



|

# Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico .....	4
Parâmetros.....	4
Geral.....	5
Estudo de Viabilidade.....	6
Taxas.....	9
Índice do Tipo Fator .....	9
Índice Financeiro do tipo Índice .....	9
Classes Gerenciais.....	10
Alocação Gerencial .....	10
Tx. Administração.....	11
Relatórios.....	12

## **Apresentação**

Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema com foco na sua formação e aprimoramento.

Aqui você encontrará de forma detalhada todas as informações necessárias para a implantação e cuidados na configuração e treinamento dos módulos do sistema.

## **A quem se destina**

Consultores Mega Construção.

## Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico

Caminho: Construção >> Painel Gerencial

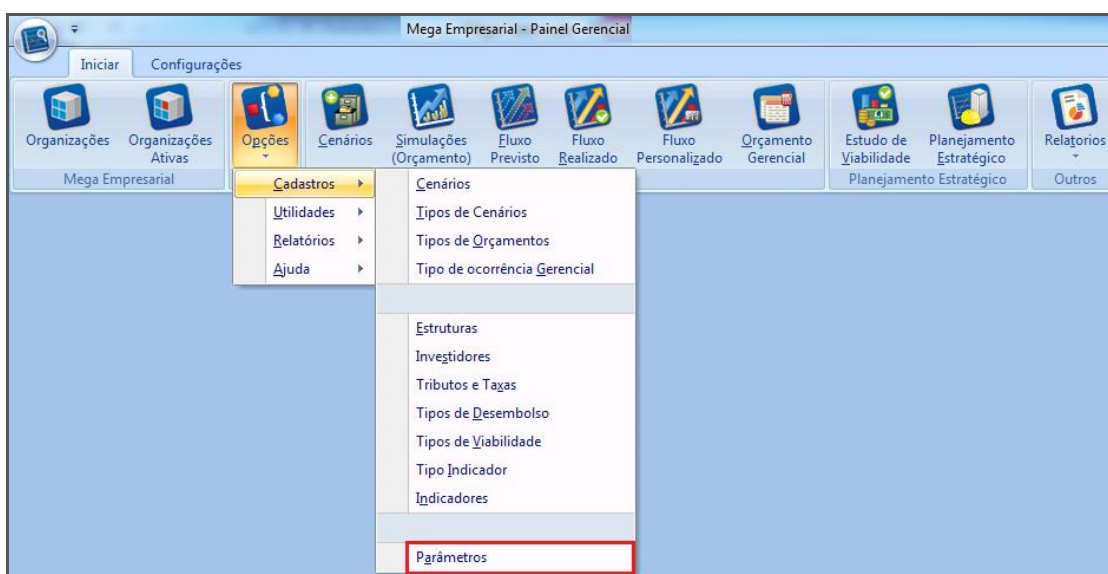


Painel Gerencial

## Parâmetros

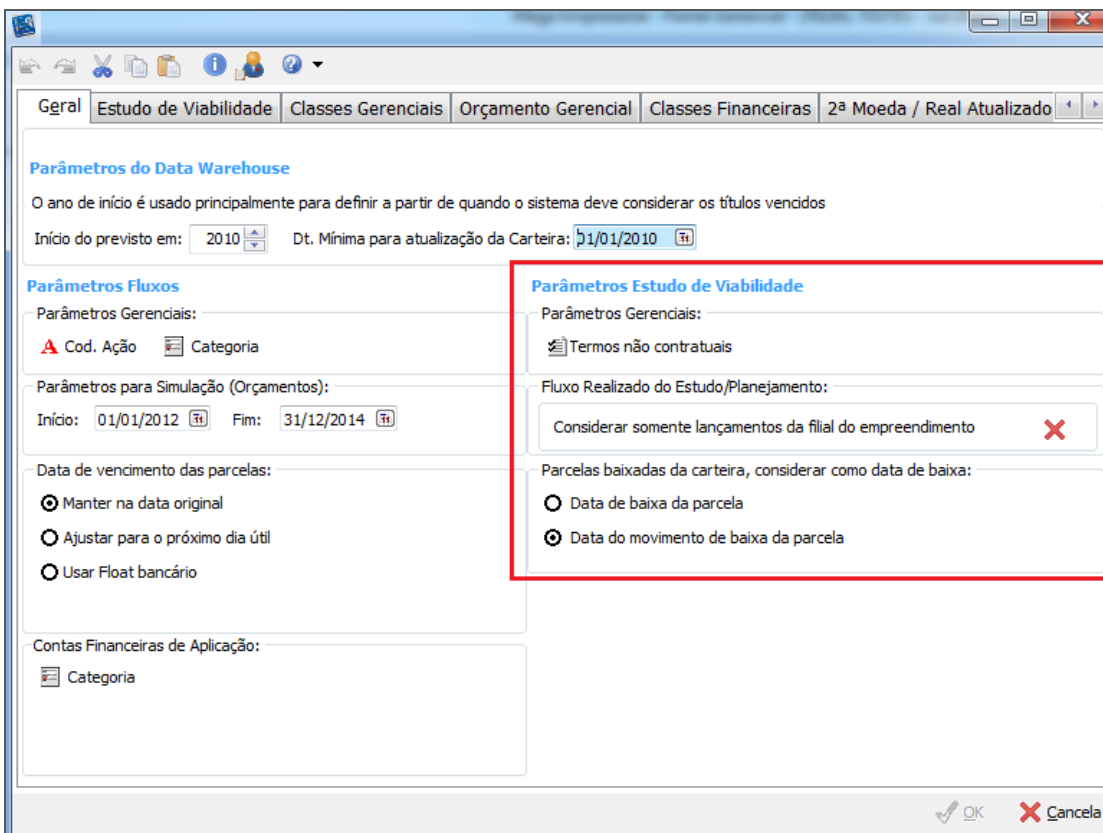
Para iniciar o uso do módulo Painel Gerencial é necessário parametrizar o sistema. Esta parametrização pode ser acessada através do menu Cadastros >> Parâmetros na tela principal do módulo Painel Gerencial.

Caminho: Painel Gerencial >> Opções >> Cadastros >> Parâmetros



Painel Gerencial - Cadastros

## Geral



### Parâmetros - Geral

Na aba **Geral**, pode-se configurar 3 (três) parâmetros relacionados ao Estudo de Viabilidade e ao Planejamento Estratégico:

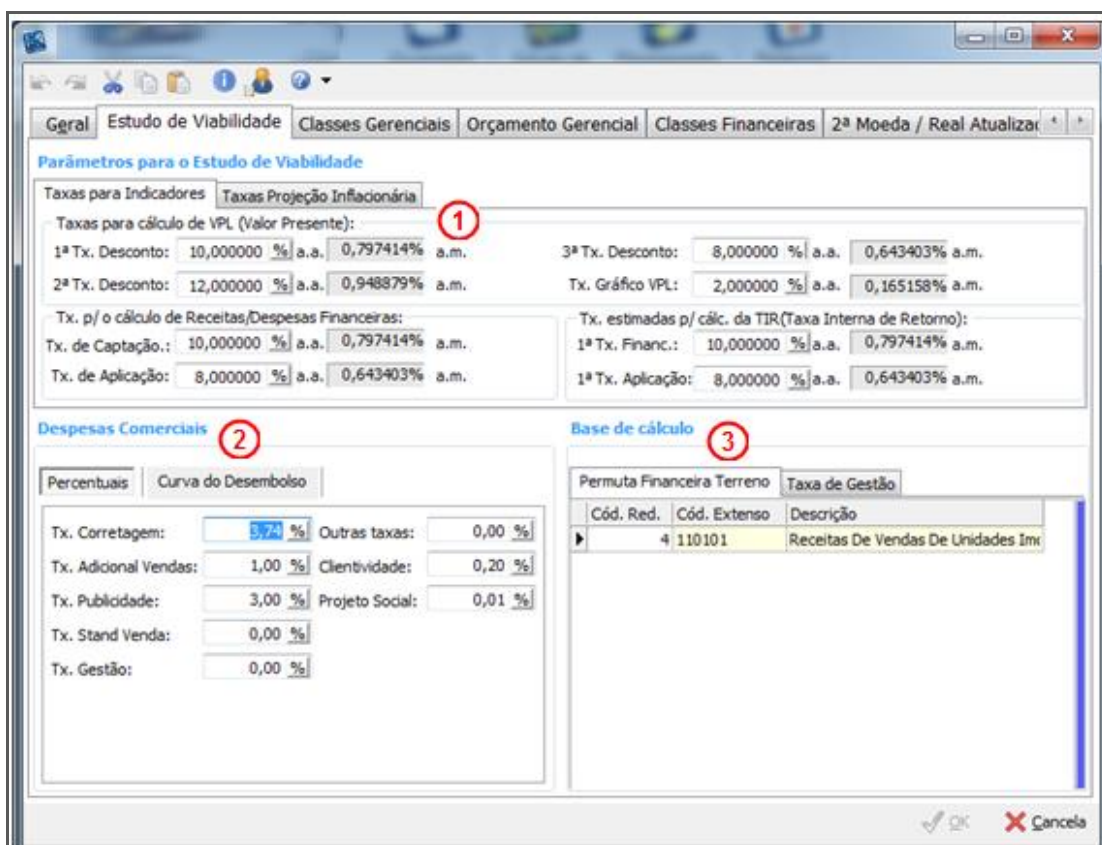
**Termos não contratuais** – Apresenta a tela para informar as classes gerenciais para os termos não Contratuais e para definir quais os tipos de termos não contratuais serão considerados no momento de realizar o cálculo da previsão de tributos;

**Fluxo Realizado Estudo / Planejamento** – Considerar ou não as movimentações da filial do empreendimento que estiver envolvido na simulação de Estudo ou Planejamento Estratégico. Como padrão esta opção virá desmarcada, ou seja, sempre vai considerar movimentações de todas as filiais. Deve-se observar que a chave para este parâmetro é o projeto vinculado na Estrutura Real ou Fictícia do empreendimento.

Este conceito aplica-se para o Fluxo Realizado do empreendimento e para o Contas a Pagar que é preenchido nas telas de previsão do Estudo/Planejamento, onde tiver a opção para buscar o “Contas a Pagar” como previsão;

**Parcelas baixadas da carteira, considerar como data de baixa** – Estas datas estarão disponíveis na própria edição ou consulta da parcela diretamente no Módulo Carteira de Recebíveis e atende as conciliações bancárias, onde há quebra de mês entre data de baixa e data de movimentação da mesma.

## Estudo de Viabilidade



Parâmetros – Estudo de Viabilidade

Nesta tela serão definidos alguns parâmetros padrões que serão utilizados no Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico:

### Taxas para cálculo de VPL (Valor Presente) (1):

É possível pré-definir até 03 (três) taxas de descontos para cálculo do Valor Presente (VP = Valor Nominal dividido por  $(1 + Taxa)$  elevado ao número de meses). Por padrão o sistema considera a 1ª taxa de desconto para cálculo dos indicadores, porém, poderá ser escolhida qualquer uma destas taxas ou, ainda, poderá ser informada uma taxa definida pelo usuário. Na simulação, estas taxas (1ª, 2ª e 3ª Taxa de Desconto) são informadas sempre “ao ano” (a.a.) e o sistema faz a conversão para “ao mês” (a.m.);

**Tx. Gráfico VPL** – Esta taxa será utilizada para criar o Gráfico do VPL (Curva do Lucro Nominal aplicando-se taxas crescentes com incremento determinado pela Taxa do Gráfico VPL). A orientação é que se utilize 2%a.a. (ao ano);

**Tx. estimada p/calc. da TIR (Taxa Interna de Retorno)** – A TIR é a taxa de retorno do capital, e é calculada aplicando-se as taxas de retorno nos valores nominais até zerar o fluxo de caixa. É usada a mesma taxa para as receitas e despesas.

A MTIR é a taxa interna de retorno modificada e equivale a considerar um fluxo em que as despesas são atualizadas ao Custo de Oportunidade do Capital (taxa de financiamento), por exemplo, 12% a.a., ao passo que os recebimentos são aplicados a uma taxa de aplicação, por exemplo, de 10% a.a. É razoável que a taxa de Financiamento seja maior que a de aplicação;

**1º Tx. Financ** – Usada pela TIR para calcular os valores de despesas e receitas do fluxo de caixa e pela MTIR para atualizar as despesas;

**1º Tx. Aplicação** – Usada pela MTIR para calcular as receitas do Fluxo de Caixa;

**Tx. p/ o cálculo de Receitas/Despesas Financeiras** – Existe uma opção no processo que calcula o resultado do Empreendimento e possibilita que o sistema calcule sobre o Fluxo de Caixa negativo (Saldo Acumulado) uma despesa financeira e sobre o Fluxo positivo uma receita financeira utilizando-se da Taxa de Captação e da Taxa de Aplicação respectivamente, semelhantemente ao que acontece com uma conta bancária;

**Tx.de Captação** – Taxa pela qual serão calculados os “empréstimos” necessários para saldar o Fluxo negativo;

**Tx de Aplicação** – Taxa pela qual serão calculadas as “receitas” financeiras oriundas do Saldo positivo de caixa.

Também é possível definir os percentuais padrões de Corretagem, Adicional de Vendas, Publicidade, Stand de Vendas, Gestão e outras taxas/impostos.

#### **Despesas Comerciais (2):**

**Corretagem** – Percentual destinado às despesas com corretagem, calculado sobre o valor de cada venda;

**Adicional Vendas** – Percentual a ser aplicado a título de adicional sobre o valor de cada venda;

**Publicidade** – Percentual destinado aos gastos com publicidade e propaganda, aplicado sobre o VGV (Valor Geral de Vendas) e distribuído ao longo do tempo conforme definição do usuário informada através do botão “Despesas de Vendas da Simulação”. Mais adiante veremos como atribuir verbas distintas para diferentes períodos de vendas (ex: Lançamento, período de obra, etc);

**Stand de Vendas** – Percentual destinado aos gastos com Stand de Venda. Estes gastos geralmente estão concentrados nos meses próximos ao lançamento do Empreendimento;

**Gestão** – Percentual destinado aos gastos com a Gestão da Venda, feita geralmente por uma Empresa terceirizada;

**Outras** – Outras despesas comerciais que podem ser atribuídas ao Empreendimento.

**Clientividade** – Percentual destinado a desembolsos com atendimento a clientes. Ex. CRM, Sac, entre outros;

**Projeto Social** – Percentual destinado a projetos sociais relacionados ao empreendimento.

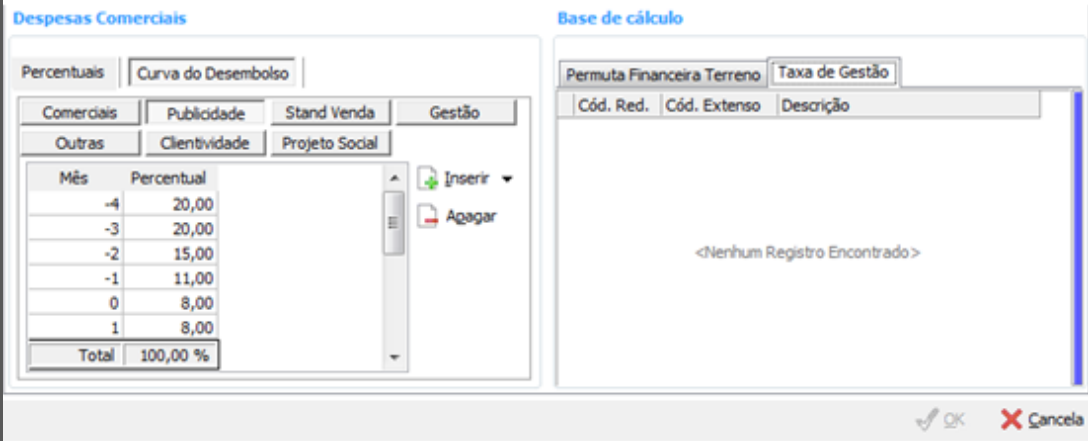
#### **Base de Cálculo (3):**

**Permuta financeira – Terreno** – Nesta planilha informamos quais as classes gerenciais que vão compor a base de cálculo da Permuta Financeira. É importante ressaltar que o valor desta é calculado utilizando os valores das classes gerenciais do Fluxo de Resultado. Portanto, ao atualizar o Fluxo de Resultado, automaticamente, os valores de Permuta Financeira serão recalculados.

Para abater o valor de algum custo da base de cálculo da permuta, basta incluir a classe gerencial do custo na planilha de parametrização da base de cálculo da Permuta Financeira.

**Taxa de Gestão** – Nesta planilha informamos quais as classes gerenciais que irão compor a base de cálculo da Taxa de Gerenciamento. É importante ressaltar que o valor da Taxa de Gerenciamento passou a ser calculado utilizando os valores das classes gerenciais do Fluxo de Resultado. Portanto, ao atualizar o Fluxo de Resultado, automaticamente os valores de Taxa de Gerenciamento serão recalculados.

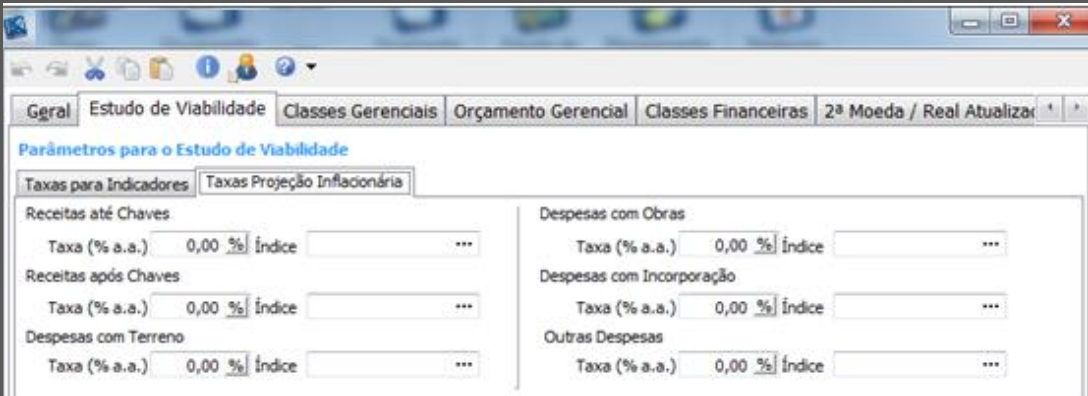
Para abater o valor de algum custo da base de cálculo da Taxa de Gerenciamento, deve-se incluir a classe gerencial do custo na planilha de parametrização da mesma.



Mês	Percentual
-4	20,00
-3	20,00
-2	15,00
-1	11,00
0	8,00
1	8,00
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>

Detalhamento da Tela de Parâmetros

**Curva do Desembolso** – Períodos, em meses, em que é definida a distribuição no tempo das despesas comerciais, sendo que esta deve atingir 100%. O mês 0 (zero) é o mesmo de lançamento no caso de todos os desembolsos, no caso das comerciais, é a venda.



Receitas até Chaves	Receitas após Chaves	Despesas com Terreno	Despesas com Obras	Despesas com Incorporação	Outras Despesas
Taxa (% a.a.) 0,00 % Índice	Taxa (% a.a.) 0,00 % Índice	Taxa (% a.a.) 0,00 % Índice	Taxa (% a.a.) 0,00 % Índice	Taxa (% a.a.) 0,00 % Índice	Taxa (% a.a.) 0,00 % Índice

Parâmetros – Estudo de Viabilidade

Configurando esta pasta, é possível projetar o efeito da inflação futura sobre os valores do Fluxo de Resultados do Estudo de Viabilidade e Planejamento Estratégico. Para tanto, os valores Previstos (valores posteriores a data de início da Simulação) do Fluxo de Resultado serão corrigidos de acordo com uma taxa de inflação anual ou índice com valores futuros projetados, informados na simulação. Poderão ser usados tanto índices do tipo “Fator” como do tipo “Índice”.

Receitas e Custos poderão usar taxas de inflação diferentes, será possível informar uma taxa ou índice de correção diferente para cada um dos itens a seguir:

- Receitas até entrega das chaves;
- Receitas após entrega das chaves;
- Despesas com Terreno;
- Despesas de Incorporação;
- Despesas com Obras;
- Outras Despesas;

Os valores Realizados do Fluxo de resultado não serão afetados pela Projeção de Inflação, uma vez que estes valores não poderão sofrer alteração futura decorrente de inflação.

Os valores de Financiamento de Produção (Liberação, Amortização, Juros) não serão afetados pela Projeção de Inflação.

Os valores de Aporte de Valores e Distribuição de Lucros não serão corrigidos pela projeção de Inflação, mas pelo fato de serem calculados, usando como base de cálculo o Saldo do Fluxo, eles irão refletir a projeção de inflação aplicada ao resultado.

Os valores de Receita/Despesa Financeira também não são corrigidos diretamente pela



## Cartilha do Cliente – Estudo de Viabilidade / Parâmetros

projeção inflacionária, mas como são calculados em função do Saldo do Fluxo, irão refletir os valores corrigidos do Fluxo de Resultados.

As Despesas Comerciais (Corretagem, Publicidade) são corrigidas utilizando as mesmas taxas da Receita, respeitando a condição de ocorrerem antes ou após a data de Entrega das Chaves.

Os valores dos Tributos, Taxa de Gerenciamento e Taxa de Administração, por serem calculados usando como base de cálculo o Fluxo de Resultados, são corrigidos de acordo com a taxa da classe base do valor. Por exemplo, se a Taxa Administração possuir como base de cálculo uma classe de Despesas de Obras, a Taxa de Administração será corrigida usando a Taxa das Despesas de Obras.

Os demais valores serão corrigidos de acordo com as taxas especificadas para cada tipo de valor.

No caso de ser informada uma taxa e um índice para o mesmo item do empreendimento, será usado somente o índice no cálculo da inflação, ou seja o índice terá prioridade em relação a taxa.

### Taxas

A taxa de inflação informada na simulação será sempre a taxa anual prevista, para fazer o cálculo a taxa anual é transformada em taxa mensal.

$$\text{Taxa a.m.} = ( (\text{Taxa a.a.} / 100) + 1 )^{1/12} - 1$$

O valor corrigido é calculado utilizando Juros Compostos, onde o valor original é aplicado à taxa mensal pelo número de meses entre o início da simulação e a data do Fluxo. Para as Receitas após as Chaves, a taxa é aplicada pelo número de meses entre a data de entrega e a data do Fluxo.

$$\text{Vlr Corrigido} = \text{Vlr Original} \times (1 + \text{Juros})^{\text{Meses}}$$

Mês Valor original Taxa juros a.m. Valor Corrigido

0 1.000,00 0,40% 1.000,00

1 1.000,00 0,40% 1.004,00

2 1.000,00 0,40% 1.008,02

3 1.000,00 0,40% 1.012,05

4 1.000,00 0,40% 1.016,10

### Índice do Tipo Fator

O valor corrigido é calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{Vlr Corrigido} = \text{Vlr Original} \times (\text{Cotação Mês} / \text{Cotação Ini. Simulação})$$

Para as Receitas após as Chaves, ao invés da cotação no início da simulação é utilizada a cotação na data de Entrega das Chaves

Mês Valor original Índice Fator Valor Corrigido

0 1.000,00 1,0000 1.000,00

1 1.000,00 1,0100 1.010,00

2 1.000,00 1,0201 1.020,01

3 1.000,00 1,0303 1.030,03

4 1.000,00 1,0406 1.040,06

### Índice Financeiro do tipo Índice

Os valores são reajustados utilizando a taxa de juros acumulada dos meses anteriores.

Seguindo o conceito de juros compostos.

Mês Valor original Índice Valor Corrigido

0 1.000,00 1.000,00

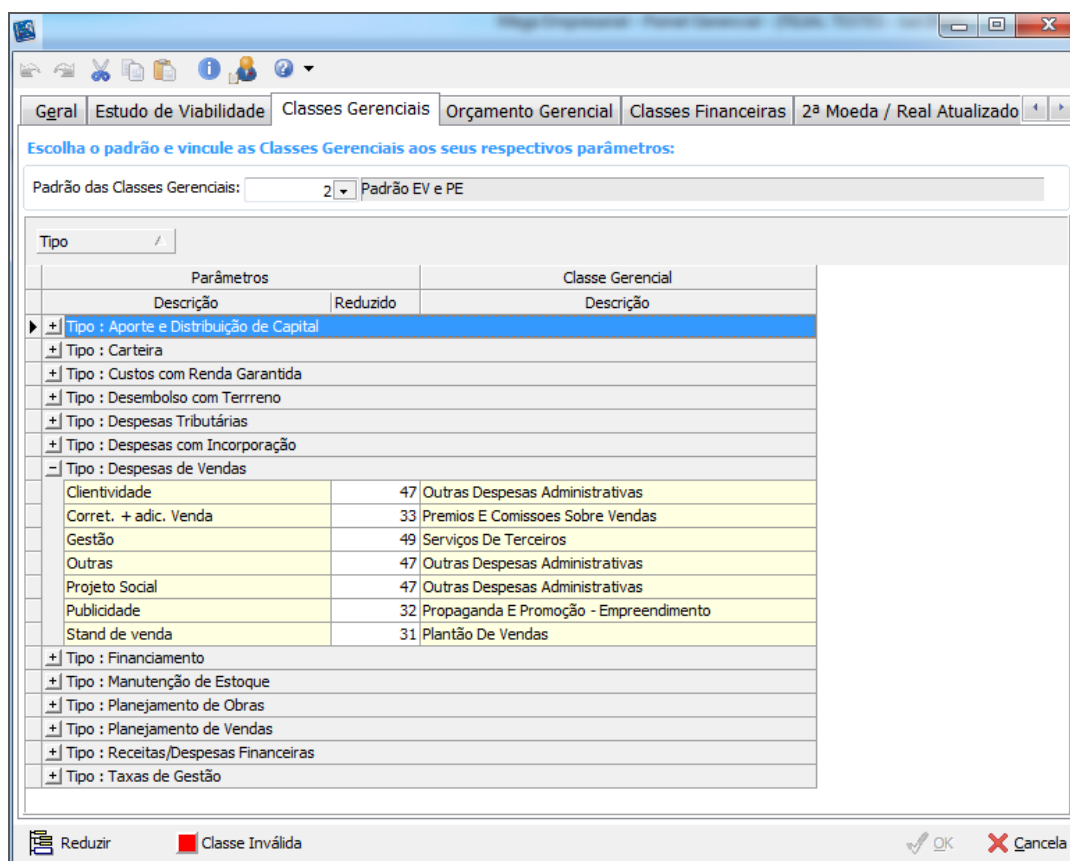
1 1.000,00 0,5% 1.005,00

2 1.000,00 0,4% 1.009,02

3 1.000,00 0,6% 1.015,07

4 1.000,00 0,5% 1.020,10

## Classes Gerenciais



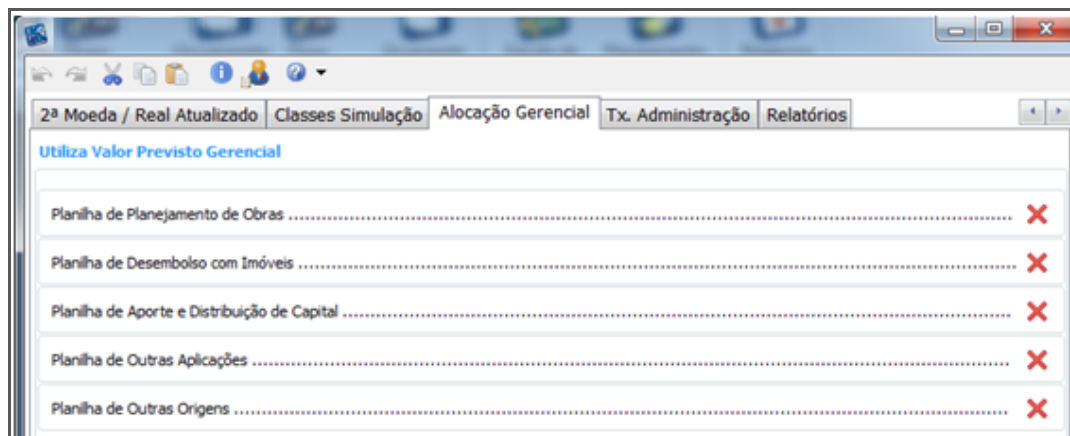
Parâmetros – Classes Gerenciais

Nessa tela será informado o Padrão de Classes Gerenciais a ser utilizado e seus respectivos parâmetros.

Lembrando que as classes gerenciais de Desembolso com Terreno, Despesas Tributárias, Despesas com Incorporação e Planejamento de Obras são cadastradas no momento do cadastro do desembolso/tributo.

Importante sabermos que se alguma classe gerencial não for vinculada no tipo de desembolso específico, o fluxo de resultado não será apresentado para este desembolso informado.

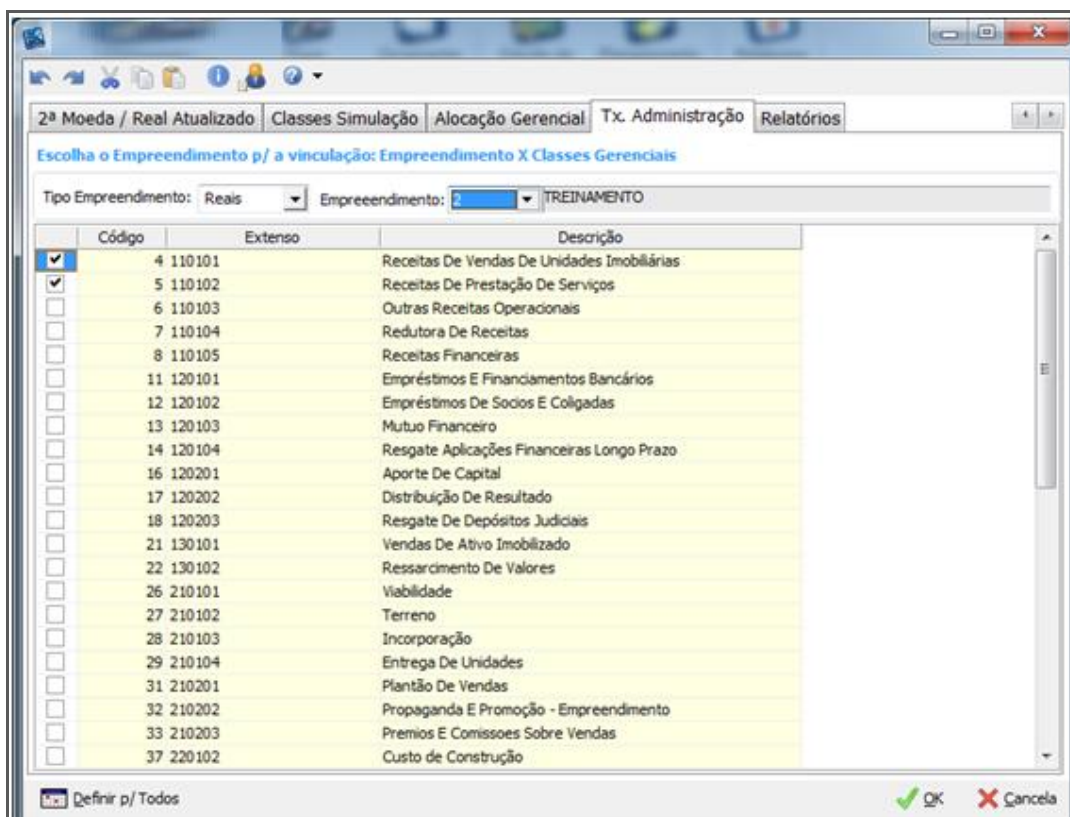
## Alocação Gerencial



Parâmetros – Alocação Gerencial

Tela que nos permite selecionar se existirá além do valor Previsto normal, o valor Previsto Gerencial.

## Tx. Administração



Parâmetros – Tx. Administração

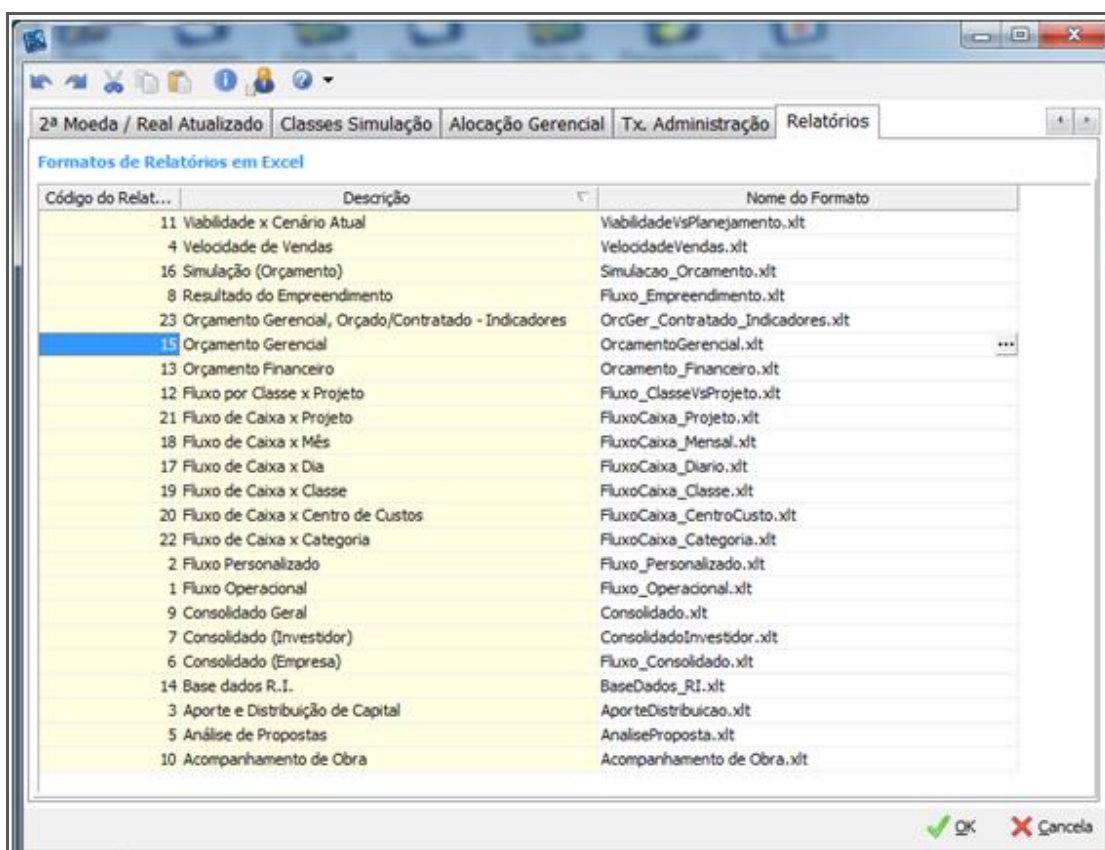
Este processo tem como objetivo, vincular as classes gerenciais com qualquer empreendimento cadastrado. Este vínculo é utilizado para formar a base de cálculo da taxa de administração do empreendimento no fluxo resultado da Fase 2 do Painel Gerencial.

O processo está localizado na tela de parâmetros do painel gerencial em uma pasta chamada **Taxa de Administração**.

O funcionamento do processo é bem simples: basta selecionar o tipo do empreendimento e depois selecionar o empreendimento desejado. Após a seleção do empreendimento basta marcar as **Classes gerenciais** que farão parte da base de cálculo da taxa de administração do empreendimento selecionado. Atentar para o botão **Definir** para todos no canto inferior esquerdo da tela.

O padrão de classes gerenciais é o mesmo selecionado na pasta **"Vínculos com Classes Gerenciais"**

## Relatórios



### Parâmetros – Relatórios

Essa pasta é utilizada para indicar os caminhos que os relatórios do excel devem buscar seus formatos.