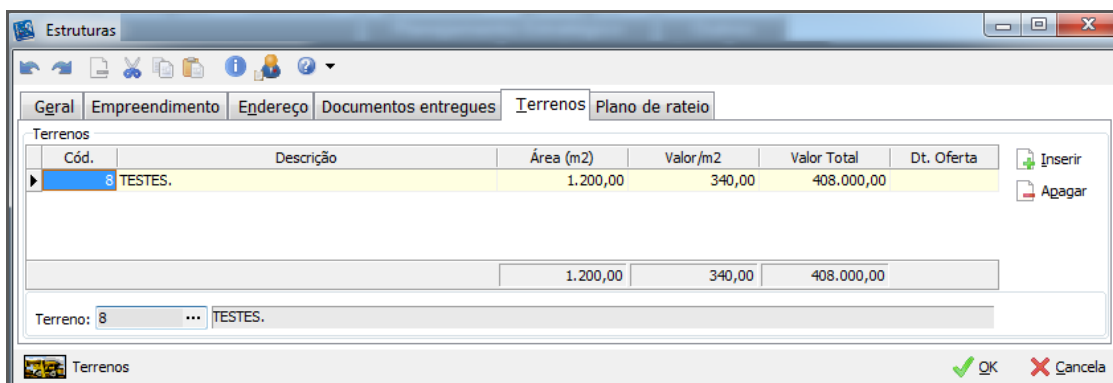
Documentos Entregues



Estruturas – Documentos entregues

Nesta pasta pode-se inserir, a título de informação complementar, os documentos já entregues do terreno. Ex: escritura, contrato de compra e venda etc.

Terrenos

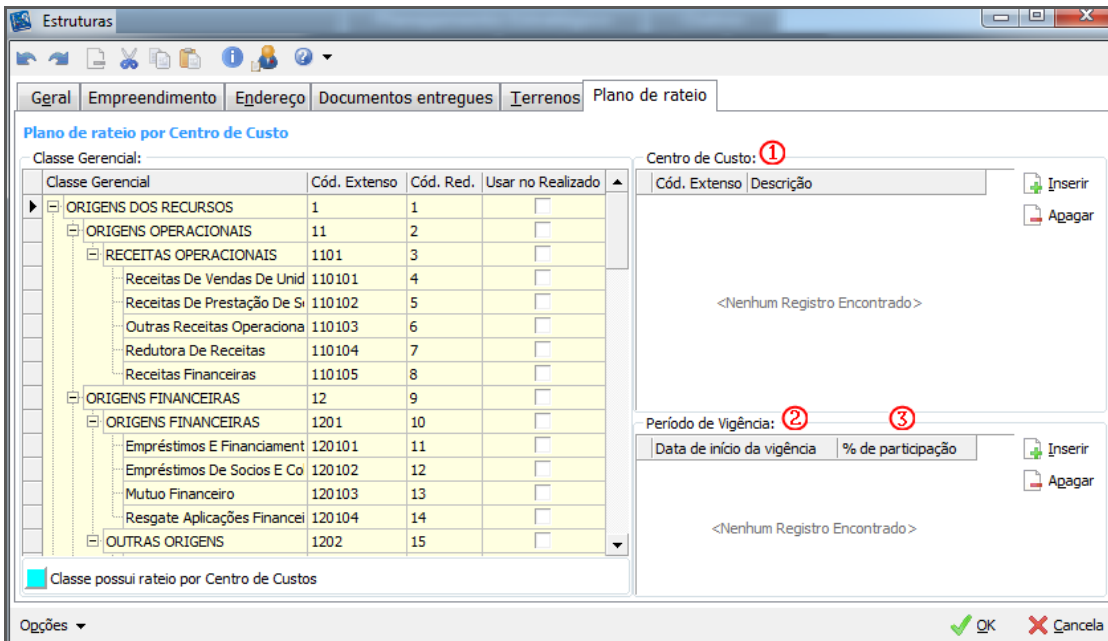


Estruturas – Terrenos

Nesta pasta deve-se vincular os terrenos deste empreendimento.

Há a opção “Terrenos” no canto inferior esquerdo da tela, para que possamos acessar o cadastros de terrenos, sem precisar fechar esta tela.

Plano de Rateio



Estruturas – Plano de rateio

O plano de rateio padrão pode ser criado no cadastro de estruturas (reais e simuladas). Somente será possível cadastrar este plano nas estruturas do tipo “Empreendimento”. Todas as simulações que forem criadas usando este empreendimento utilizarão o plano de rateio da estrutura como padrão.

Na tela serão apresentadas todas as Classes Gerenciais que fazem parte do plano ativo no Painel Gerencial. Para cada uma das classes, pode-se inserir um ou mais centros de custos. Se o centro de custo de custo for inserido em uma classe sintética, haverá a opção de replicar o centro de custo automaticamente para todas as classes filhas. Ao inserir um novo será apresentada uma nova tela.

Exemplo de como utilizar este cadastro:

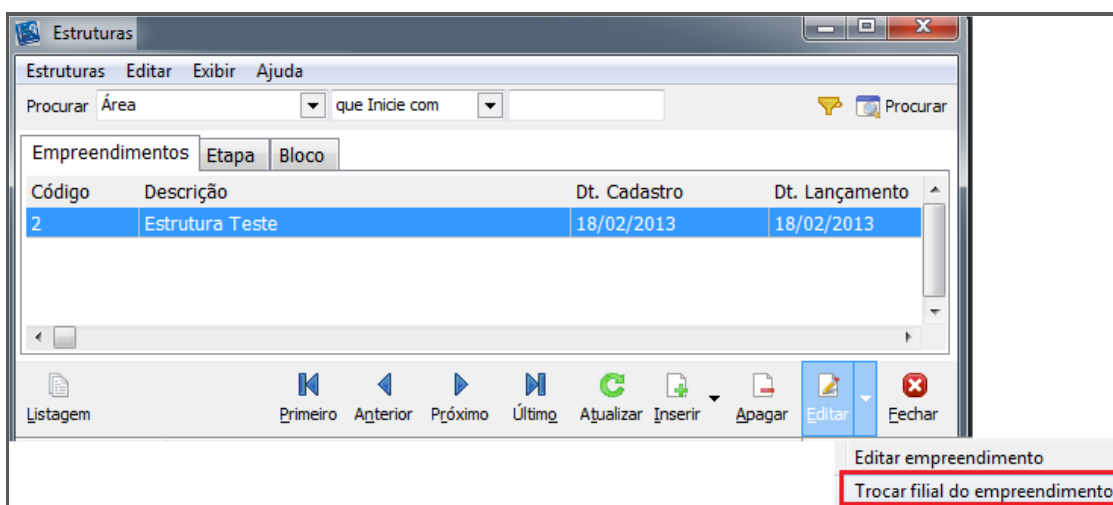
Entendemos que a empresa quer manter um controle detalhado de seus investidores e estes possuem participações específicas em desembolsos, receitas e etc. Criamos este investidor como Centro de Custo, vinculamos as classes e aos percentuais correspondentes e no fluxo de resultados temos os valores demonstrados com os percentuais definidos para cada centro de custo (Investidor).

Centro de Custo – Centro de custo que será considerado como investidor. Deverão ser selecionados somente os centros de custos dos investidores;

Data Vigência – Indica a partir de qual data este centro de custo será considerado no rateio;

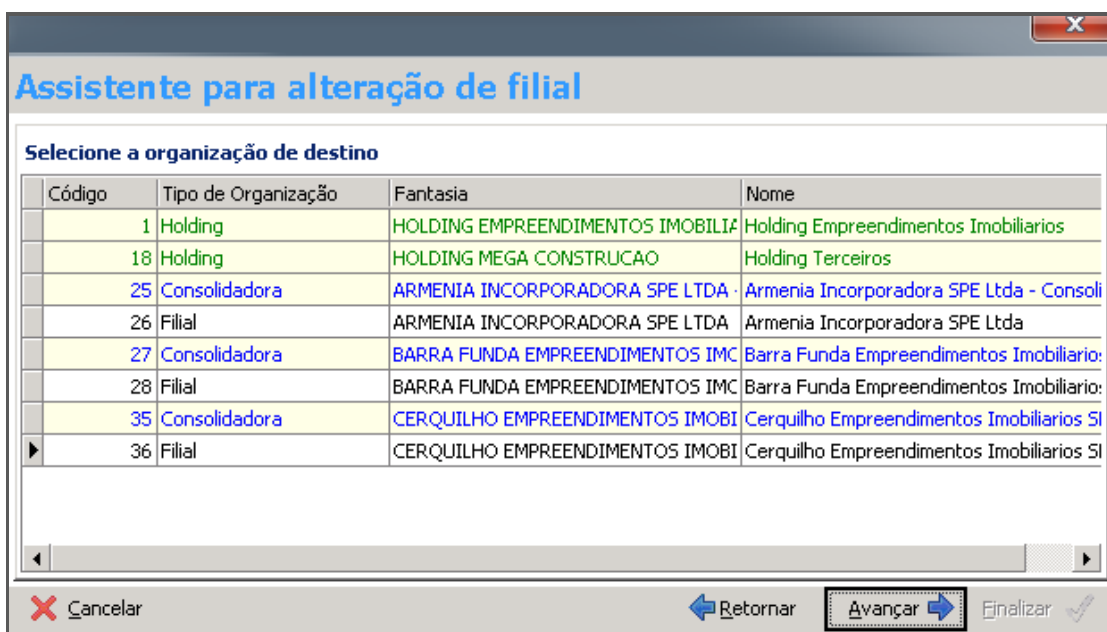
% Participação – Indica qual o percentual de rateio do centro de custo nos valores da classe gerencial selecionada.

Trocar Filial do Empreendimento



Estruturas

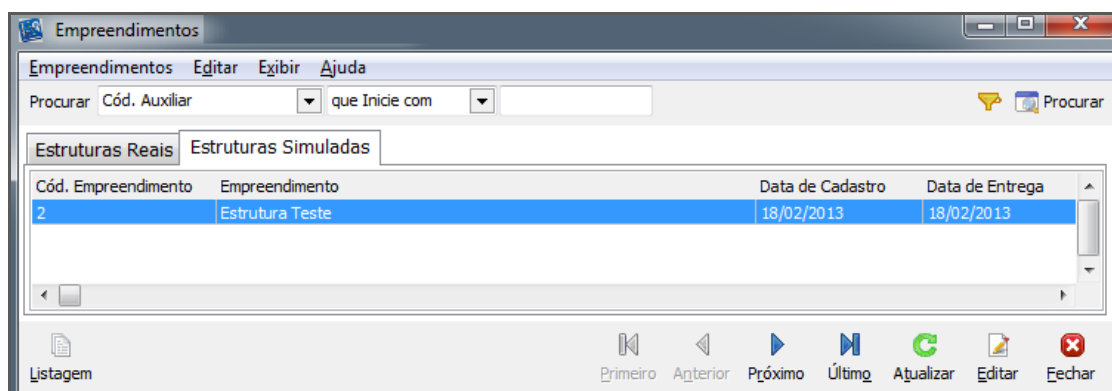
Ao clicar na opção “Trocar filial do empreendimento”, é exibido o assistente para alteração de filial:



Trocar filial do empreendimento

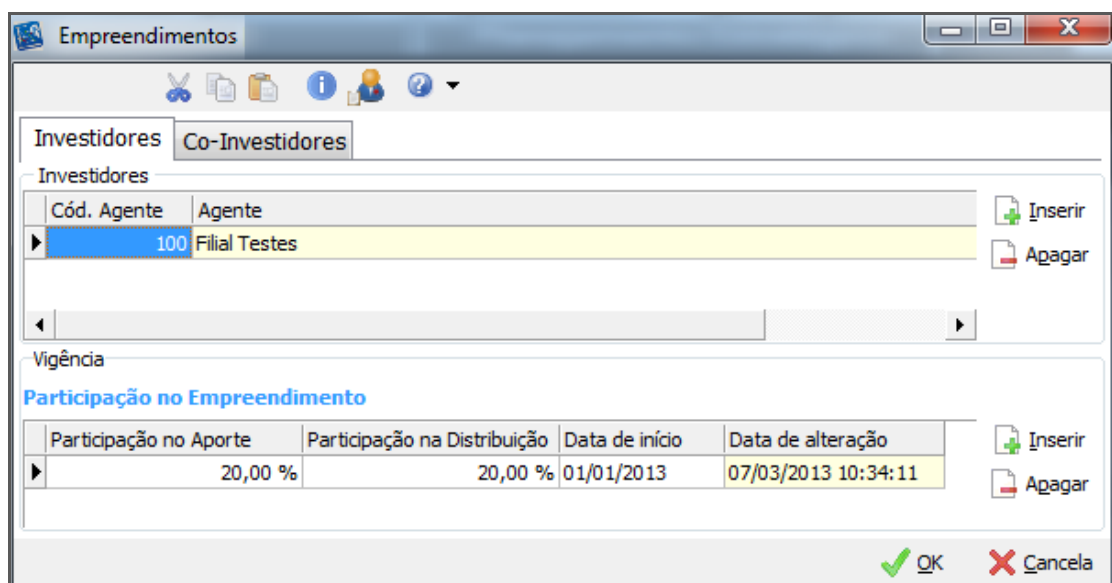
Ao selecionar a filial de destino para o empreendimento e clicar no botão “Finalizar”, será exibida uma mensagem de confirmação. Confirmando, ocorrerá a transferência do empreendimento para a nova filial.

Investidores



Investidores – Estruturas Simuladas

Neste menu, cadastramos os investidores e co-investidores relacionando os mesmos com as estruturas reais (Planejamento Estratégico) ou simuladas (Estudo de Viabilidade).



Investidores

Os agentes relacionados devem ser do tipo “Outros” e o percentual de aporte e distribuição devem ser definidos, assim como a data de início de participação do agente.

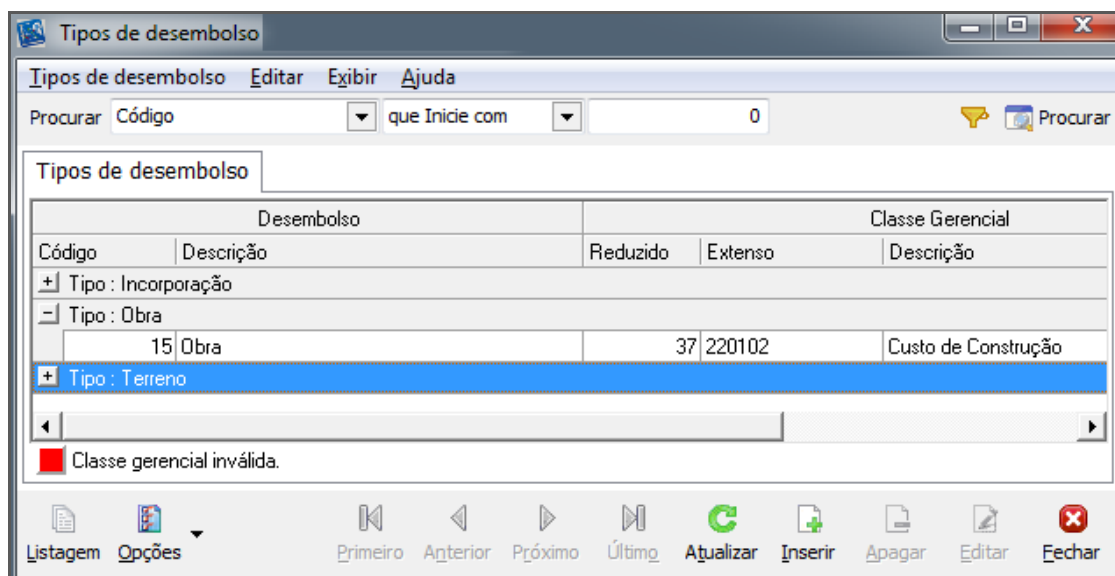
Tipos de Desembolsos

Os Tipos de Desembolso permite que sejam criados seus próprios desembolsos para utilizar no lançamento de despesas diversas com Incorporação e Obras.

Os Desembolsos de Terrenos, devem ser acessados e configurados através do Construção >> Cadastros >> Desembolsos com Terreno.

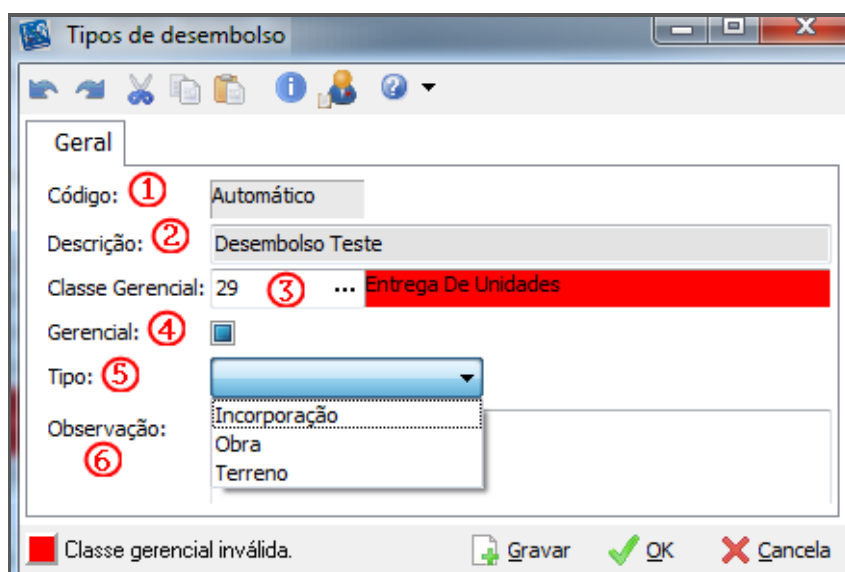
O cadastro dos tipos de desembolso é acessado pela opção **Tipos de Desembolso** do menu Cadastros do Painel Gerencial.

Ao clicar na opção, aparecerá a tela com a grid dos tipos de desembolsos:



Tipos de desembolsos

Ao inserir ou editar um tipo de desembolso, aparecerá a tela de inserção/edição com os seguintes campos:



Tipos de desembolso

Código (1) – Gerado automaticamente pelo sistema;

Descrição (2) – Descrição do tipo do desembolso;

Classe Gerencial (3) – Classe gerencial vinculada ao tipo do desembolso. É necessário que o tipo de desembolso esteja vinculado a uma classe gerencial para que seus valores sejam considerados no fluxo de resultado do empreendimento;

Gerencial (4) – Opção para indicar se o tipo de desembolso será do tipo gerencial;

Tipo (5) – Permite que os custos da obra sejam divididos entre os tipos criados, para que ao gerar o Fluxo Resultado, os valores sejam distribuídos entre as classes definidas para cada tipo de despesa, esse parâmetro serve para informar se os tipos que estão sendo criados pertencem a Incorporação, Obra ou Terreno;

Observação (6) – Informações gerais sobre o tipo de desembolso.

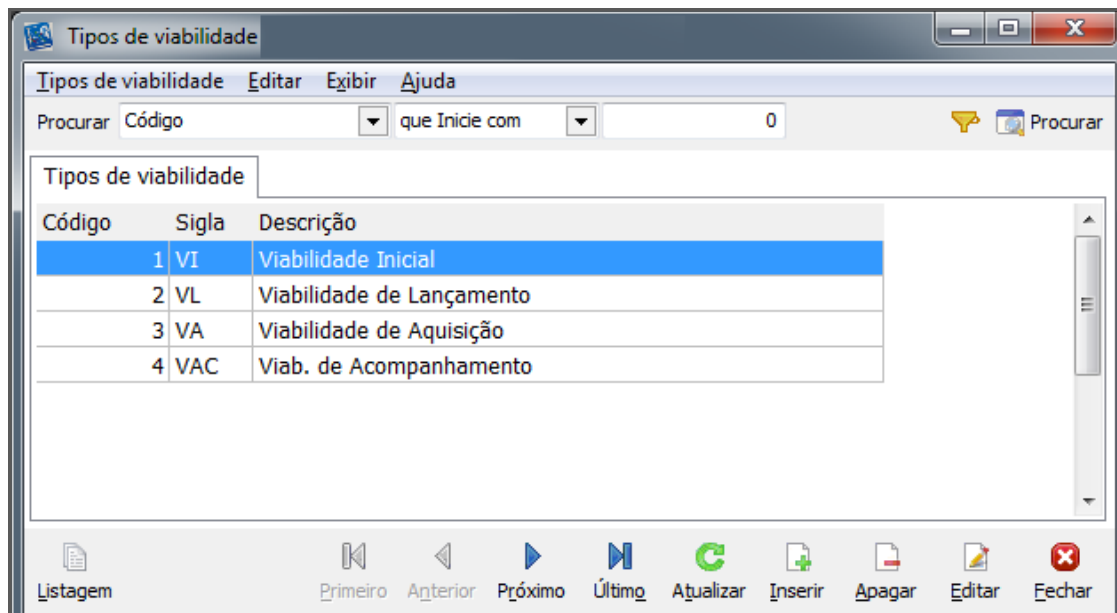
A legenda de Classe Gerencial Inválida está disponível, porque ainda não gravamos o tipo de desembolso. Esta só deve manter a linha em vermelho quando não existir classe antes de gravar ou quando padrão de classes gerenciais for trocado.



Os tipos de desembolso de permuta não poderão ser excluídos e nem ter sua descrição alterada, pois são tipos fixos utilizados nos cálculos de permuta na planilha de despesas com terreno. Somente será possível editar os campos Classe Gerencial, Gerencial e Observação para esses tipos.

Quando for escolhida a opção “**Incorporação**”, será disponibilizado o grupo para informar a base de cálculo do desembolso. Sendo elas: área de construção, custo de construção, custo do terreno e manual.

Tipos de Viabilidade

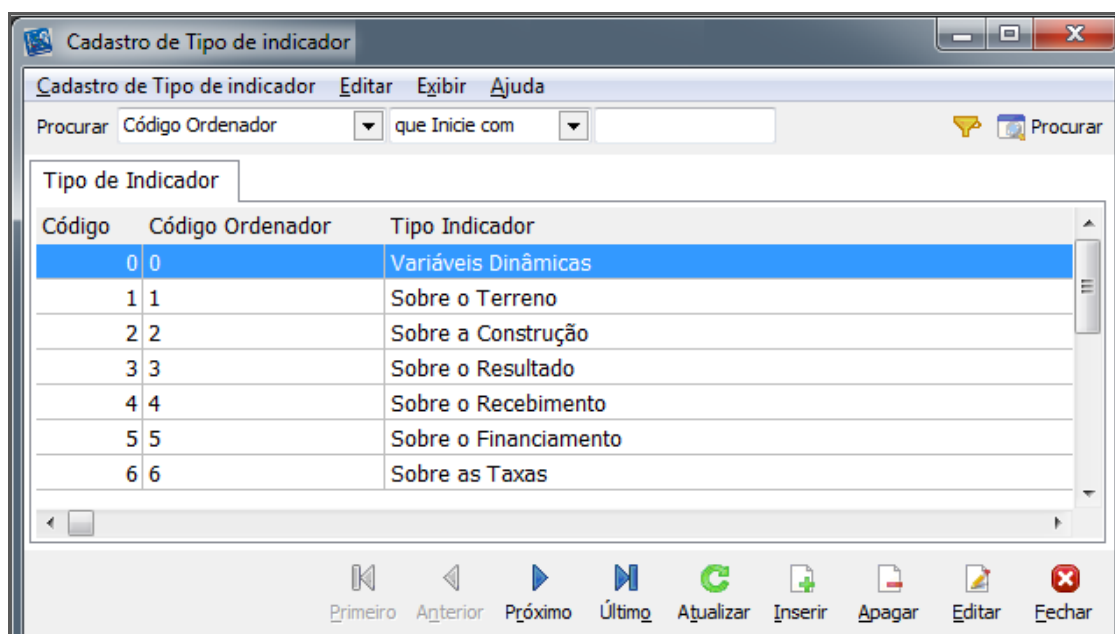


Tipos de Viabilidade

Nessa tela é possível inserir, editar e apagar os tipos de viabilidade.

Os tipos de viabilidade que vem cadastrados como padrão são: Viabilidade Inicial, Viabilidade de Lançamento e Viabilidade de Aquisição.

Tipo Indicador



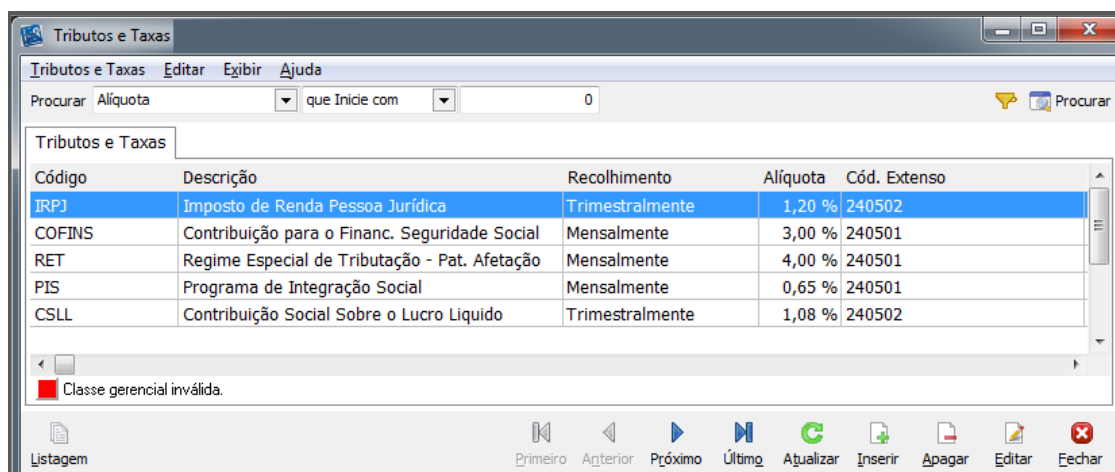
Tipo de Indicador

Os indicadores são divididos em grupos “Tipo de Indicador”, estes tipos podem ser cadastrados na tela de cadastro Tipo Indicador. Para acessá-lo pressione o botão Cadastros do menu do Painel Gerencial e em seguida em Tipo Indicador.

Nesta tela você poderá reordenar os tipos de indicadores e alterar a sua descrição, para isto basta pressionar o botão “Editar”.

O primeiro registro com o código 0 (zero), não pode ser excluído pois é um registro do sistema de identificação para as variáveis dinâmicas. Por este motivo ao tentar excluí-lo será emitido a uma mensagem de aviso.

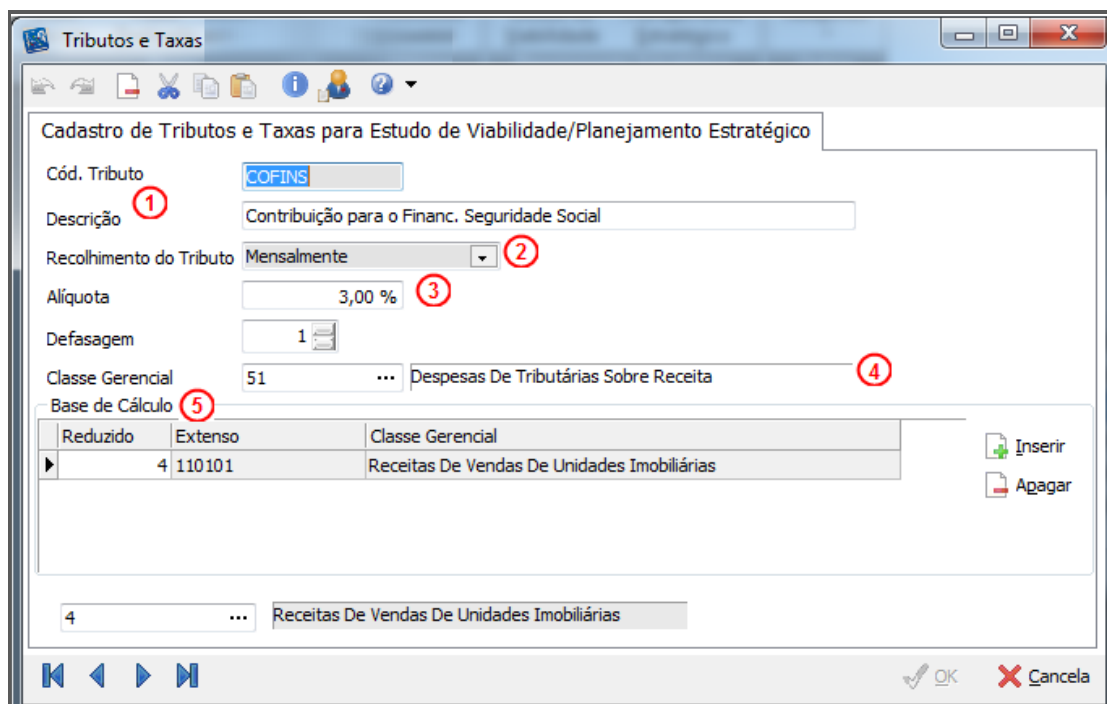
Tributos e Taxas



Tributos e Taxas

Para cada tributo podemos cadastrar as classes gerenciais que serão usadas como base de cálculo do Tributo, para descontar um custo qualquer da base de cálculo, basta incluir a classe gerencial (com valor negativo) do custo na base de cálculo do tributo. Os tributos são calculados com base nos valores das classes gerenciais do fluxo de Resultado.

Com esta opção podemos incluir novos tributos/taxas a serem usados no processo Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico.



Tributos e Taxas

Cód. Tributo e Descrição (1) – Código e descrição para a identificação do tributo;

Recolhimento do Tributo (2) – Indica se o tributo será calculado mensalmente ou trimestralmente. Atentar para o fato de o recolhimento efetivo poder ser alterado em cada simulação, ou seja, este parâmetro é somente uma sugestão de padrão a ser usada no cadastro de simulações;

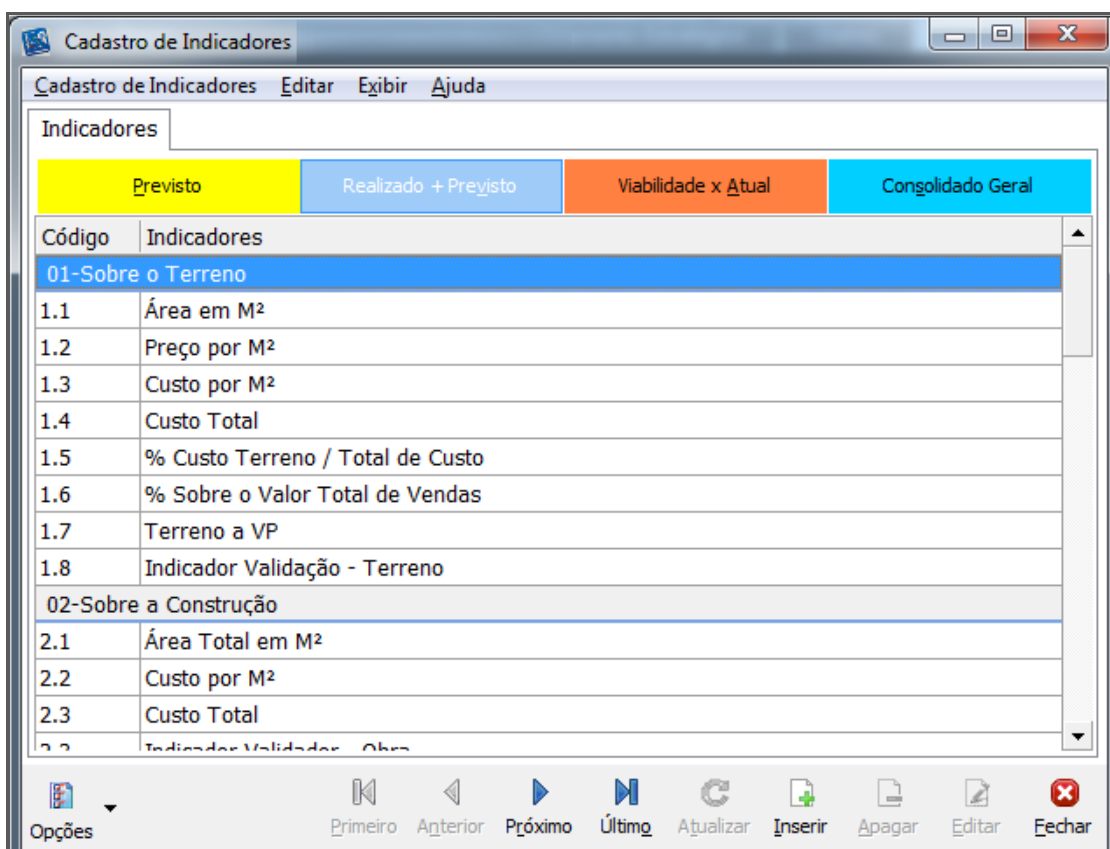
Alíquota (3) – Alíquota padrão a ser usada no cálculo do tributo. Atentar para o fato da alíquota efetiva poder ser alterada em cada simulação;

Classe Gerencial (4) – Indica a classe gerencial em que o tributo será mostrado no fluxo de resultado;

Base de Cálculo (5) – Indica as classes gerenciais que serão usadas para determinar a base de cálculo do tributo. Atentar ao fato de que os valores das classes serão somados para constituir a base de cálculo do tributo. Então classes com valor negativo, irão diminuir a base de cálculo do tributo.

A base de cálculo inicial para os tributos padrões será constituída pelas classes gerenciais de Carteira e Planejamento de Vendas que estejam definidas nos parâmetros do Painel Gerencial, aba classes gerenciais, exceto para o tributo ISS, que terá como base de cálculo inicial as classes gerenciais de planejamento de obras.

Indicadores



Indicadores

O cadastro de Indicadores é dividido pelo tipo de fluxo no processo de resultado da simulação, os botões Previsto, Realizado + Previsto, Viabilidade x Atual e Consolidado Geral possuem as mesmas características.

Estes botões determinam que os indicadores sejam criados para cada tipo de fluxo e utilizem valores de diferentes fluxos, portanto as variáveis que são utilizadas na tela de edição do indicador também acompanham o tipo do fluxo, ou seja, nem todas as variáveis existentes para criar um indicador Previsto ou Realizado + Previsto são iguais às variáveis para criar um indicador consolidado.

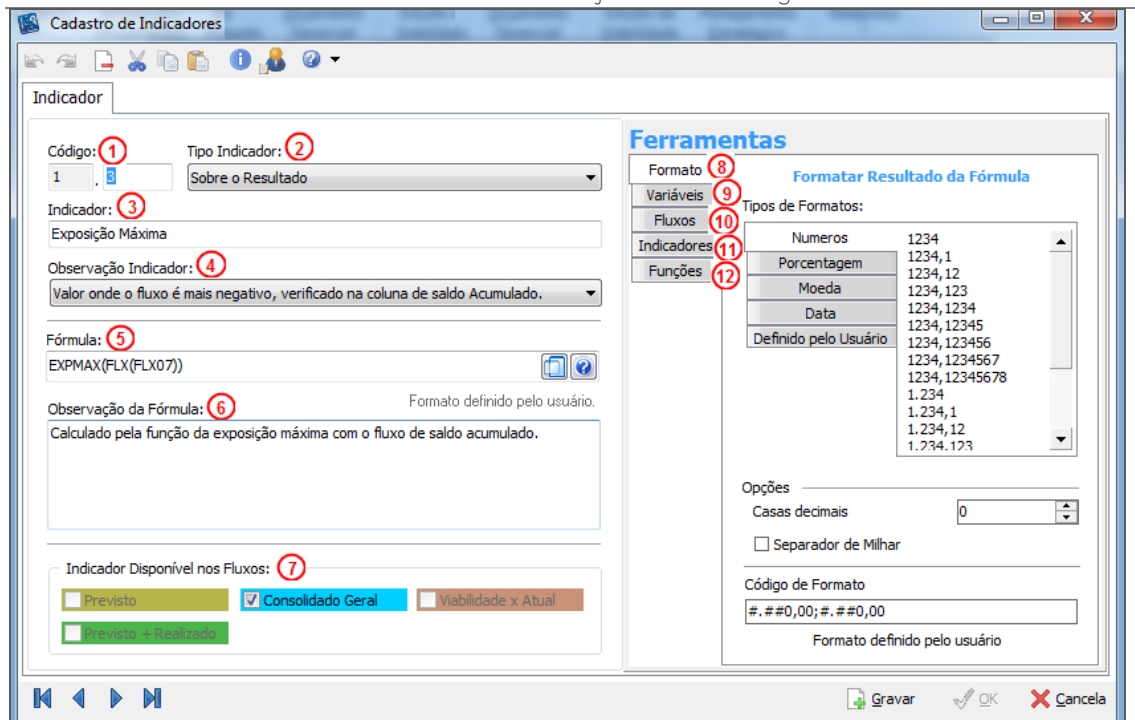
Com exceção dos indicadores consolidado geral, os indicadores Previsto, Realizado + Previsto e Viabilidade x Atual, podem ser cadastrados uma única vez e compartilhar a mesma visualização nos dois fluxos.

Para que um indicador que é visível nos indicadores do fluxo Realizado + Previsto ficar visível somente nos indicadores do fluxo Previsto, deve-se pressionar o botão "Editar" no menu da tela de cadastro de indicadores; para chamar a tela de edição dos indicadores, atentar-se para que o tipo do fluxo Realizado + Previsto esteja selecionado. Desmarcar a opção Realizado + Previsto do grupo "Indicador disponível nos fluxos" e pressionar o botão "OK". Antes de concluir as alterações também pode-se modificar o tipo, a ordem e as informações do indicador e da fórmula, enfim todas as informações pertinentes ao mesmo.

Para criar um novo indicador, podemos chamar a tela de cadastro através do painel indicadores no processo de resultado da simulação, através do menu de cadastro do painel gerencial ou clicarmos em inserir na tela de cadastros/indicadores.



Os Indicadores do Fluxo Consolidado são calculados de forma diferenciada, portanto, para criarmos indicadores específicos para esta visualização, mesmo existindo nos outros itens, devemos cadastrá-los novamente.



Cadastro de Indicadores

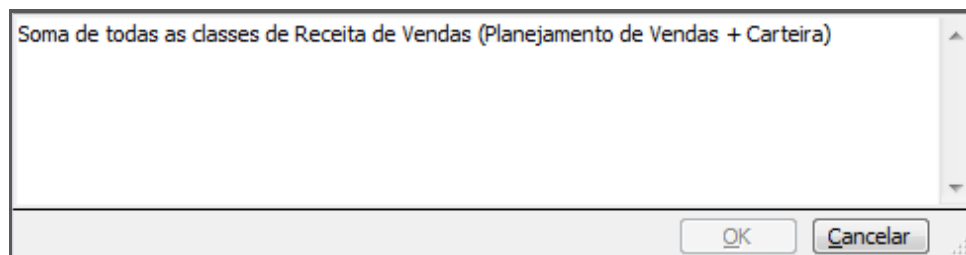
Código (1) – Permite ordenar o indicador entre os indicadores do mesmo tipo;
Tipo de indicador (2) – Define o grupo que o indicador será criado, pode-se criar um novo tipo de indicador no cadastro de “Tipo de Indicador”;

Indicador (3) – Descrição do indicador;

Observação Indicador (4) – Permite definir uma pequena observação do indicador;

Fórmula (5) – Campo para criar a expressão matemática, aqui podemos pressionar sobre o primeiro botão do campo “Fórmula” para desalocar o painel de ferramentas para fora da tela permitindo uma melhor visualização e pressionado mais uma vez sobre o mesmo botão para alocar o painel de ferramentas novamente na tela. O segundo botão muda o visual da tela para ajudar o usuário montar a expressão podendo visualizar a “Ajuda” do painel de ferramentas e, também, traz o campo de “Observação da Fórmula” para permitir descrever a fórmula desejada;

Observação da Fórmula (6) – Permite incluir uma longa observação para a expressão da fórmula:



Observação da Fórmula

Indicador disponível nos fluxos (7) – Torna visível o indicador nos seus respectivos fluxos.

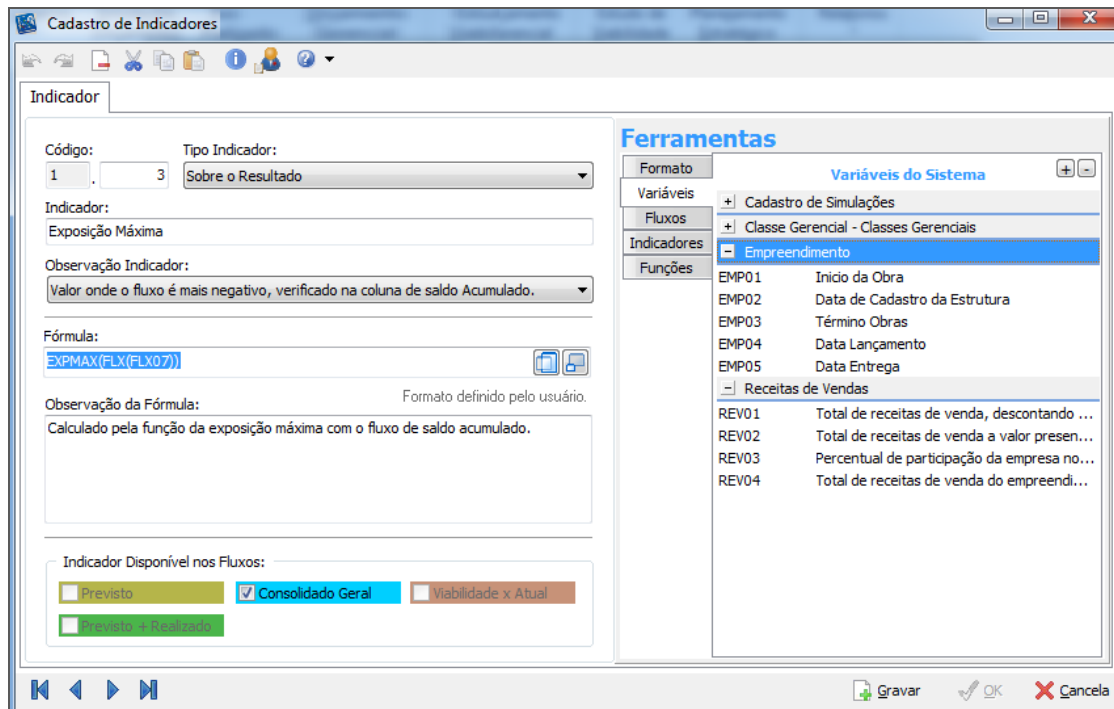
Formato (8) – Permite formatar o resultado do indicador, basta escolher um dos formatos ou editar o código dele;

Variáveis (9) – As variáveis são como os campos de cada tela do Painel Gerencial, elas armazenam os valores de todos os processos internamente interligados e, assim como os processos estão separados pelo seu tipo, as variáveis também estão agrupadas pelo seu tipo de processo, por exemplo:

- ✓ O campo *Data Inicial* do processo de cadastro de simulação, na lista de variáveis, corresponde à variável SIM02 e pertence ao grupo *Cadastro de Simulações*;

Cartilha do Cliente – Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico / Cadastros

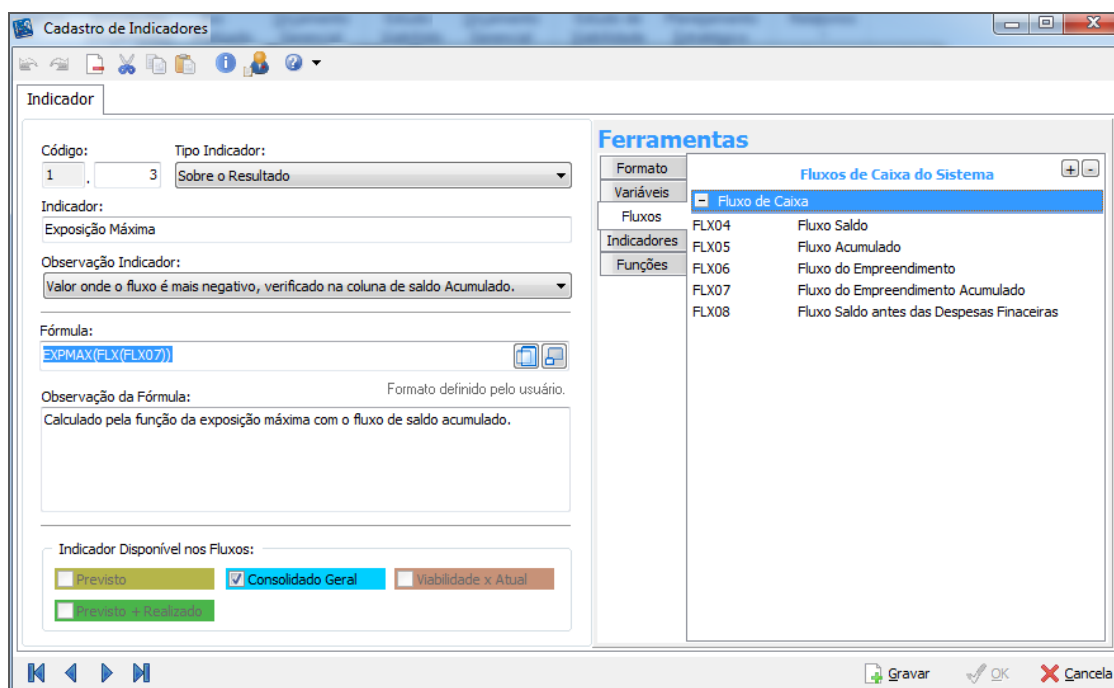
- ✓ O campo *Permuta* da tela de parâmetros da classe gerencial do tipo Carteira, corresponde à variável GER19 e pertence ao grupo *Classe Gerencial – Carteira*;
- ✓ O campo *Início da Obra* do processo de cadastro de estrutura, corresponde à variável EMP01 e pertence ao grupo *Empreendimento*;



Detalhamento da tela de Ferramentas

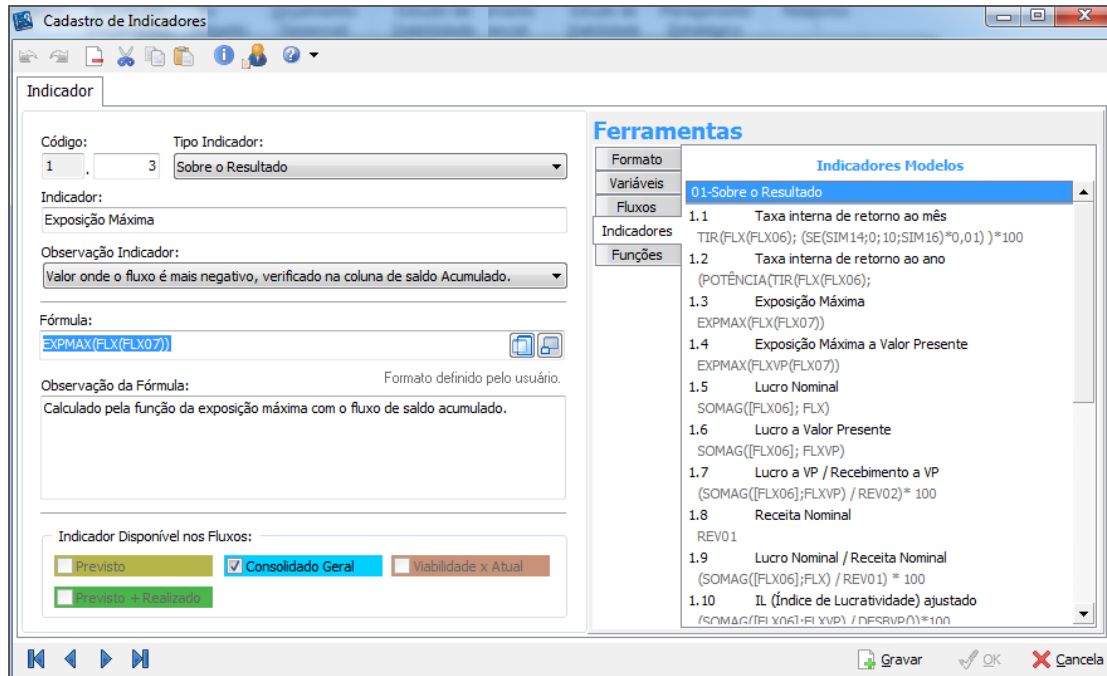
As variáveis podem conter os valores de um campo, de um fluxo de valores ou o total de um fluxo de valores, estes ainda podem ser valores do tipo inteiro, reais, numéricos, datas, texto, lógicos e até mesmo um conjunto deles.

Para utilizar uma variável basta clicar duas vezes sobre a variável da lista para que a própria lista adicione-a no campo da fórmula ou pode-se digitá-la:



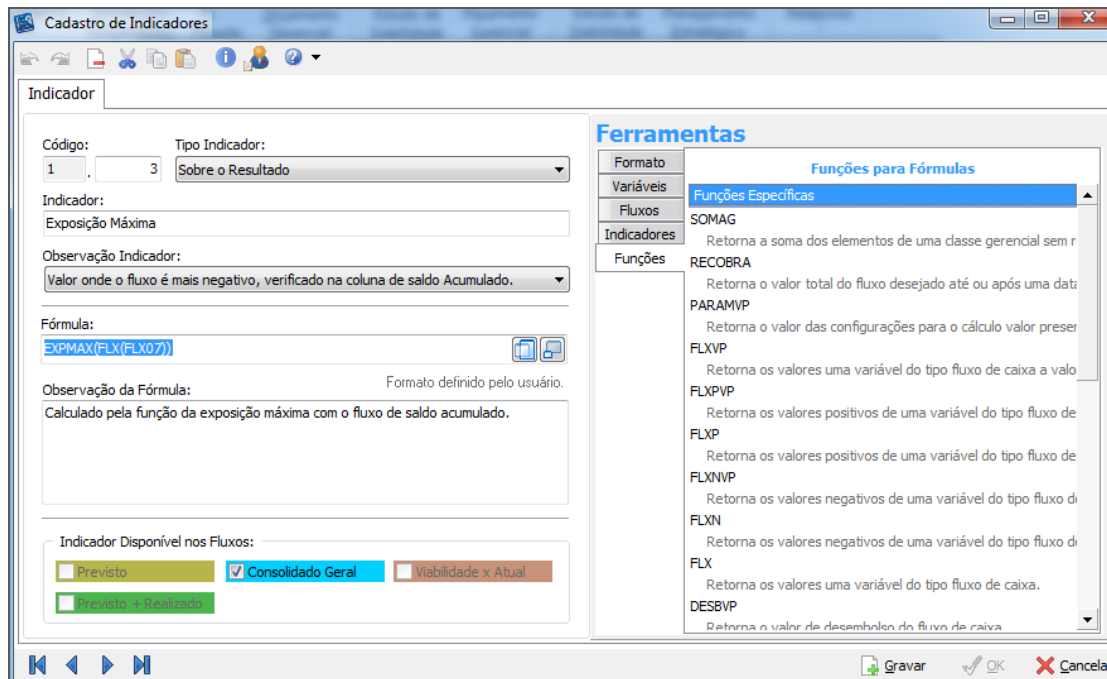
Cadastro de Indicadores

Fluxos (10) – Lista de todas as variáveis disponíveis para os saldos dos fluxos gerados;
Indicadores (11) – Lista de todos os indicadores já cadastrados, pode-se utilizar a fórmula de outros indicadores para criar uma nova expressão e, também, pode ser utilizado em funções. Para utilizar o valor de outro indicador você pode clicar duas vezes sobre o indicadores da lista para adicionar a mesma função, ou utilizar a função IND() para que, ao calcular o indicador, o sistema busque a expressão desejada:



Detalhamento da tela de Ferramentas

Funções (12) – Lista de funções disponíveis que podem ser utilizadas para montar a expressão do indicador:

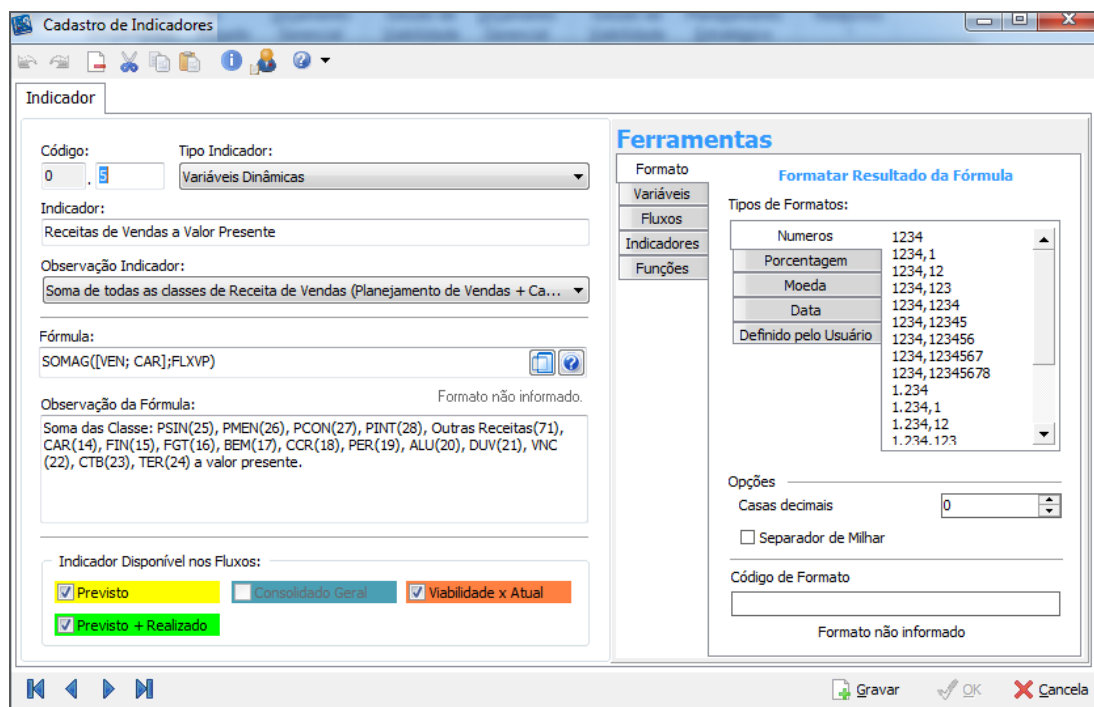


Detalhamento da tela de Ferramentas

Em algumas situações a expressão da fórmula pode se tornar muito grande ou complexa, para resolver este problema pode-se criar indicadores do tipo **Variável Dinâmica**. Os

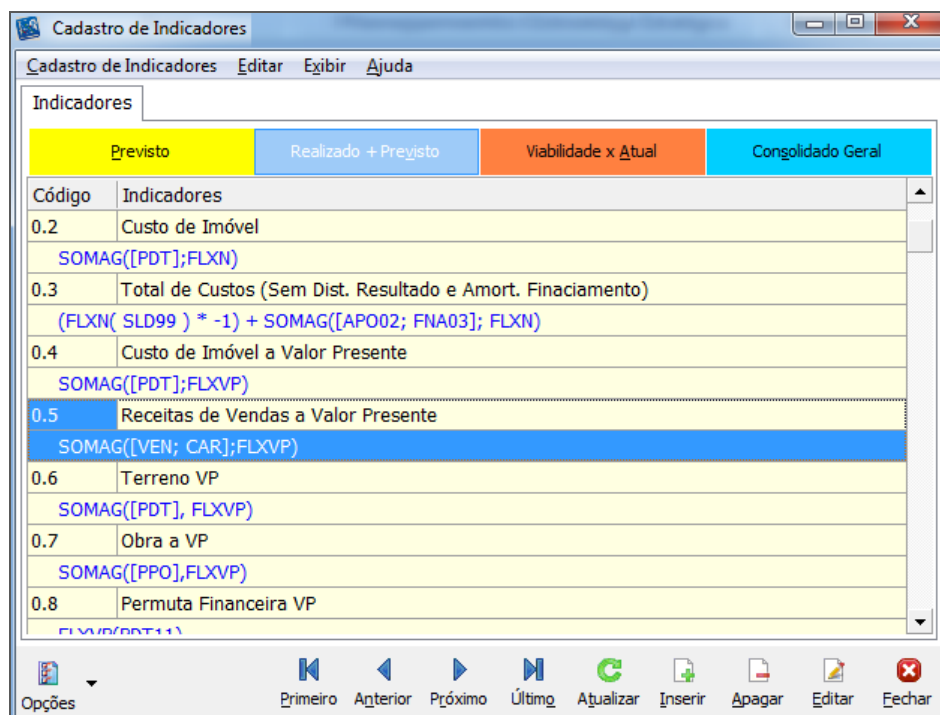
Cartilha do Cliente – Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico / Cadastros

indicadores desse tipo servem para auxiliar o desenvolvimento de uma expressão matemática. Para utilizar a expressão de uma variável deve ser utilizada a função IND(0.5), onde 0.5 será o código de um indicador de variável dinâmica existente.



Cadastro de Indicadores

Para visualizar as variáveis dinâmicas no cadastro de indicadores pressione o botão “Opções” e em seguida “Variáveis Dinâmicas”.



Cadastro de Indicadores

Ainda no botão “Opções”, pode ser ativada a opção de “Exibir Observações para as Fórmulas”.