



mega
sistemas corporativos



mega
construção

Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	4
A quem se destina.....	4
Estudo de Viabilidade	5
Botões.....	6
Clonar.....	6
Opções	7
Eventos.....	7
Alteração de Simulações.....	8
Informações da Simulação	8
Parâmetros da simulação	9
Empreendimentos da Simulação	11
Despesas de vendas	11
Tributos e Encargos	12
Projeção de Inflação.....	13
Restrição Por Usuário	15
Finalizando uma Simulação	15
Simulação.....	16
Despesas com Terreno.....	16
Geral.....	16
Importação das despesas com terreno	20
Observações	21
Despesas com Incorporação	22
Geral.....	22
Planejamento.....	23
Observação.....	24
Despesas de Vendas	25
Quadro de Áreas.....	26
Cenários.....	27
Assistente para geração de cenários.....	27
Informações do cenário	29
Processo de Geração de Receitas.....	30
Quadro de Receitas	31
Planejamento de Vendas.....	32
Assistente para criação de Tabela de Vendas	39
Planejamento de Obras.....	42
Geral.....	42
Distribuição.....	44
Observações	45
Despesas Comerciais.....	45
Despesas Tributárias	46
Financiamento de Produção	47
Outras Origens.....	50
Assistente para importação de outras aplicações de recursos.....	51
Outras Aplicações.....	53
Outros Custos.....	54

Aporte/Distrib. De Capital.....	55
Despesas Extras.....	59
Itens	59
Securitização	60
Previsto.....	62
Indicadores	63
Resultado.....	63
Gráficos	67
Gráfico Acumulado Nominal.....	67
Gráfico VPL do Fluxo de Caixa	68
Velocidade de Vendas.....	69
Gráficos.....	70
Realizado + Previsto.....	71
Manual do Cálculo da MTIR.....	72

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

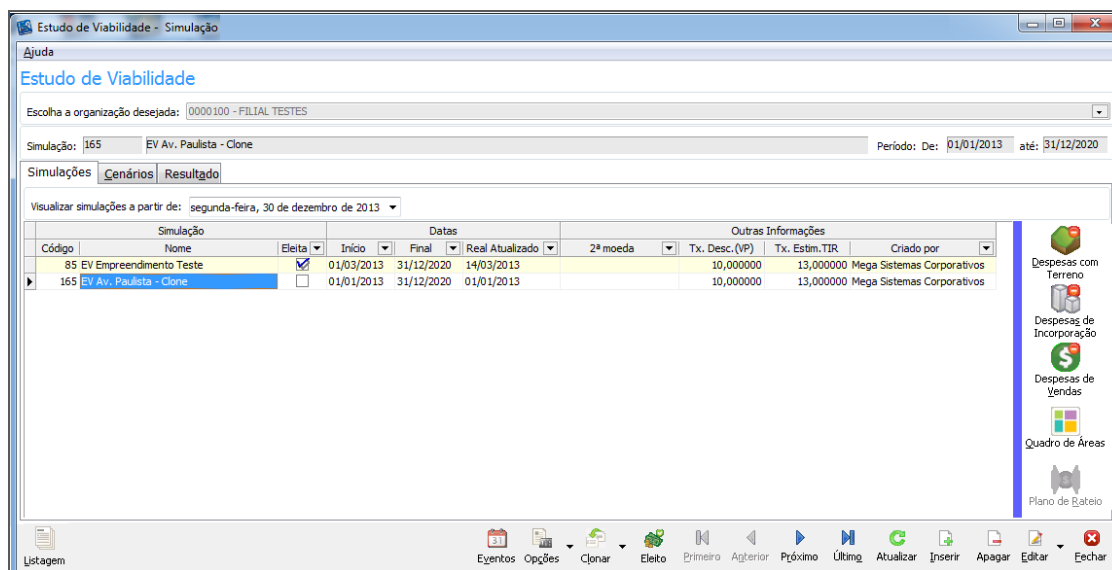
Clientes Mega Construção.

Estudo de Viabilidade

Caminho: Construção >> Painel Gerencial >> Estudo de Viabilidade



Construção – Painel Gerencial



Estudo de Viabilidade

Consiste em recurso de planejamento Econômico e Financeiro de um projeto ou empreendimento imobiliário, através da obtenção de resultados de forma estática e dinâmica, que são apresentados com a visão de fluxo de caixa, por um conjunto de indicadores econômicos e financeiros, e gráficos, possibilitando a criação e visualização de diversos cenários.

O primeiro passo para realizar o Estudo de Viabilidade de um empreendimento, é cadastrá-lo como "**Estrutura**" fictícia em Cadastros >> Estruturas, do módulo Painel Gerencial.

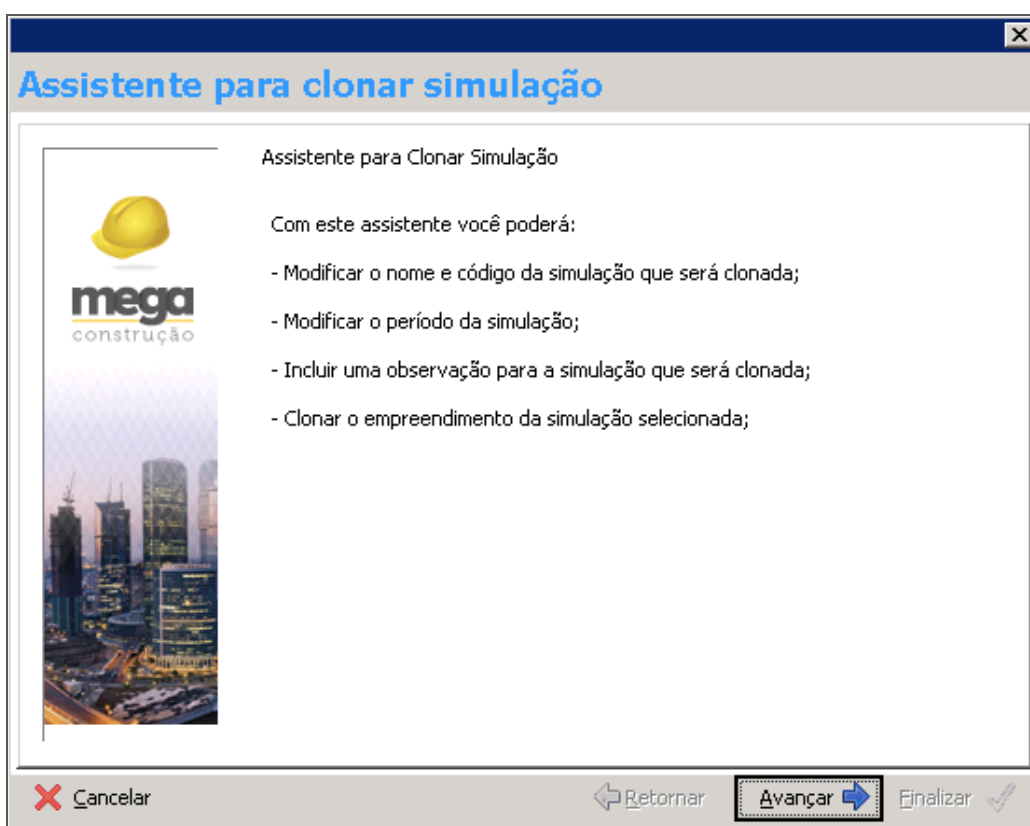
Deve-se, também, definir um plano de Classes Gerenciais para utilização tanto no Estudo de Viabilidade como no Planejamento Estratégico, determinar a vinculação das Classes Financeiras às suas respectivas Classes Gerenciais, bem como definir os vínculos das Classes Gerenciais com as planilhas e processos do Painel Gerencial através do botão "**Parâmetros**".

Botões


Clonar

Na tela de simulações temos **Clonar**, que permite ao usuário replicar todos os dados de uma simulação existente, criando uma cópia fiel da mesma. São copiadas todas informações da simulação e todas as planilhas de despesas, receitas, cenários e os seus respectivos resultados. A nova simulação terá o mesmo nome daquela que deu origem a ela, seguido da palavra **cópia** entre parênteses.

Existe a opção de clonagem de uma simulação de estudo de viabilidade e toda sua estrutura, sendo que a primeira página mostra a sua funcionalidade, a segunda, exibe as informações da simulação selecionada, com a possibilidade de modificar o nome, período e a observação da nova simulação que será clonada, na terceira página são inseridas as informações do empreendimento que será vinculado ao clone da simulação e na quarta página é exibida a simulação selecionada e o seu clone com as modificações feitas nas páginas anteriores.



Assistente para clonar simulação

 **Ao clonar a simulação via “Clonar Simulação”, o sistema trata apenas a cópia da simulação selecionada, porém, ao clonar via “Clonar Simulação/empreendimento”, a estrutura também é copiada. Indicamos que seja renomeada para que a estrutura seja identificada na cópia.**

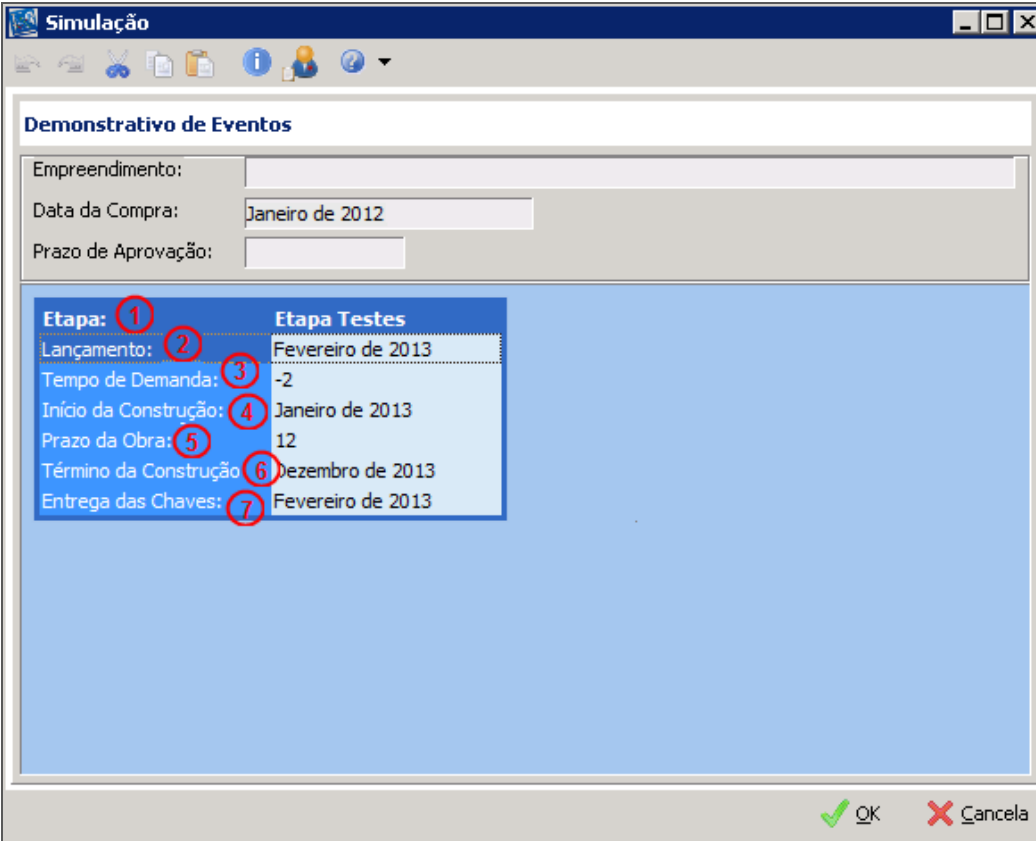
Opções

No botão **Opções**, podemos definir o que será demonstrado em tela: caixas de agrupamentos, observações, exportações ou relatório de base de dados R.I. (relacionamento com investidores) com quadros de áreas, tabelas de vendas, entre outros.

Deve-se definir a simulação **Eleita** para vinculá-la no Planejamento Estratégico que veremos em manual posterior.

Eventos

São referentes à compra do terreno, os quais são cadastrados no menu Cadastros >> Estruturas do Painel Gerencial.



Etapa:	Etapa Testes
Lançamento: 2	Fevereiro de 2013
Tempo de Demanda: 3	-2
Início da Construção: 4	Janeiro de 2013
Prazo da Obra: 5	12
Término da Construção: 6	Dezembro de 2013
Entrega das Chaves: 7	Fevereiro de 2013

Eventos

Etapa (1) – Nome da etapa;

Lançamento (2) – Data de lançamento do empreendimento;

Tempo de Demanda (3) – Tempo previsto de construção do empreendimento;

Início da Construção (4) – Data de início da construção, de acordo com o que foi definido no cadastro da estrutura;

Prazo da Obra (5) – Prazo estimado, em meses, para a conclusão da obra, de acordo com o cadastro da estrutura;

Término da Construção (6) – Data prevista para o término das obras, de acordo com o que foi definido no cadastro da estrutura;

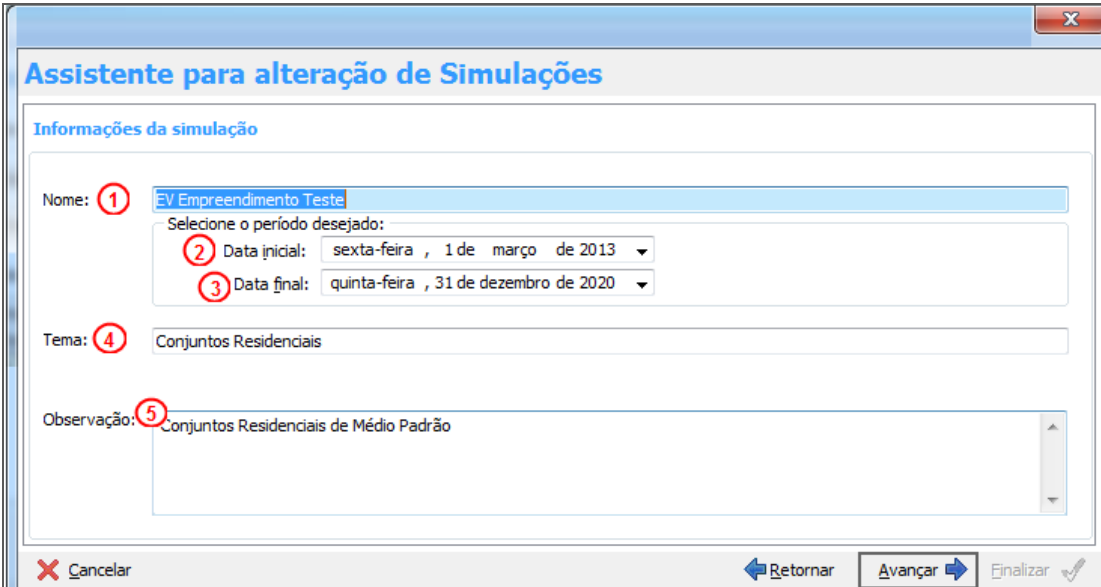
Entrega das Chaves (7) – Data prevista para entrega das chaves, conforme definido no cadastro da estrutura.

Caso o empreendimento possua mais de uma etapa, as informações aparecerão separadas, sendo uma etapa em cada quadrado de separação.

Alteração de Simulações

Para alterar alguma Simulação já existente, clicar no botão **Editar**.

Informações da Simulação



Assistente para alteração de Simulações

Informações da simulação

Nome: **(1)** EV Empreendimento Teste

Selecione o período desejado:

(2) Data inicial: sexta-feira , 1 de março de 2013

(3) Data final: quinta-feira , 31 de dezembro de 2020

Tema: **(4)** Conjuntos Residenciais

Observação: **(5)** Conjuntos Residenciais de Médio Padrão

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Alteração de Simulações

Nome (1) – Defina o nome da simulação. Uma boa dica para o nome da simulação é colocar o nome do futuro empreendimento (Empreendimento Vila das Flores) e no nome da estrutura colocar a localização do terreno (Av Brasil, 1500). Outra dica é colocar, antes do nome da estrutura, a data de cadastro no formato (aaaa.mm.dd), desta forma, poderá facilmente organizar cronologicamente as estruturas;

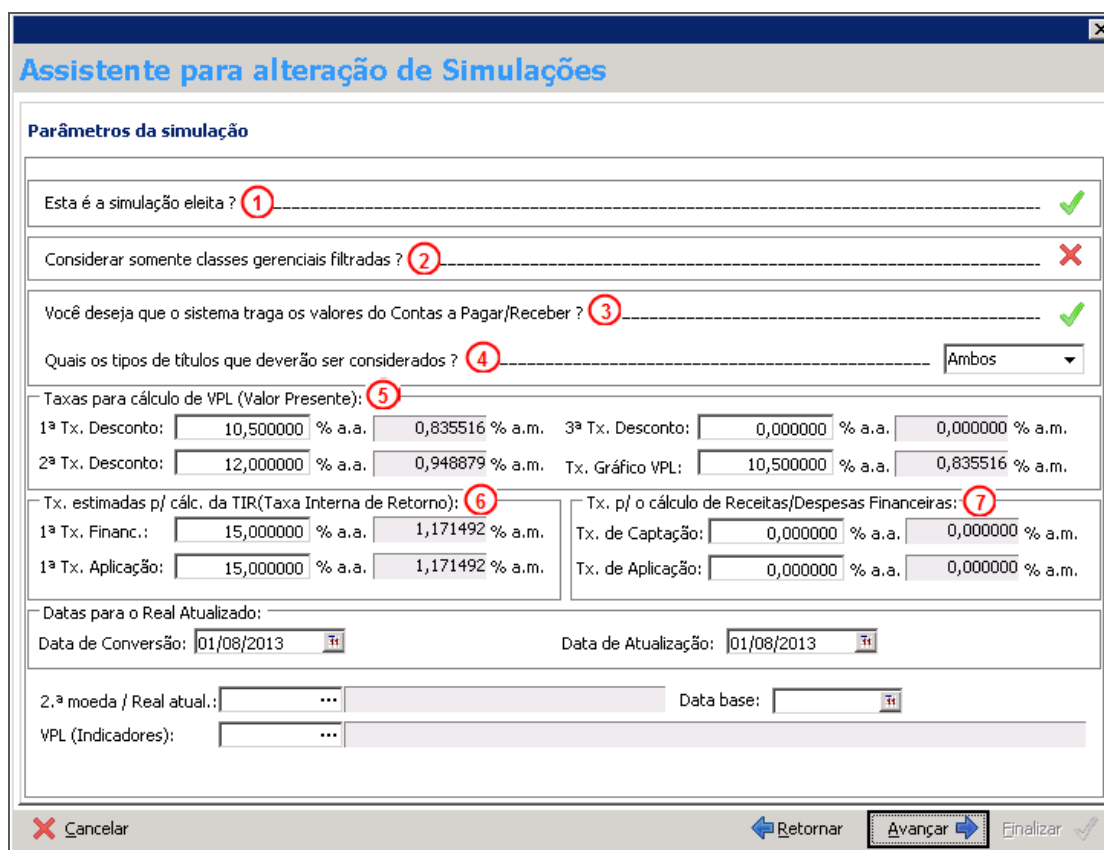
Data Inicial (2) – Data inicial da simulação. Esta data será usada para definir a separação do Fluxo Realizado (veremos mais adiante quais os requisitos para isto) do Fluxo Previsto. Portanto, somente os valores com datas superiores à data inicial serão considerados no Fluxo Previsto;

Data Final (3) – Data final da simulação;

Tema (4) – Definição do produto. Normalmente é usado um texto referente às características das unidades envolvidas ou o slogan do empreendimento;

Observações (5) – Campo em que o usuário pode digitar informações relevantes a respeito da simulação que podem ser de caráter explicativo para os demais usuários.

Parâmetros da simulação



Assistente para Alteração de Simulações

Esta é a simulação eleita? (1) – Definir se a simulação é a eleita ou não;

Considerar somente classes gerenciais filtradas? (2) – Permite que, independente do plano de Classes Gerenciais, possamos filtrar classes específicas para composição do Fluxo de Resultados,

Você deseja que o sistema traga os valores do Contas a Pagar/Receber? (3) – Opção de trazer os valores previstos do Financeiro - Contas a Pagar/Receber através de comandos disponíveis em vários processos (despesas com terrenos, planilha de obras, entre outros), se a opção for marcada, os valores para os períodos futuros previstos, nos fluxos de caixa, serão formados pela soma dos valores imputados em cada planilha da simulação e os valores de origens de compromissos que estão registrados no Contas a Pagar;

Quais os tipos de títulos que deverão ser considerados? (4) – Opção para informar quais os tipos de títulos deverão ser considerados para o contas a pagar e contas a receber. Esta opção somente será habilitada quando for marcado o parâmetro "Você deseja que o sistema traga os valores do Contas a Pagar/Receber?";

Taxas para cálculo de VPL (Valor Presente) (5) – É possível pré-definir até 03 (três) taxas de descontos para cálculo do Valor Presente ($VP = \text{Valor Nominal} / (1 + \text{Taxa})^{\text{numero de meses}}$). 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) (6) – 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 (7) – Existe uma opção no processo que calcula o resultado do empreendimento, que 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;

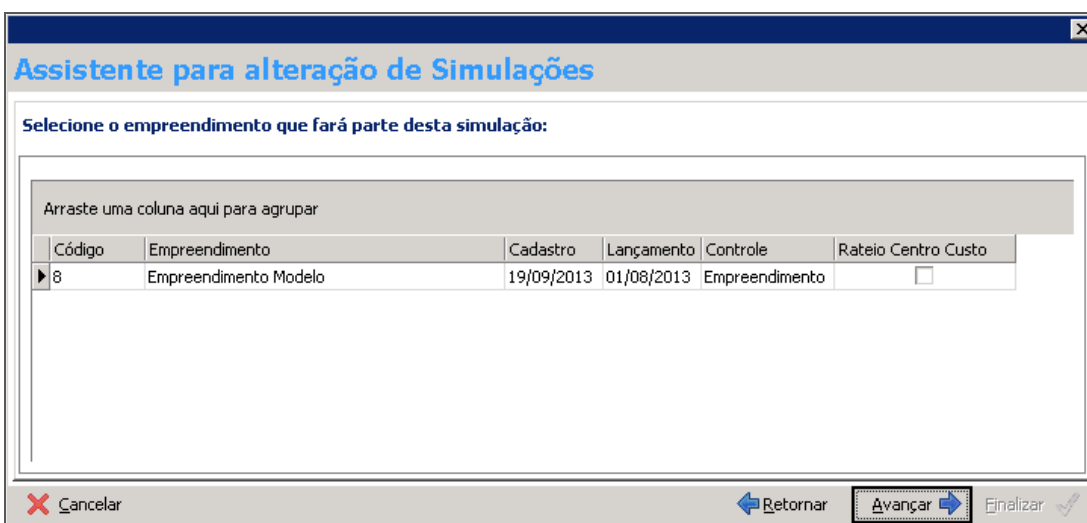
2º Moeda – Opção que permite ao usuário visualizar seu fluxo em uma segunda moeda, por exemplo, o Dólar. Para utilizar tal moeda, é necessário inserir suas cotações no cadastro de Índices Financeiros, no menu Cadastros >> Índices Financeiros, módulo Global do Construção Civil. No fluxo de caixa o usuário poderá então converter seus valores para tal moeda;

VPL Realizado – Variação de um Índice utilizada para trazer a valor presente o fluxo realizado do empreendimento, ao invés de utilizar uma Taxa de Desconto Fixa (1ª, 2ª ou 3ª Taxa informada na simulação).



Lembre-se que as datas de atualização e conversão são os marcos iniciais e finais para a conversão do fluxo no índice desejado. Este é padronizado da seguinte forma: Valor Nominal * Índice (SEMPRE FATOR) da data de conversão e dividido pelo índice na data de atualização.

Empreendimentos da Simulação



Assistente para alteração de Simulações

Selecione o empreendimento que fará parte desta simulação:

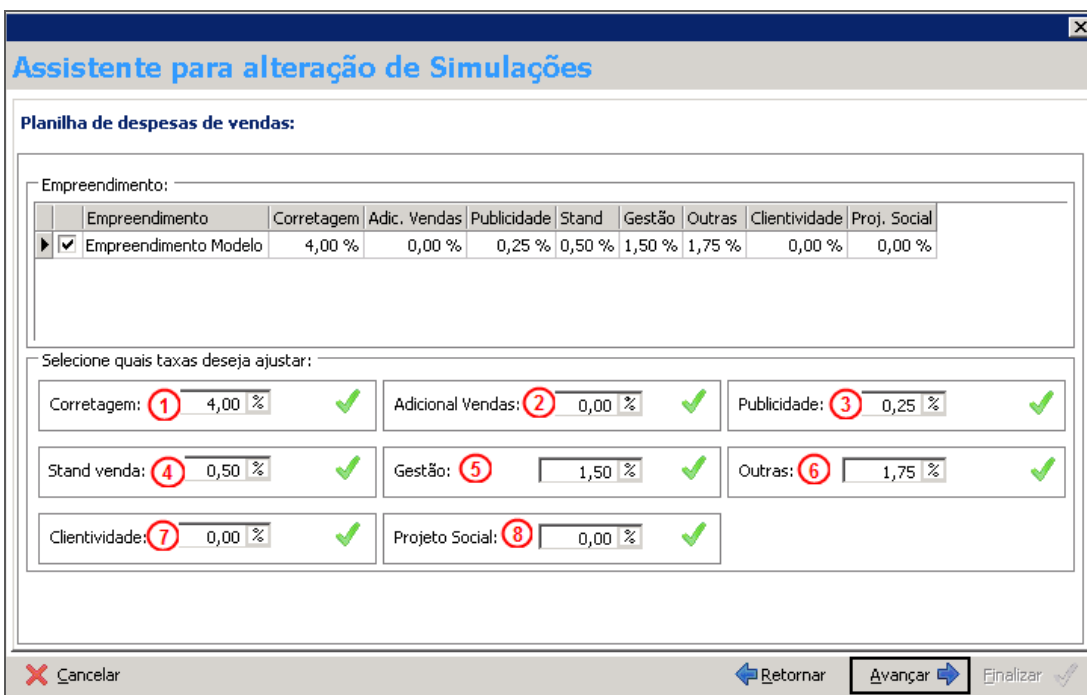
Arraste uma coluna aqui para agrupar

Código	Empreendimento	Cadastro	Lançamento	Controle	Rateio Centro Custo
8	Empreendimento Modelo	19/09/2013	01/08/2013	Empreendimento	<input type="checkbox"/>

Assistente para Alteração de Simulações

Com a estrutura previamente cadastrada no menu “**Cadastros**” do Painel Gerencial, devemos na tela seguinte escolher a mesma para fazer parte da simulação. Definir as taxas de corretagem, adicional de vendas, publicidade, stand de vendas, gestão e outras taxas.

Despesas de vendas



Assistente para alteração de Simulações

Planilha de despesas de vendas:

Empreendimento:

Empreendimento	Corretagem	Adic. Vendas	Publicidade	Stand	Gestão	Outras	Clientividade	Proj. Social
<input checked="" type="checkbox"/> Empreendimento Modelo	4,00 %	0,00 %	0,25 %	0,50 %	1,50 %	1,75 %	0,00 %	0,00 %

Selecione quais taxas deseja ajustar:

Corretagem: ① 4,00 % <input checked="" type="checkbox"/>	Adicional Vendas: ② 0,00 % <input checked="" type="checkbox"/>	Publicidade: ③ 0,25 % <input checked="" type="checkbox"/>
Stand venda: ④ 0,50 % <input checked="" type="checkbox"/>	Gestão: ⑤ 1,50 % <input checked="" type="checkbox"/>	Outras: ⑥ 1,75 % <input checked="" type="checkbox"/>
Clientividade: ⑦ 0,00 % <input checked="" type="checkbox"/>	Projeto Social: ⑧ 0,00 % <input checked="" type="checkbox"/>	

Assistente para Alteração de Simulações

Corretagem (1) – Percentual destinado às despesas com corretagem, calculado sobre o valor de cada venda;

Adicional Vendas (2) – Percentual a ser aplicado a título de adicional sobre o valor de cada venda;

Publicidade (3) – 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 (4) – Percentual destinado aos gastos com stand de venda. Estes gastos geralmente estão concentrados nos meses próximos ao lançamento do empreendimento;

Gestão (5) – Percentual destinado aos gastos com a gestão da venda, feita geralmente por uma empresa terceirizada;

Outras (6) – Outras despesas comerciais que podem ser atribuídas ao empreendimento;

Clientividade (7) – Percentual destinado aos gastos com clientividade (CRM, SAC e etc.);

Projeto Social (8) – Percentual destinado às despesas com projetos sociais.

No “Grid” serão trazidos, como padrão, os valores informados nos parâmetros do módulo Painel Gerencial. Caso seja necessário alterar tais valores, podemos fazê-lo alterando diretamente no “Grid”.

Tributos e Encargos



Assistente para alteração de Simulações

Planilha de despesas com tributos e encargos

Empreendimento:

Envolvido	COFINS		ISS		TAO-CEF		OUTRAS		GERJ	
	Alíquota	Recolhimento	Alíquota	Recolhimento	Alíquota	Recolhimento	Alíquota	Recolhimento	Alíquota	Recolhimento
<input checked="" type="checkbox"/> Empreendimento Modelo	3,00 %	Mensal	0,00 %	Mensal	0,00 %	Mensal	0,00 %	Mensal	0,00 %	Me

Selecione quais taxas e impostos deseja ajustar:

Tributo:	COFINS	Tributo:	ISS	Tributo:	TAO-CEF	Tributo:	OUTRAS	Tributo:	GERJ
Selecionar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Selecionar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Selecionar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Selecionar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Selecionar:	<input type="checkbox"/>
Alíquota:	3,00 %	Alíquota:	0,00 %	Alíquota:	0,00 %	Alíquota:	0,00 %	Alíquota:	
Recolhimento:	Mensal	Recolhimento:	Mensal	Recolhimento:	Mensal	Recolhimento:	Mensal	Recolhimento:	

Buttons: Cancelar, Retornar, Avançar, Finalizar

Assistente para Alteração de Simulações

Nesta tela serão mostrados todos os tributos cadastrados, sendo possível alterar a alíquota e recolhimento de cada tributo individualmente para cada um dos empreendimentos que fazem parte da simulação.

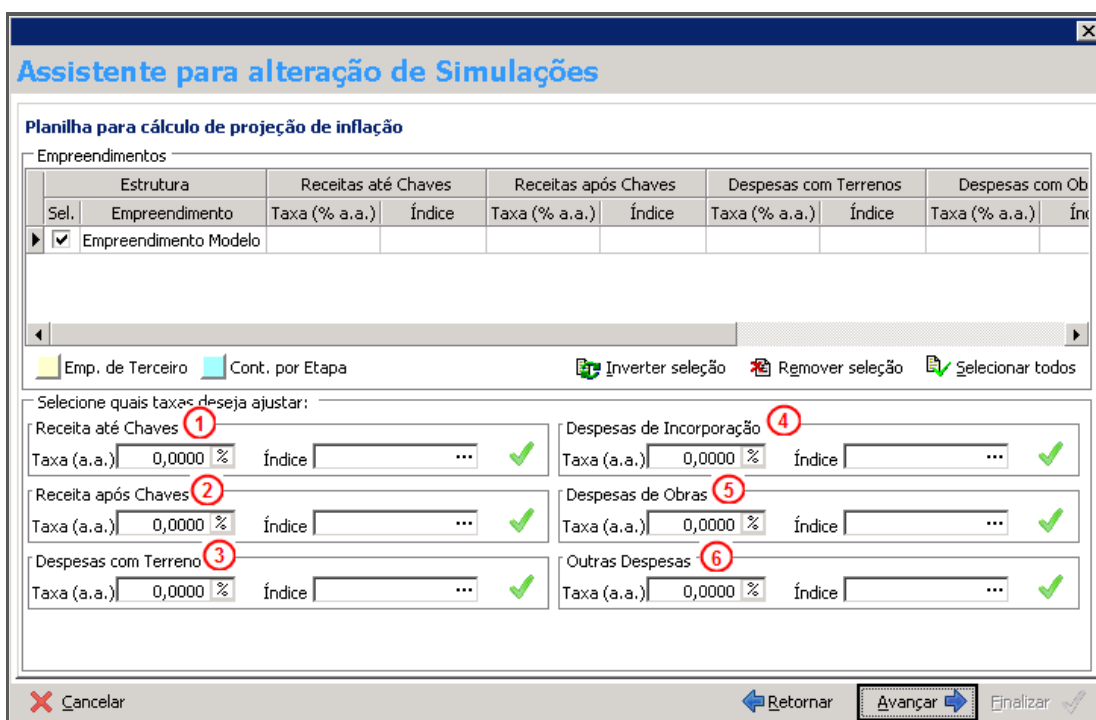
Mensalmente – Calcula o recolhimento de todos os tributos mensalmente;

Trimestralmente – Calcula os impostos que podem ser recolhidos a cada três meses, segundo a legislação vigente (atualmente IRPJ e CSLL), mantendo os demais mensalmente;

Entrega da Obra e Mensalmente – Calcula os impostos para serem recolhidos mensalmente, porém somente após o término da obra;

Entrega da Obra e Trimestralmente – Calcula os impostos que a Lei permite o recolhimento trimestral, mantendo os demais mensalmente, porém somente após a entrega da obra.

Projeção de Inflação



Assistente para Alteração de Simulações

É possível projetar o efeito da inflação futura sobre os valores do Fluxo de Resultados do Estudo de Viabilidade. 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 (1);
- Receitas após entrega das chaves (2);
- Despesas com Terreno (3);
- Despesas de Incorporação (4);
- Despesas com Obras (5);
- Outras Despesas (6).

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 devido ao fato de serem calculados usando como base o saldo do fluxo, os valores calculados irão refletir a projeção de inflação aplicada ao resultado.

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

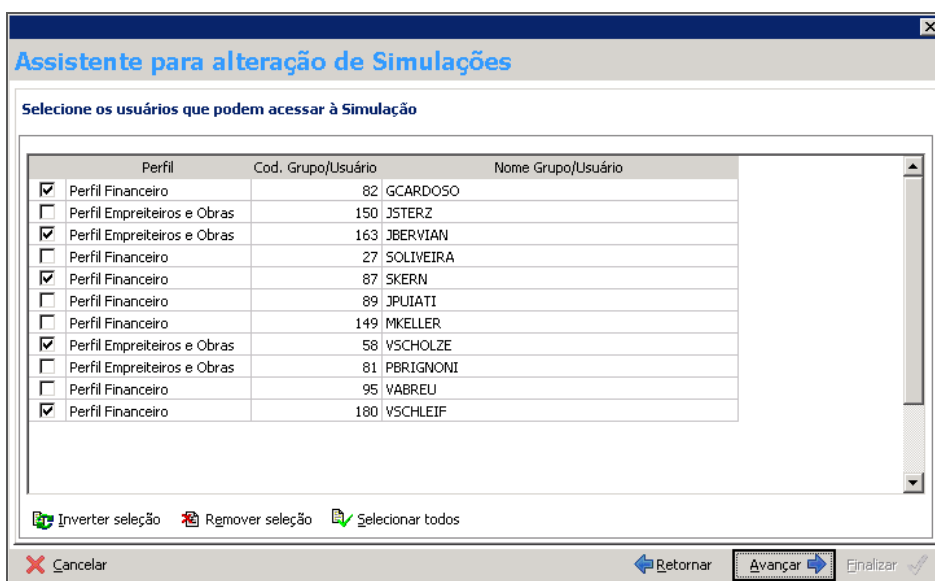
1 1.000,00 0,5% 1.005,00

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

Restrição Por Usuário



Assistente para Alteração de Simulações

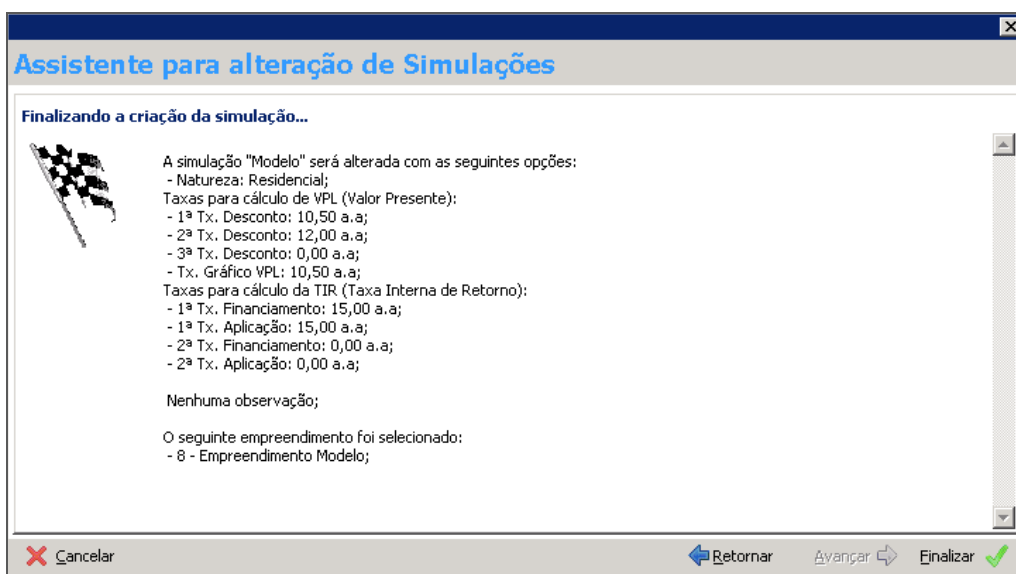
Nessa pasta deve-se escolher, através do check box (caixa de checagem) à esquerda da tela, quais são os usuários que têm acesso à essa simulação. Lembrando que os usuários tipo Administrador do Sistema e Administrador do Módulo terão sempre o acesso permitido, e, portanto não aparecerão para vínculo. O mesmo ocorre com o usuário que cadastrou a simulação no sistema, ou seja, mesmo que ele possua um perfil inferior aos citados, ele sempre terá acesso à Simulação.



Ao liberar o acesso aos usuários, configurar sempre na Filial e na Consolidadora corrente a origem da simulação que está sendo cadastrada.

Finalizando uma Simulação

Após todas as configurações necessárias, a última tela do Assistente mostrará um resumo das opções, a título de conhecimento e confirmação por parte do usuário. Estando todos os dados condizentes, deve-se **Finalizar** o processo, criando assim a simulação.

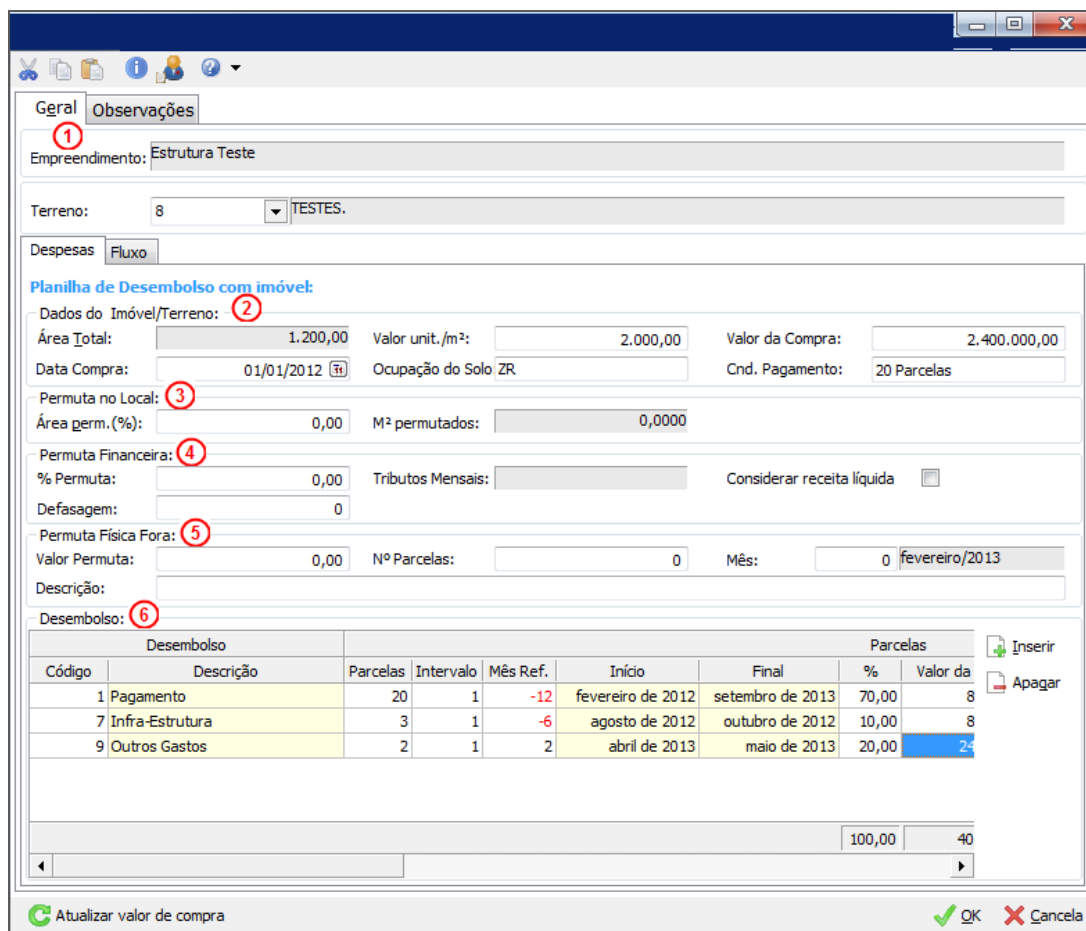


Assistente para Alteração de Simulações

Simulação

Despesas com Terreno

Geral



Despesas com Terreno - Geral

Empreendimento: (1)

Terreno: TESTES.

Planilha de Desembolso com imóvel:

Dados do Imóvel/Terreno: (2)

Área Total: Valor unit./m²: Valor da Compra:

Data Compra: Ocupação do Solo ZR Cnd. Pagamento:

Permuta no Local: (3)

Área perm.(%): M² permutados:

Permuta Financeira: (4)

% Permuta: Tributos Mensais: Considerar receita líquida

Defasagem:

Permuta Física Fora: (5)

Valor Permuta: Nº Parcelas: Mês:

Descrição:

Desembolso: (6)

Código	Descrição	Parcelas	Intervalo	Mês Ref.	Início	Final	Parcelas	
							%	Valor da
1	Pagamento	20	1	-12	fevereiro de 2012	setembro de 2013	70,00	8
7	Infra-Estrutura	3	1	-6	agosto de 2012	outubro de 2012	10,00	8
9	Outros Gastos	2	1	2	abril de 2013	maio de 2013	20,00	24
							100,00	40

Atualizar valor de compra OK Cancela

Despesas com Terreno - Geral

Empreendimento (1) – Campo preenchido automaticamente, trazendo o nome do empreendimento em questão;

Dados do Imóvel/Terreno (2):

Área Total – Área total do terreno, em metros quadrados;

Valor unit./m2 – Valor unitário do terreno por metro quadrado;

Valor da Compra – Valor pago pelo terreno;

Data Compra – Data da compra do terreno;

Ocupação do Solo – Cadastro da Prefeitura, que mostra o zoneamento urbano do local do terreno. Ex. ZR04-N;

Para o desembolso do terreno com permuta, temos três tipos:

Permuta no Local (3) – É o percentual de permuta referente à área total privativa do quadro de áreas do empreendimento. Quando informado o percentual, o sistema calcula automaticamente os m² permutados. A área de permuta no local do terreno será utilizada no quadro de receitas, onde será subtraída da área total privativa e lançada como área permutada;

Permuta Financeira (4) – A permuta financeira será calculada mensalmente sobre os valores de receita prevista para o empreendimento. Neste tipo de permuta há a opção de Considerar receita líquida, que se marcada irá descontar o valor dos tributos da base de

cálculo (receita) para permuta financeira. Os valores de permuta financeira somente serão visualizados no fluxo de resultado do empreendimento, na classe gerencial definida para o tipo de desembolso Permuta Financeira na tela de parâmetros;

Permuta Física Fora (5) – Para o tipo permuta física fora, deverá ser informado o valor da permuta, a quantidade de parcelas e o mês da primeira parcela, sendo que o campo **descrição** é somente informativo. O sistema irá dividir o valor da permuta entre as parcelas e os valores distribuídos serão demonstrados no fluxo do desembolso do terreno, a partir do mês de início da permuta.

Ao alterar o percentual de permuta física na despesa com terreno, será mostrada uma mensagem de confirmação para atualizar o quadro de receitas com o novo percentual de permuta. Ao clicar no botão **Ok** para sair da tela, será mostrada a mensagem para confirmar se deseja atualizar o quadro de receitas com o novo percentual de permuta.

A atualização será feita para todos os quadros de receitas da simulação. Ao confirmar que sim, a permuta do quadro de receitas será atualizado conforme as unidades disponíveis.

Permuta no Local

Existem casos em que o dono do terreno combina uma permuta com a construtora, de forma que algumas unidades ou certo percentual do empreendimento podem ser dados a ele como parte do pagamento do terreno, Nos campos abaixo, o usuário poderá incluir informações sobre esse tipo de permuta.

Área perm.(%) – Percentual permutado com relação à área total do terreno;

M2 Permutados – Quantidade de metros quadrados permutados.

Permuta Financeira

% Permuta – Valor do % da permuta financeira;

Tributos Mensais (%) – Percentual de tributos a ser aplicado sobre o valor da permuta.

Considerar receita líquida – Considerar receita líquida (receita - tributos) ou receita bruta (receita + tributos) para o cálculo da permuta financeira;

Defasagem – Informar o número de meses de defasagem entre a data da receita e a data de cobrança da Permuta Financeira.

Permuta Física Fora

Valor Permuta – Valor total da permuta financeira;

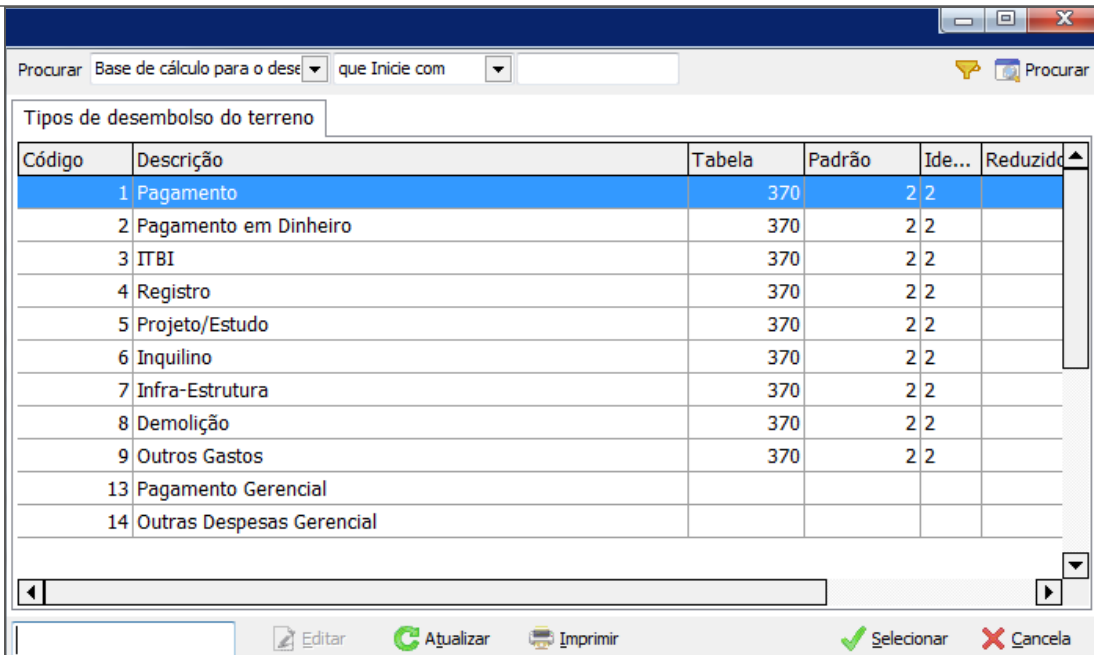
Nº Parcelas – Número de parcelas da permuta financeira;

Mês – Mês de pagamento da primeira parcela da permuta financeira;

Descrição da Permuta – Breve descrição da permuta.

Depois de escolhido o terreno, o valor de despesa do terreno deve ser distribuído entre os tipos de desembolso.

Para fazer a distribuição dos valores de despesas com terreno entre os tipos de desembolso utilizar os botões **Inserir** e **Apagar** da grid de **Desembolso (6)**. Alguns padrões estão inclusos no sistema conforme abaixo:



Procurar Base de cálculo para o dese... que Inicie com

Tipos de desembolso do terreno

Código	Descrição	Tabela	Padrão	Ide...	Reduzido
1	Pagamento	370	2	2	
2	Pagamento em Dinheiro	370	2	2	
3	ITBI	370	2	2	
4	Registro	370	2	2	
5	Projeto/Estudo	370	2	2	
6	Inquilino	370	2	2	
7	Infra-Estrutura	370	2	2	
8	Demolição	370	2	2	
9	Outros Gastos	370	2	2	
13	Pagamento Gerencial				
14	Outras Despesas Gerencial				

Tipos de Desembolso do Terreno

Ao inserir um desembolso, é necessário informar os seguintes campos:

Código – Código do tipo de desembolso. Para escolher um tipo de desembolso clicar nos três pontinhos (...), ou, caso já saiba o código, informá-lo na grid;

Descrição – Descrição do tipo de desembolso. Ao informar o código do tipo, o campo descrição será preenchido automaticamente, não sendo permitida alteração;

Parcelas – Quantidade de parcelas que será dividido o valor do desembolso;

Intervalo – Intervalo em meses para pagamento das parcelas;

Mês. Ref. – Mês de referência para início do pagamento das parcelas;

Mês Calendário – Mês e ano por extenso do mês de ref. atualizado automaticamente ao alterar o campo "Mês Ref";

Perc. % – Percentual que o valor do desembolso representará do total de valor de compra do terreno. Ao informar o percentual, o sistema calculará automaticamente o valor da parcela e o valor total do desembolso;

Valor – Valor da parcela. Se for informado o percentual, o valor será calculado automaticamente, caso contrário, ao informar o valor da parcela o sistema calculará o percentual;

Valor Futuro – Este campo mostra somente o valor da primeira parcela com correção de juros, caso haja;

Total VP – Mostra o valor total das séries. Total VP = N° de Parcelas x Valor;

Total VF – Mostra o valor total das séries com os juros e correção monetária. Total VF = Valor VP x Juros x Correção;

Juros – Percentual de juros que incidirá sobre o valor da parcela;

Tipo – Tipo dos juros: simples ou composto;

Correção – Índice para correção dos valores das parcelas. Para escolher o índice clicar nos três pontinhos (...) do campo na grid ou informar o código;

Sigla – Sigla do índice escolhido no campo correção;

Data Base – Data base para correção dos valores da parcela pelo índice de correção;

Status – Informa a situação do cadastro de cotações do índice de correção escolhido.

Na tela de planilha de despesas com terreno visualizamos a distribuição do valor do terreno entre os tipos de desembolso.

Se for preciso cadastrar um novo tipo de desembolso ou alterar um tipo existente a partir da tela de desembolso do terreno, clicar no botão **Tipos de Desembolso**, que é um atalho para o cadastro de tipos de desembolso.

Depois de distribuir as despesas com terreno entre os tipos de desembolso, para visualizar o fluxo do desembolso clicar na pasta "**Fluxo do Desembolso**".

Planilha Demonstrativa do Fluxo dos Desembolsos

Mês	Mês Calendário	%	Valor Presente	Valor Futuro	Contas a Pagar	Total
-12	fevereiro de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-11	março de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-10	abril de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-9	maio de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-8	junho de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-7	julho de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-6	agosto de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-5	setembro de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-4	outubro de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-3	novembro de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-2	dezembro de 2012	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
-1	janeiro de 2013	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
0	fevereiro de 2013	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
1	março de 2013	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
2	abril de 2013	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
3	maio de 2013	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
4	junho de 2013	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
5	julho de 2013	5,0000	84.000,00	84.000,00	0,00	84.000,00
Totais:		100,00	1.680.000,00	1.680.000,00	0,00	1.680.000,00
Diferenças		0,0000%	0,00			

Despesas com Terreno - Geral

Na pasta de “**Fluxo do Desembolso**”, será apresentado o fluxo dos tipos de desembolso nos meses de acordo com as séries criadas para cada tipo. Os tipos de desembolso serão agrupados por terreno.

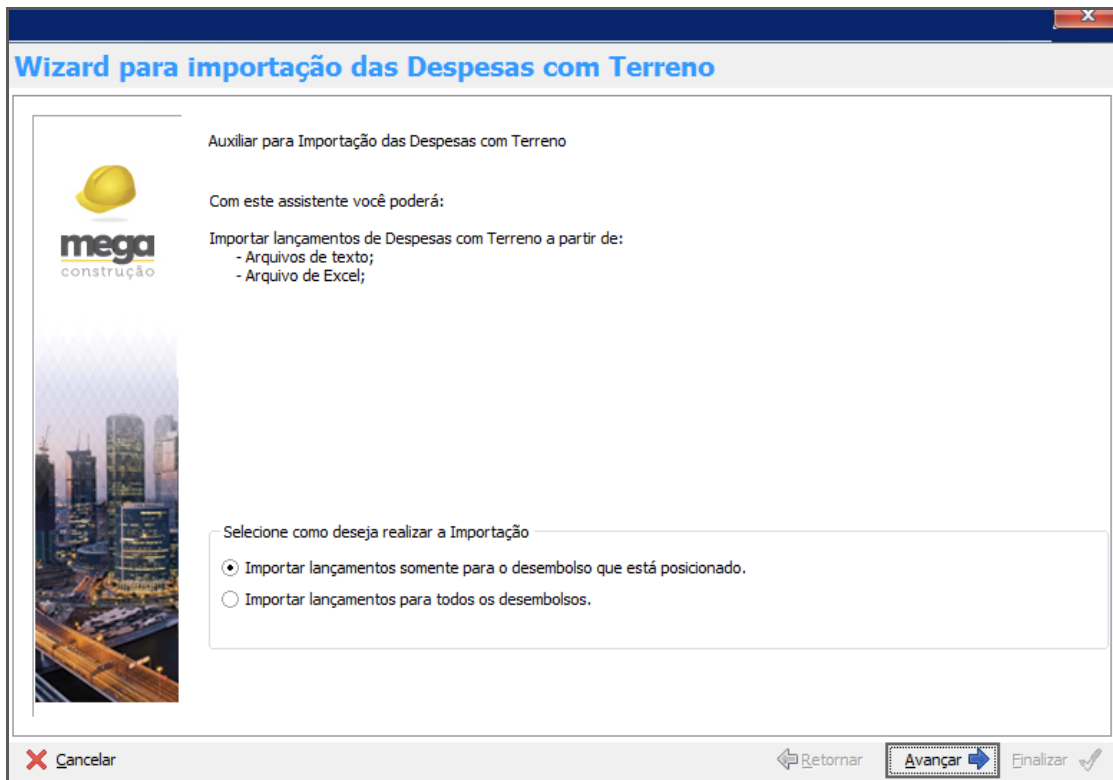
No fluxo dos desembolsos temos a grid de resumo dos desembolsos. Esta grid mostra os totais de cada tipo de desembolso para os terrenos do empreendimento.

Para considerar os valores contas a pagar no fluxo dos desembolsos, é necessário marcar a opção “**Considerar Contas a Pagar**” e clicar no botão para **Atualizar** (1) o fluxo dos desembolsos, com o desenho de um raio. O sistema irá buscar do contas a pagar todas as previsões que possuem classes financeiras vinculadas às classes gerenciais dos tipos de desembolso utilizados no fluxo.

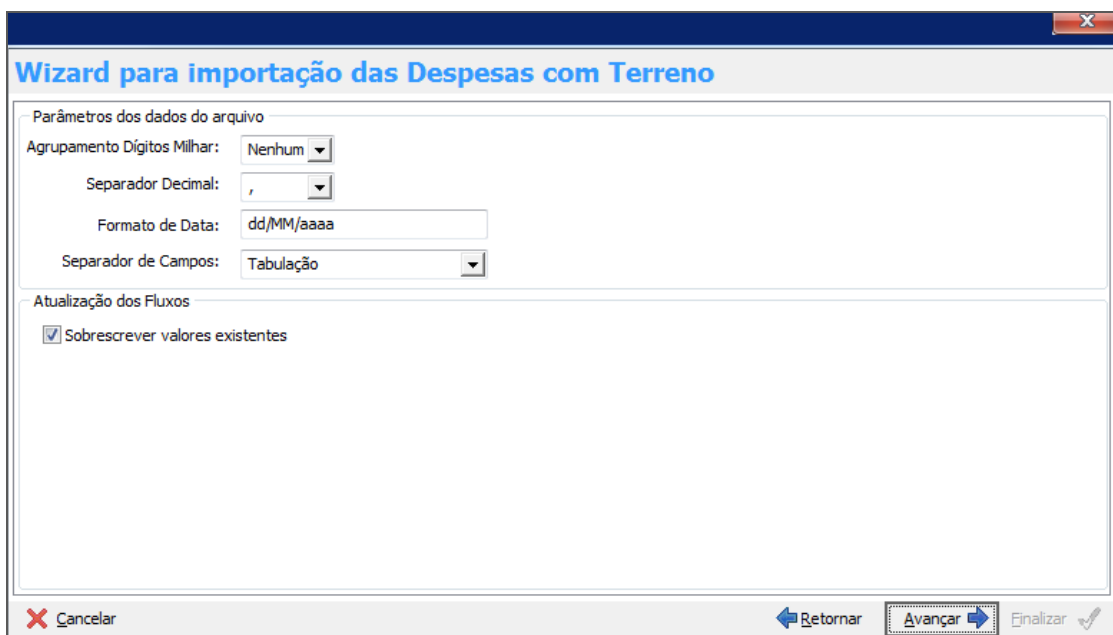
Para exportar o fluxo dos desembolsos utilizar o botão **Importar/Exportar** (2). Posicione o mouse na opção “**Exportar**” e escolha o formato de exportação que deseja.

Além da opção de exportar o fluxo, é possível também, através do botão opções, exibir a caixa de agrupamento da grid do fluxo dos desembolsos, para que o usuário possa definir o agrupamento que desejar e ocultar a grid de resumo dos desembolsos, para uma melhor visualização do fluxo.

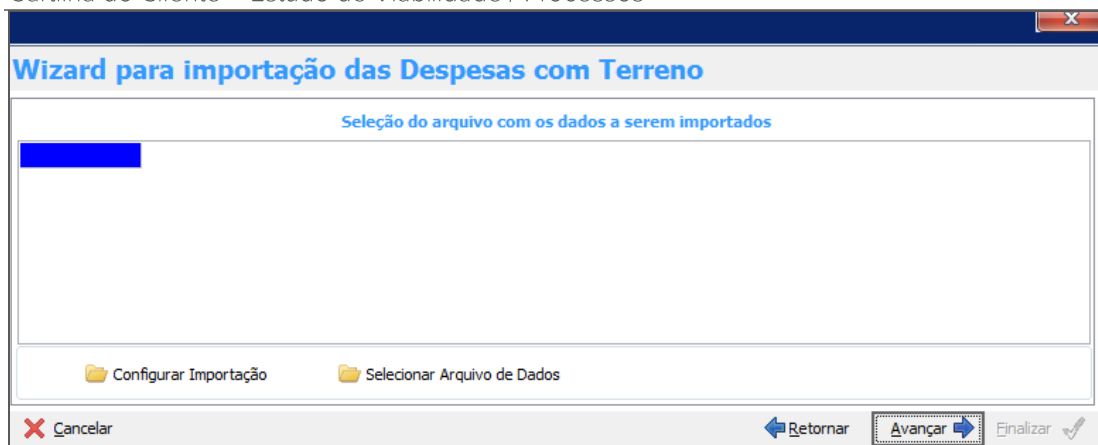
Importação das despesas com terreno



Assistente para Importação das Despesas com Terreno



Assistente para Importação das Despesas com Terreno



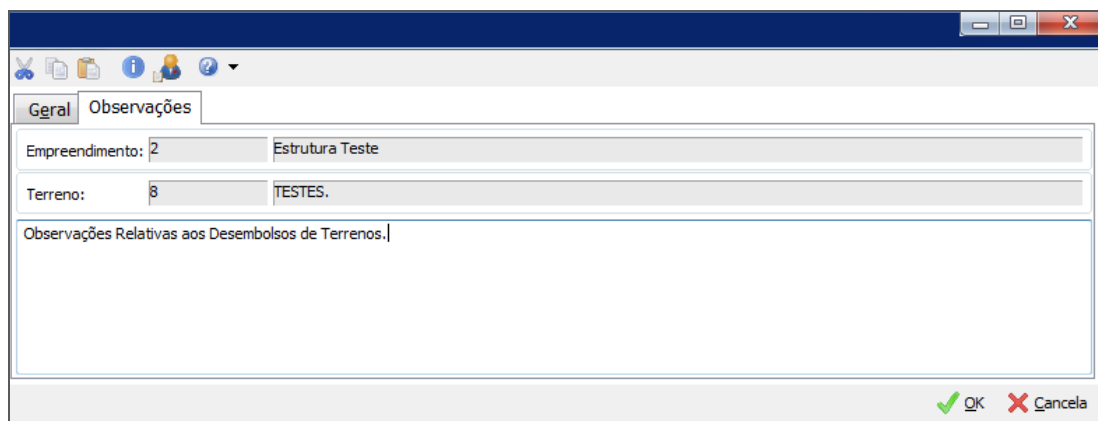
Assistente para Importação das Despesas com Terreno

Importação – Opção criada na planilha de distribuição dos desembolsos para importar valores de planilhas Excel ou arquivos TXT;

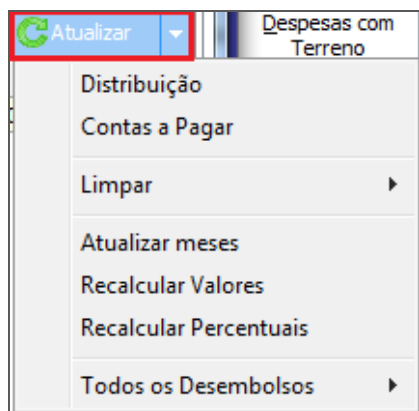
Exportar – Exportação de valores contidos em planilhas Excel, arquivos TXT e outros formatos.

Observações

Caso seja necessário cadastrar informações adicionais sobre o fluxo dos desembolsos, utilizar a pasta “**Observações**”.



Assistente para Importação das Despesas com Terreno



Ao atualizar percentuais, prazos e outros, poderemos utilizar o botão “**Atualizar**” e os menus específicos de cada processo.

Despesas com Incorporação

Geral

Nessa planilha devem ser inseridas as informações referentes às despesas incorridas pela incorporação da obra. Como nos Desembolsos de Terreno, podemos considerar os padrões inclusos no sistema ou criar específicos conforme necessidade.

Código	Descrição	Base	Distribuição			Parcela				
			Valor M²	% Terreno	% Construção	Total	Parcela	Valor	Intervalo	Mês
17	Aprovação de Projetos	Área de Construção	0,30			369,90	3	123,30	1	0
18	Registro de Incorporação	Área de Construção	1,00			1.233,00	5	246,60	1	0
19	Legais e Jurídicas	Custo do Terreno		5,0000 %		120.000,00	4	30.000,00	1	0
20	Custo de Averbação de Construção	Custo de Construção			7,0000 %	146.727,00	8	18.340,88	1	0
21	Seguro Término da Obra	Custo de Construção			3,0000 %	62.883,00	1	62.883,00	1	0
22	Despesas com Aprovações	Área de Construção	2,54			3.131,82	2	1.565,91	1	0
23	Outras Despesas	Área de Construção	0,90			1.109,70	1	1.109,70	1	0
						335.454,42				

Despesas de Incorporação - Geral

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento em questão;

Informações (2) – Informações referentes à área construída e os custos incorridos pela construção e pelo terreno;

Área de Construção – Informado pelo usuário;

Custo/M² - Informado pelo usuário ou calculado após o preenchimento da área construção e Custo de Construção;

Custo Construção – Informado pelo usuário ou calculado após o preenchimento da área construção e custo/M²;

Custo Terreno – Informado pelo usuário.

Desembolsos (3) – Alguns desembolsos padrões:

- ✓ Aprovação de Projetos;
- ✓ Registro de Incorporação;
- ✓ Legais e Jurídicas;
- ✓ Custo de Averbação de Construção;
- ✓ Seguro Término da Obra;
- ✓ Despesas com Aprovações;
- ✓ Outras Despesas;

Total de despesas – Históricos – Valor histórico dos desembolsos antigos, este desembolso não tem opção para informar parcelas, valor ou meses, possui somente a opção para ser excluído;

Base de Cálculo – Para cada desembolso, a base de cálculo será somente uma das opções: valor M², % terreno ou % construção, sendo que o cálculo de cada desembolso dependerá dos valores informados no grupo “Informações”;

Valor M² - A base de cálculo deste desembolso será a “área de construção”, sendo feito da seguinte maneira: Total = Valor M² * Área de Construção;

% Terreno – A base de cálculo deste desembolso será o “custo do terreno”, sendo feito da seguinte maneira: Total = Custo do Terreno * % Terreno;

% Construção – A base de cálculo deste desembolso será o “custo de construção”, sendo feito da seguinte maneira: Total = Custo de Construção * % Construção;

Também é possível criar desembolsos que não possuem base de cálculo. Para este desembolso o campo “Base” será manual e informado um valor qualquer desejado;

Parcelas – No campo de parcela, é possível identificar o valor de cada parcela após informar a quantidade de parcelas calculadas sobre o valor total do desembolso, além disso existe a possibilidade de identificar o mês inicial e final da série dos vencimentos das parcelas.

Quando o desembolso é manual, o valor poderá ser informado através do valor da parcela ou do valor total, e o cálculo será feito de acordo com a quantidade de parcelas informadas;

Importação/Exportação (4) – Semelhante ao Desembolso de Terrenos.

Planejamento

Nessa planilha pode ser visualizado um fluxo de caixa das despesas de incorporação até o momento. Os valores serão separados em cada pasta do desembolso criado, além de poder observar os valores de origem do Contas a Pagar e o total a ser desembolsado mensalmente com incorporação.

Mês Ref.	Mês Calendário	%	Valor Previsto	Contas a Pagar	Total das Despesas
0	fevereiro de 2013	34,0641	114.269,39	0,00	114.269,39
1	março de 2013	14,9876	50.276,69	0,00	50.276,69
2	abril de 2013	14,5208	48.710,78	0,00	48.710,78
3	maio de 2013	14,4841	48.587,48	0,00	48.587,48
4	junho de 2013	5,5410	18.587,48	0,00	18.587,48
5	julho de 2013	5,4675	18.340,88	0,00	18.340,88
6	agosto de 2013	5,4675	18.340,88	0,00	18.340,88
7	setembro de 2013	5,4675	18.340,88	0,00	18.340,88
Totais:		100,0000	335.454,42	0,00	335.454,42

Despesas de Incorporação - Planejamento

Distribuição – Após a definição dos valores para os desembolsos, será possível gerar a distribuição **Outras Despesas (1) – Histórico**, ela possuirá a distribuição que já existia para a pasta “Incorporação”.

Para os demais desembolsos a distribuição somente será preenchida se for escolhida a opção de gerá-la.

Para o histórico, a aba de distribuição será destacada em amarelo.

Atualizar (2) – Para atualizar os valores, as seguintes opções estão disponíveis:
Distribuição – Gerar a distribuição linearmente de acordo com os valores informados para os desembolsos;

Contas a Pagar – Carregar valores de contas a pagar das classes gerenciais vinculadas a cada desembolso;

Limpar – Apagar os valores da opção escolhida, Contas a Pagar ou Previsão;

Recalcular Valores – Recalcula os valores de acordo com o percentual de cada mês. Esta opção serve para quando já existe distribuição para um custo “x” e o valor é alterado,

informando outro valor. Desta forma o valor distribuído fica diferente do valor do desembolso;

Recalcular Percentuais – Recalcular os percentuais de acordo com os valores informados na distribuição;

Atualizar Meses – Atualiza os meses da distribuição. Caso tenha aumentado ou diminuído o período da distribuição (esta opção está liberada somente para quando for por “Desembolso”;

Todos os Desembolsos – Permitir efetuar a operação solicitada para todos os desembolsos;

Para a distribuição do histórico NÃO serão habilitadas estas opções. Para excluir a distribuição automaticamente, deve-se excluir o desembolso “Outras Despesas – Histórico”.

Se o empreendimento selecionado na aba “**Geral**” possuir controle por etapa, será possível visualizar e alterar o planejamento das despesas para cada uma delas, sendo possível inclusive realizar um planejamento das despesas diferente para cada etapa.

Distribuição por Etapa – Essa distribuição é gerada de acordo com o percentual definido para cada etapa nas despesas com incorporação na edição da simulação. Quando for escolhida as opções de distribuição, contas a pagar, limpar, atualizar meses, recalcular valores e recalcular percentuais, serão somente para a etapa que estiver posicionada.

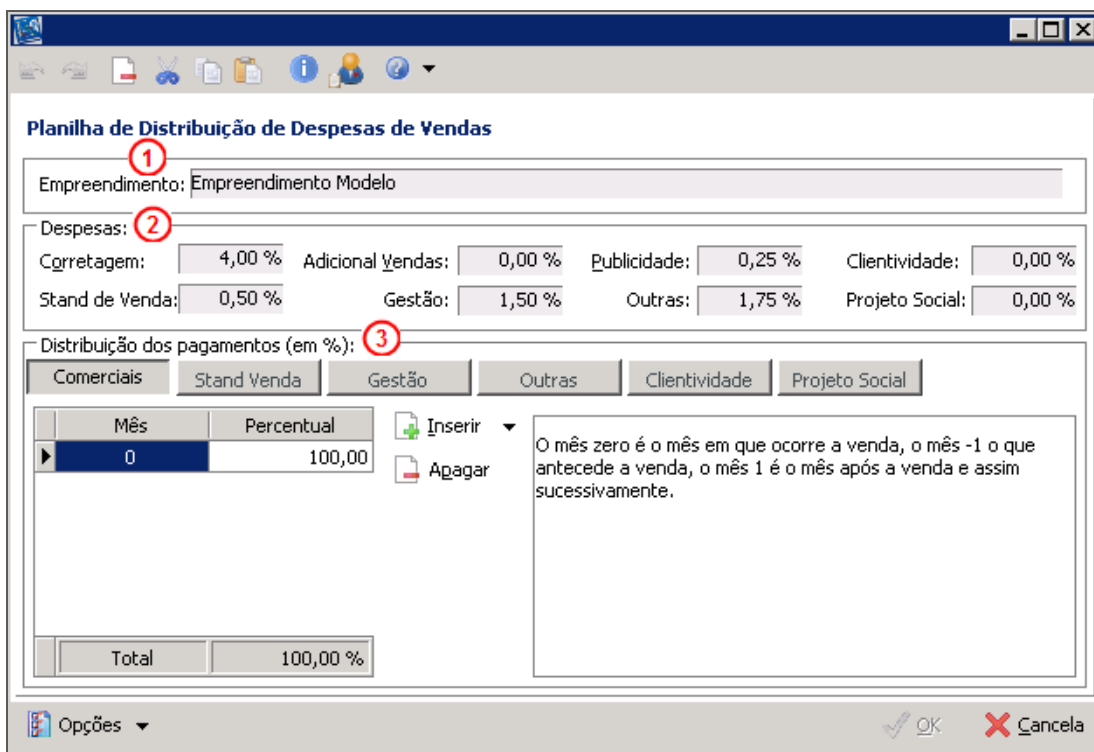
Para atualizar todos os desembolsos, de todas as etapas, escolher umas das opções acima pelo sub-menu “**Todos os Desembolsos**”.

Observação

Pasta onde podem ser digitadas observações diversas a respeito das despesas com o terreno. Estas observações serão mostradas no relatório Capa da Viabilidade.

Despesas de Vendas

Essa planilha tem como finalidade distribuir as despesas comerciais, que já foram inseridas dentro da simulação, nos meses em que os pagamentos têm previsão de ocorrer.



Distribuição de Despesas de Vendas

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento em questão;

Despesas (2):

Comerciais – Percentual destinado às despesas com corretagem;

Adicional de Vendas – Percentual a ser aplicado a título de adicional sobre o valor de venda do mês;

Clientividade – Percentual destinado aos gastos com clientividade;

Stand de Venda – Percentual destinado aos gastos com stand de venda;

Gestão – Percentual destinado aos gastos com gestão;

Outras – Outras despesas, de acordo com o desejo do usuário;

Projeto Social – Percentual destinado às despesas com projeto social;

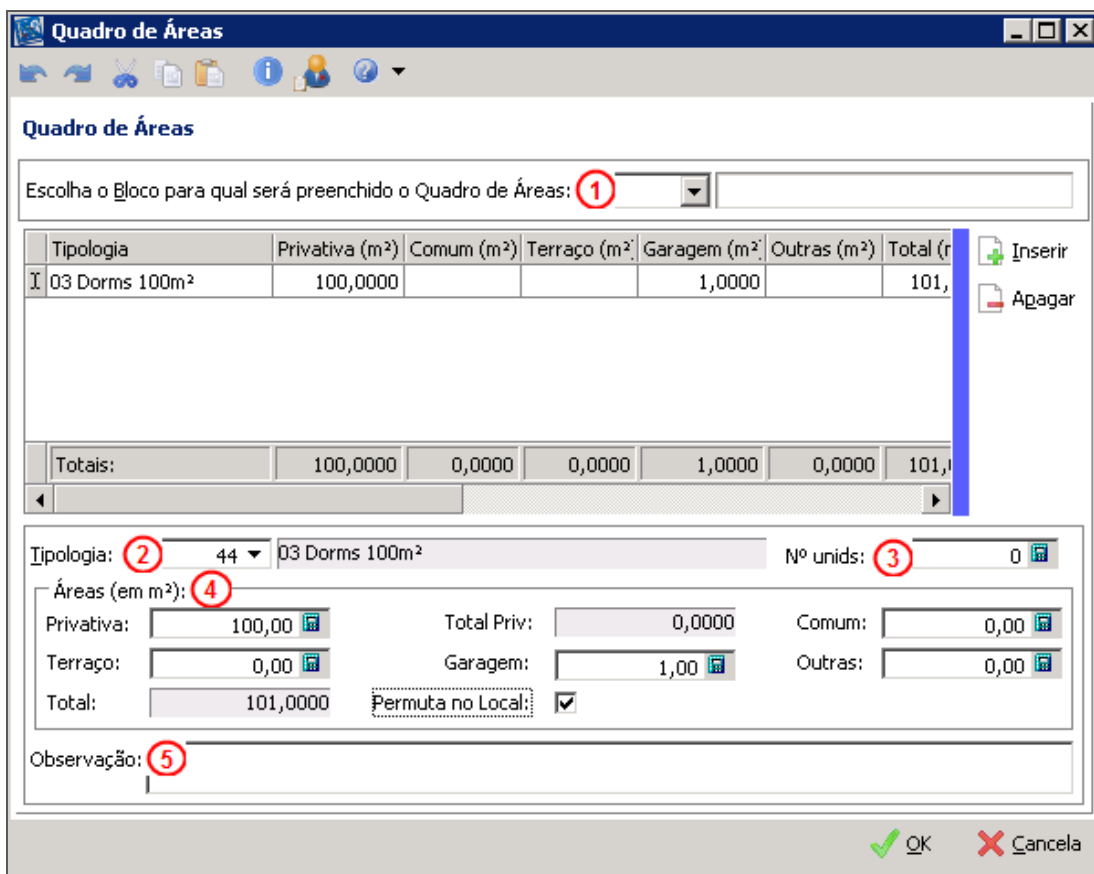
Distribuição dos pagamentos (em %) (3) – Através do botão “Inserir”, o usuário deve criar o fluxo de caixa dos pagamentos de cada tipo de despesa, incluindo os meses de pagamento e alocando os percentuais previstos dentro de cada mês, fechando o percentual em 100%. Conforme pode ser visto na lateral direita da tela existem explicações sobre o mês zero ou seja, o mês de referência para cada tipo de despesa.

Por exemplo, se na simulação foi definido um percentual de 2% para despesas com publicidade, a despesa será, em moeda corrente, igual a 2% do VGV (Valor Geral de Venda) do empreendimento. Na tela de distribuição dos pagamentos, esse valor será distribuído em quantos meses o usuário acredita que os pagamentos serão efetuados, os seja, os 2% são 100% das despesas de publicidade, que podem ser abertos em vários meses.

É possível informar os percentuais e distribuição dos pagamentos de forma individual para cada etapa dos empreendimentos que possuem controle por etapa.

Quadro de Áreas

Definição da tipologia das unidades e distribuição das áreas, respeitando a área de construção informada no bloco.



Quadro de Áreas

Escolha o Bloco para qual será preenchido o Quadro de Áreas (1) – Caso o empreendimento possua mais de um bloco, o usuário deve escolher nesse combo o bloco para o qual serão cadastradas as áreas. Através do botão “Inserir”, devem ser criadas as linhas de informações, separadas pela tipologia da unidade;

Tipologia (2) – Tipo das unidades em questão. O cadastro de tipologias é feito no módulo Global do Construção Civil, em Cadastros >> Tipologia das Unidades e serve para diferenciar as unidades entre si;

Nº unids (3) – Campo para informar a quantidade de unidades em cada tipologia;

Áreas (em m²) (4):

Privativa – Área total privativa da unidade, em metros quadrados;

Comum – Área total comum da unidade, em metros quadrados;

Terraço – Área total do terraço da unidade, em metros quadrados;

Garagem – Área total das garagens da unidade, em metros quadrados;

Outras – Total de outras áreas da unidade, em metros quadrados;

Total – Somatória de todas as áreas da unidade.

Observação (5) – Campo aberto para cadastro de observações referentes às unidades.

Caso seja necessário fazer alterações nos dados das unidades, devem-se usar os campos da parte inferior da tela, pois dessa forma as novas informações aparecerão na parte superior, depois de atualizada a tela.

No quadro de áreas do Estudo de Viabilidade existe o parâmetro “**Permuta no Local**”, quando este parâmetro estiver desmarcado, a tipologia será desconsiderada no cálculo do percentual de unidades permutadas do quadro de receitas. Esta opção só tem efeito sobre o cálculo automático das unidades permutadas, sendo que ainda podemos alterar manualmente o número de unidades permutadas no quadro de receitas.

Cenários

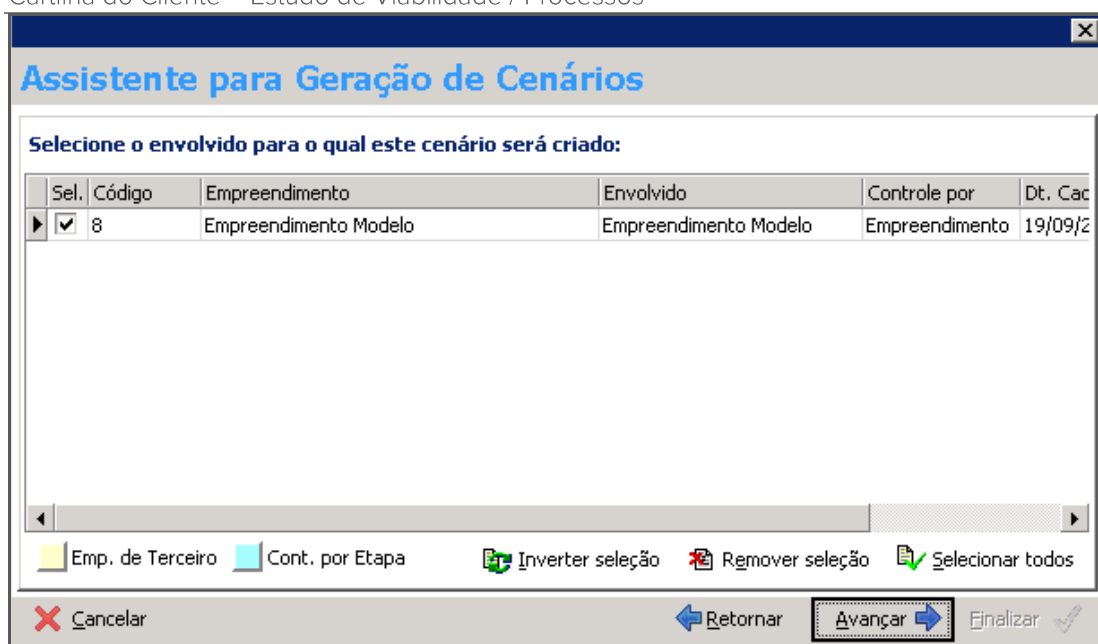
Com esse assistente, podemos criar um cenário para cada empreendimento ou um cenário de cada tipo para cada empreendimento.

Assistente para geração de cenários



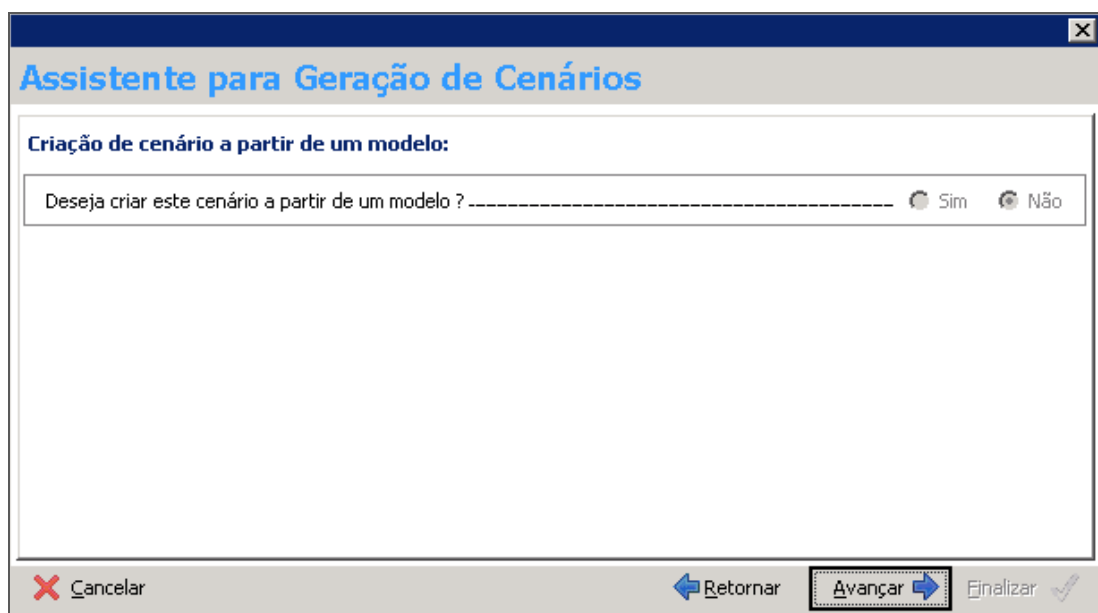
Assistente para Geração de Cenários

Se criarmos um cenário para um determinado empreendimento selecionado, temos:



Assistente para Geração de Cenários

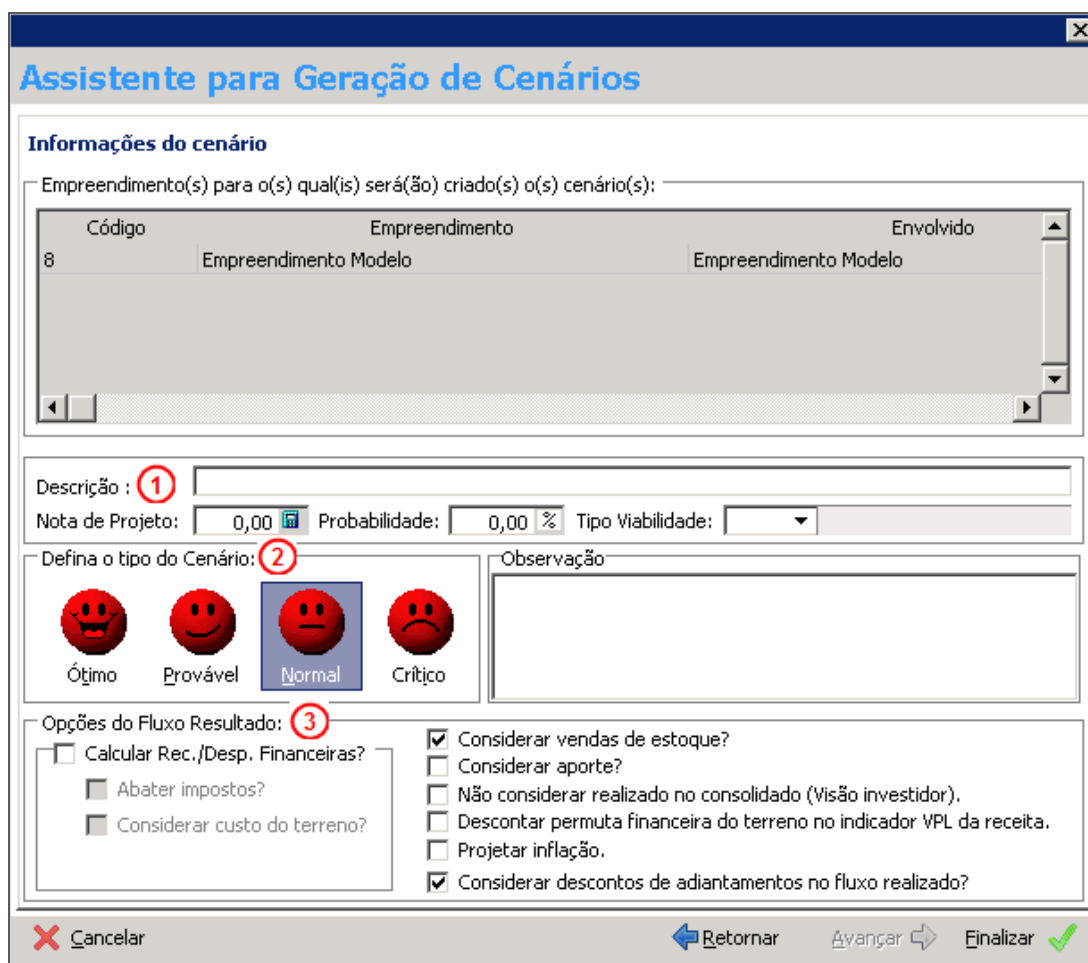
Seleção da estrutura corrente e o tipo de controle, pode ser por Etapa (Faseado), desde que a estrutura tenha mais de uma etapa.



Assistente para Geração de Cenários

Como não temos nenhum cenário criado, a opção criar a partir de um modelo não está habilitada.

Informações do cenário



Assistente para Geração de Cenários

Informações do cenário

Empreendimento(s) para o(s) qual(is) será(ão) criado(s) o(s) cenário(s):

Código	Empreendimento	Envolvido
8	Empreendimento Modelo	Empreendimento Modelo

Descrição : 1

Nota de Projeto: 0,00 Probabilidade: 0,00 % Tipo Viabilidade: [v]

Defina o tipo do Cenário: 2

Ótimo Provável Normal Crítico

Observação

Opções do Fluxo Resultado: 3

Calcular Rec./Desp. Financeiras?
 Abater impostos?
 Considerar custo do terreno?

Considerar vendas de estoque?
 Considerar aporte?
 Não considerar realizado no consolidado (Visão investidor).
 Descontar permuta financeira do terreno no indicador VPL da receita.
 Projetar inflação.
 Considerar descontos de adiantamentos no fluxo realizado?

Assistente para Geração de Cenários

Nessa tela são apresentadas informações sobre o empreendimento escolhido anteriormente, é dada ao usuário a opção de criar uma **Descrição (1)** para o novo cenário, além de **Definir o tipo (2)**, que pode ser: Ótimo, Provável, Normal ou Crítico, de acordo com as perspectivas de resultado estimado para o cenário.

Opções do Fluxo Resultado (3):

As caixas de checagens ("check Box") dão ao usuário algumas opções a respeito do fluxo de resultado do cenário em questão:

Calcular Rec./Desp.Financeiras? – Permite que o sistema calcule as Receitas e Despesas Financeiras baseadas no Fluxo de Caixa do empreendimento. Para maiores informações consulte item 1 abaixo;

Abater Impostos? – Além da opção de gerar ou não Receitas/Despesas é possível estabelecer se nos cálculos serão considerados impostos (PIS, COFINS, CSLL, IRPJ e CPMF). A opção de abater impostos faz com que o sistema gere os valores de forma líquida no fluxo (já descontados os impostos);

Considerar Custo do Terreno? – É possível estabelecer se nos cálculos serão considerados os custos de aquisição do terreno (As demais despesas com terreno sempre serão consideradas);

Considerar Vendas de Estoque? – Este parâmetro é utilizado para visualização dos fluxos com ou sem os valores provenientes de vendas de estoque. Como padrão esta opção vem marcada. Caso desmarcada, serão desconsiderados os valores do Planejamento de Vendas e despesas geradas a partir do planejamento como: tributos, despesas comerciais e taxas;

Considerar Aporte? – Define se os valores referentes a aporte e distribuição de capital devem ou não fazer parte do Fluxo de Caixa do cenário;

Não considerar realizado no Consolidado (Visão Investidor)? – Define se no Fluxo Consolidado (Visão Investidor) deverão ou não ser considerados os valores realizados do empreendimento;

Descontar permuta financeira do terreno no indicador VPL da Receita? – Se este parâmetro estiver marcado, os indicadores “Lucro a VP / Recebimento a VP (3.14)” e “VPL da Receita (3.12)” irão subtrair da somatória de recebimento, a classe que estiver vinculada a Permuta Financeira;

Projetar Inflação – Define se o fluxo irá considerar as taxas definidas na tabela de Projeção Inflacionária citada anteriormente;

Considerar descontos de adiantamentos no fluxo realizado? – Os valores serão apresentados da mesma forma que são apresentados nos fluxos, ou seja, descontando o DESCADI dos adiantamentos. Caso não for considerado, serão apresentados valores somente dos adiantamentos.

Processo de Geração de Receitas

Existe uma opção para o Fluxo de Caixa do empreendimento que permite gerar uma previsão de Receitas/Despesas Financeiras mensais ao longo do período do fluxo. Para a geração dos valores o sistema deve ser parametrizado da seguinte forma:

1- Escolher ou criar uma classe gerencial específica para o lançamento dos valores de “Receitas/Despesas Financeiras”, esta classe deve ser selecionada na tela de Parâmetros (botão Parâmetros) do Painel Gerencial na pasta de “Vínculos com Classes Gerenciais” (2ª Sub-Pasta) no item “Cálculo de Receitas/Despesas Financeiras”;

2- Na Simulação a qual pertença o cenário, se deseja gerar os valores de receitas/despesas financeiras, deve-se definir as taxas de Captação (Despesas) e Aplicação (Receitas). São essas taxas que o sistema utilizará nos cálculos;

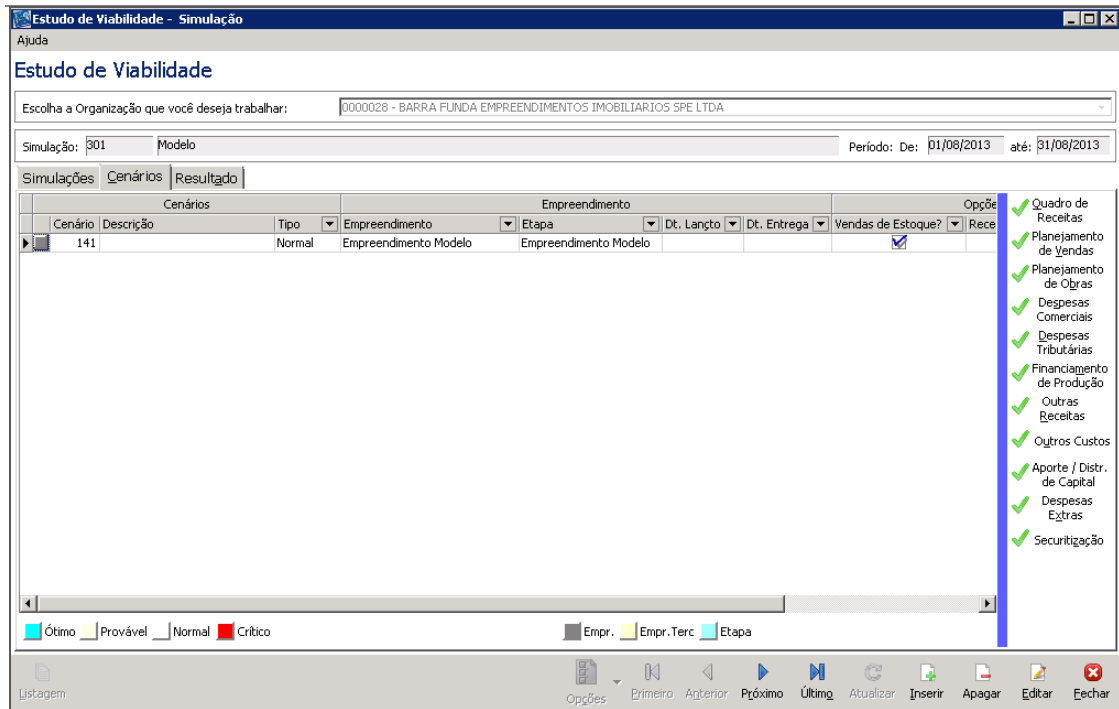
3- No Cenário deve-se optar por gerar ou não Receitas/Despesas financeiras através da caixa de checagem (“Calcular Rec./Desp. Financeiras?”);

4- Além da opção de gerar ou não Receitas/Despesas é possível estabelecer se nos cálculos serão considerados impostos (PIS, COFINS, CSLL, IRPJ e CPMF) e/ou o custo de aquisição do terreno (as demais despesas com terreno sempre serão consideradas). A opção de abater impostos faz com que o sistema gere os valores de forma líquida no fluxo (já descontados os impostos).

Após as parametrizações basta atualizar o “Fluxo Resultado” do empreendimento para que o sistema gere a nova coluna de Receitas/Despesas Financeiras.

Os cálculos são feitos de acordo com o saldo acumulado do mês, se for positivo é utilizada a taxa de aplicação e o valor é inserido no mês seguinte. Importante lembrar que a opção de abater impostos só terá efeito para as receitas, ou seja, quando o acumulado for positivo. Neste caso o sistema retira do valor calculado os impostos: PIS, COFINS, CSLL, IRPJ e CPMF (valor líquido).

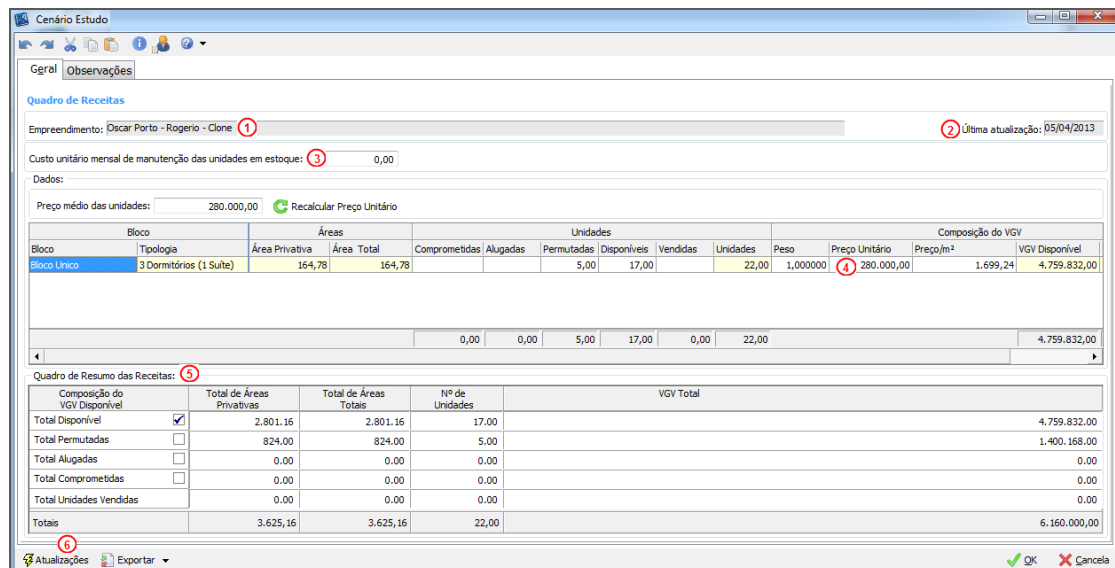
Recomenda-se utilizar uma Classe Gerencial exclusiva (criar se necessário) para previsões de Rec./Desp. Financeiras, evita-se desta maneira distorções no resultado.



Cenários

Com o cenário criado, podemos definir as planilhas de preços de unidades, planejamentos e curvas de obras, aportes, securitizações e outras.

Quadro de Receitas



Quadro de Receitas

Planilha para cadastrar os preços das unidades, formando o VGV (Valor Geral de Vendas), bem como seus status, que podem ser: Disponível, Permutada, Comprometida, Alugada ou Vendida.

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento em questão;

Última Atualização (2) – Data da última atualização dos dados referentes ao Quadro de Receitas em questão;

Custo de manutenção das unidades em estoque (3) – Calculado mensalmente sobre o total de unidades que não tenham sido vendidas. Será o mesmo para todas as unidades,

independente da tipologia das unidades e somente será calculado após a data de entrega do empreendimento. Após atualizar o custo de estoque unitário é necessário atualizar o Fluxo de resultado para que o custo seja atualizado;

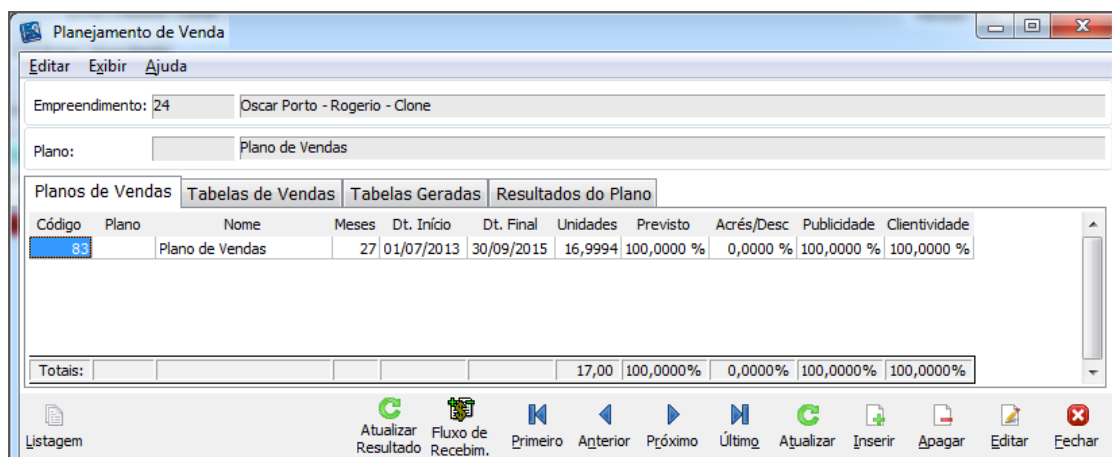
Preço Unitário Padrão (4) – Valor, em reais, da unidade com menor preço entre as unidades do empreendimento;

Quadro de Resumo das Receitas (5) – Quadro que mostra a composição do VGV (Valor Geral de Vendas) do empreendimento, os totais de áreas do mesmo e os status das unidades, que podem ser: Disponível, Permutadas, Comprometidas, Alugadas e Vendidas. Pode-se também definir quais os status de unidades participarão do VGV, usando para isso a caixa de checagem que se encontra ao lado dos totais em todos os status. O número de unidades em todos os Status pode ser alterado, caso necessário. Se neste momento já estiver definido o Planejamento de Vendas, é possível disparar atualizações automáticas;

Atualizações (6) – Ao clicar neste botão, o sistema abrirá a tela abaixo, mostrando quais os processos podem ser atualizados automaticamente. Posicionando o mouse sobre cada um dos processos, o usuário receberá maiores informações.

Planejamento de Vendas

Informações referentes ao plano de venda em questão.



Código	Plano	Nome	Meses	Dt. Início	Dt. Final	Unidades	Previsto	Acrés/Desc	Publicidade	Clientividade
83	Plano de Vendas	Plano de Vendas	27	01/07/2013	30/09/2015	16,9994	100,0000 %	0,0000 %	100,0000 %	100,0000 %
Totais:						17,00	100,0000%	0,0000%	100,0000%	100,0000%

Planejamento de Venda

Planejamento de Venda - Geral

Plano de Venda

Informações do Plano de Vendas:

Nº Plano: 1 Nome: Plano de Vendas

Datas:

Dt. Início: 01/07/2013 Dt. Entrega: 01/05/2016

Duração (Meses): 27 Dt. Lançamento: 01/07/2013

Dt. Final: 30/09/2015

Planejamento de Vendas:

	Unidades	Valor (R\$)
VGV Total	17	4.759.832,00
VGV utilizado em outros Planos de Venda	0	0,00
VGV disponível para uso	0	4.759.832,00

Planejamento de Vendas por Tipologia
 Unidades: 8 17,00
 (%) Previsto: 100,0000
 Valor Previsto: 4.759.832,00
 (%) Acrés/Desc: 0,0000
 Valor Líquido: 4.759.832,00
 Correção Vlr. Venda (a.a.): 0,0000
 Correção Vlr. Venda (a.m.): 0,0000 %
 Calcular Renda Garantida?
 (%) Valor de Venda: 0,0000
 Meses para Pagamento: 1

Planejamento de Venda - Geral

Nº Plano (1) – Número do plano, de acordo com o desejo do usuário;

Nome (2) – Nome do plano (ex: lançamento, pós-obra);

Dt. Início (3) – Data de Início deste plano, ou seja, primeiro mês, segundo a previsão, em que haverá venda;

Duração (Meses) (4) – Quantidade de meses em que se espera vender as unidades dentro desse plano;

Dt. Final (5) – Data final deste plano, calculada automaticamente pelo sistema, através da quantidade de meses e da data inicial, informada pelo usuário;

Dt. Entrega (6) – Data de entrega do empreendimento, conforme definido no cadastro da estrutura;

Dt. Lançamento (7) – Data de lançamento do empreendimento, conforme definido no cadastro da estrutura;

Unidades (8) – Quantidade de unidades que se espera vender com o plano em questão;

Correção Vlr. Venda (9) – Correção aplicada ao fluxo do plano de vendas ao VGV total;

Calcular Renda Garantida (10) – Por padrão ao criar um novo plano de vendas, esta opção estará desmarcada, conseqüentemente os valores do agrupamento também estarão desabilitados. Este parâmetro tem por definição, calcular a renda garantida na distribuição feita para os empreendimentos que possuem investidores, ou seja, este percentual será distribuído independente do resultado.

Planejamento de Venda - Geral

Planejamento de Vendas por Tipologia (11) – Consiste na criação de uma tela onde é possível lançar a previsão de venda das unidades por tipologia.

Quando esta opção for habilitada, os campos unidades, (%) previsto e valor previsto são desabilitados.

Todos os planos devem seguir a mesma forma de planejamento, ou seja, se o primeiro plano utilizar a previsão por tipologia, todos os demais planos cadastrados irão utilizar esta opção ou, caso o primeiro plano não tenha utilizado o planejamento por tipologia, a opção “Plano de Venda por Tipologia” fica desabilitada em todos os planos de venda;

(%) Previsto (12) – Percentual do total das unidades do empreendimento que se espera vender com esse plano;

(%) Acrés/Desc (13) – Percentual de acréscimo ou desconto a ser dado sobre o valor calculado para esse plano. No exemplo citado no começo desse tópico, podíamos dar um desconto de 10% no Plano de Lançamento, nesse caso o desconto seria dado sobre todas as três tabelas do plano, diminuindo o Valor de Venda Líquido do Plano de R\$ 1.163.000,00 para R\$ 1.046.700,00. Desta forma a composição das tabelas ficaria da seguinte forma:

Tabela a vista R\$ 209.340,00 (1.046.700,00 x 20%);

Tabela 36 meses R\$ 366.345,00 (1.046.700,00 x 35%);

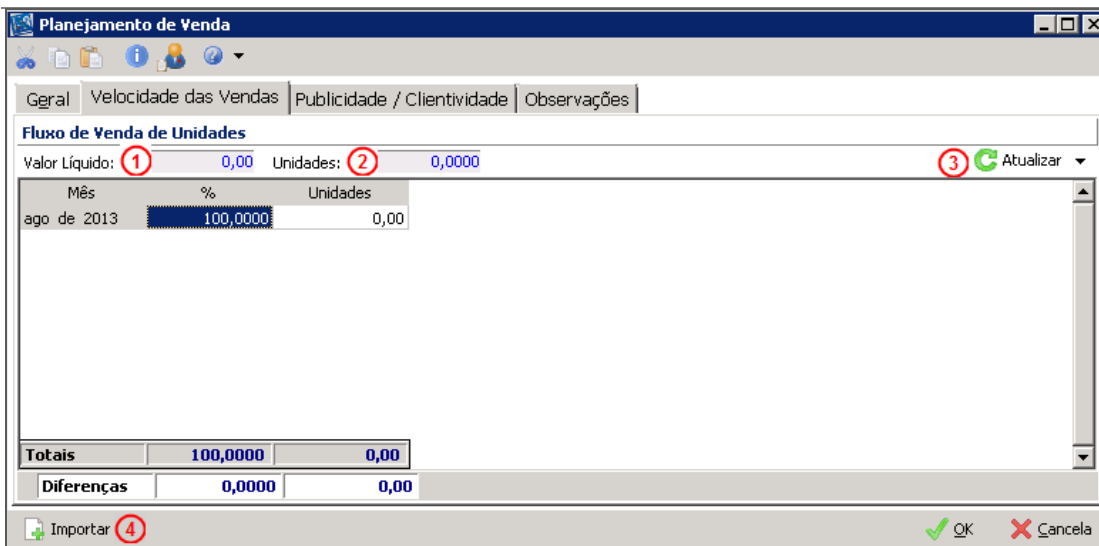
Tabela 60 meses R\$ 471.015,00 (1.046.700,00 x 45%).

Saldo Disponível (14) – Informações referentes ao número de unidades disponíveis para venda e o valor geral de vendas destas unidades, definidos no Quadro de Receitas:

Unidades – Número de unidades disponíveis;

Valor Previsto – Valor total bruto das unidades que serão vendidas através deste plano;

Valor Líquido – É o valor previsto considerando o desconto ou acréscimo do plano.



Planejamento de Venda – Velocidade das Vendas

Fluxo de Recebimentos – Planilha onde deverá ser definida a velocidade das vendas, informando a previsão em percentual ou em número de unidades.

Valor Líquido (1) – Valor líquido das unidades vendidas através desse plano de vendas, conforme definido na pasta “Geral”;

Unidades (2) – Quantidade de unidades vendidas através desse plano de vendas;

Atualizar (3) – Sempre que forem feitas alterações na pasta geral, será necessário atualizar as informações do fluxo de vendas, para que tais alterações sejam refletidas na velocidade das vendas;

Distribuição – Distribui linearmente as unidades ao longo do período deste plano;

Limpar – Limpar o grid, ou seja, apagar todos os valores. O usuário pode utilizar-se dessa opção quando deseja inserir manualmente os percentuais;

Atualiza Unidades – Atualizar apenas a distribuição das unidades, mantendo os percentuais;

Atualiza Percentuais – Atualizar apenas os percentuais das unidades, mantendo a distribuição da coluna unidades;

Atualiza Meses – Atualizar a quantidade de meses do fluxo. Utilizada quando o usuário aumenta/diminui o período do plano, na pasta Geral;

Arredonda Unidades – Em algumas ocasiões quando o número de unidades é pequeno pode ser necessário utilizar esta opção para que o sistema arredonde as unidades vendidas no último mês de forma a totalizar o número correto;

Importar (4) – Podemos importar uma curva de vendas longa com arquivos TXT.

Mês Referência	Mês	Percentual	Vir. Publicidade
-4	setembro de 2012	20,00	307.126,08
-3	outubro de 2012	20,00	307.126,08
-2	novembro de 2012	15,00	230.344,56
-1	dezembro de 2012	11,00	168.919,34
0	janeiro de 2013	8,00	122.850,43
1	fevereiro de 2013	8,00	122.850,43
2	março de 2013	8,00	122.850,43
3	abril de 2013	5,00	76.781,52
4	maio de 2013	5,00	76.781,52

Nº de meses: 9 100,00 % 1.535.630,40

Planejamento de Venda – Publicidade/Clientividade

(%) **Publicidade (1)** – Percentual das despesas de publicidade que serão alocadas nesse plano de vendas. Considerando, por exemplo, que foi definido que os gastos com publicidade seriam de 4% do VGV. Nesse caso, se quiser que esses 4% sejam alocados apenas no Plano de Lançamento, basta que ele informe o percentual de 100% para este campo, pois assim 100% dos 4% do VGV estariam alocados em tal plano;

(%) **Clientividade (2)** – Percentual das despesas de clientividade que serão alocadas nesse plano de vendas.

Nº de Parcelas	Parcelas	Intervalo entre Parcelas	Valor da Parcela	Valor Total da Série	% de Preço de Venda	% Acumulado	Mês de Início da Série	Data de início da série	Mês Fixo para início da Série	Mês Fixo para término da Série	Mês Término da Série	Data Final da Série
2	Sinal	1	41.000,00	82.000,00	5,00	5,00	1	fevereiro/2013	Não	Não		março/2013
15	Mensal	1	32.800,00	492.000,00	30,00	35,00	2	março/2013	Não	Sim	11	maio/2014
3	Intermediária	3	109.333,33	328.000,00	20,00	55,00	17	junho/2014	Não	Não		dezembro/2014
1	Financiamento	1	738.000,00	738.000,00	45,00	100,00	11	dezembro/2013	Sim	Não		janeiro/2013
Totais:				1.640.000,00		100,00						

Tabela de Vendas

Tabela de Vendas – Nessa pasta serão incluídas as tabelas de vendas referentes ao plano escolhido na pasta “Planejamento de Vendas”. Conforme explicado neste item, cada planejamento pode ter inúmeras tabelas de acordo com a necessidade de cada plano. Através do botão “**Inserir**” o usuário pode colocar as tabelas de vendas para o plano escolhido na pasta Planejamento de Vendas, sendo que existem duas opções: Inserir uma Tabela de Venda e Inserir a partir do assistente.

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento para o qual a tabela está sendo criada;

Código (2) – Código da tabela, a ser escolhido pelo usuário;

Descrição (3) – Nome da tabela, a ser escolhido pelo usuário. Sugerimos usar um nome que identifique a tabela, por exemplo, através do percentual de participação que ela tem no plano de vendas;

Valor Base (4) – Valor base da tabela de vendas;

% de Participação (5) – Percentual de participação que a tabela em questão possui com relação ao plano de vendas;

% de Acres/desc (6) – Percentual de acréscimo ou desconto a ser dado sobre o valor calculado para essa tabela. Trata-se do mesmo conceito utilizado para desconto em Planejamento de Vendas, mas aplicando-se apenas à tabela em questão. No exemplo citado no começo desse tópico, por exemplo, podíamos dar um desconto de 15% na Tabela a vista do Plano de Lançamento;

Observação (7) – Informações pertinentes à tabela em questão, a título de histórico;

Datas:

Início das Vendas (8) – Data de início de vendas para a tabela de preços;

Lançamento (9) – Data de lançamento do empreendimento, de acordo com o cadastro da estrutura;

Entrega (10) – Data de entrega do empreendimento, de acordo com o cadastro da estrutura;

Prazo Entrega (11) – Prazo de entrega do empreendimento, em meses, de acordo com o cadastro da estrutura;

Mínimo para o Sinal (12) – Valor ou percentual mínimo para o sinal, ou seja, quanto deve ser dado na entrada da compra da unidade, no mínimo, para aprovação da série. O mínimo pode ser um valor em moeda corrente ou um percentual sobre o valor total da unidade;

Mínimo até a Entrega das Chaves (13) – Valor ou percentual mínimo que deve ser pago até a entrega de chaves, para aprovação da série. O mínimo pode ser um valor em moeda corrente, ou um percentual sobre o valor total da unidade;

Itens da Tabela de Vendas (14):

Nº de Parcelas - Indica o número de parcelas da série de pagamentos;

Tipo de Periodicidade - Indica o tipo de série: Sinal, Mensal, Intermediária, Conclusão ou Financiamento. Este campo tem função meramente descritiva, não possuindo nenhuma influência sobre os valores e datas de vencimento da série de pagamentos. Cada um dos tipos de séries pode ser parametrizado em uma Classe Gerencial específica, dessa maneira será possível por exemplo, separar os valores de Sinal e Repasse de Financiamento na visualização do Fluxo de Resultado;

Intervalo entre Parcelas - Neste campo deverá ser informado o intervalo em meses entre o vencimento das parcelas;

Valor da Parcela - Representa o valor individual de cada parcela;

Valor Total da série - Calcula o valor da parcela pelo número de parcelas;

% de Preço de Venda - Indica o percentual que a série de pagamento representa em relação ao valor total da unidade;

% Acumulado - Indica o percentual acumulado das séries de pagamentos;

Mês de Início da Série - Indica o mês de vencimento da primeira parcela da série. O mês de início é calculado utilizando-se como referência o mês em que ocorreu a venda (Velocidade de vendas). Por exemplo, para as unidades vendidas em Janeiro de 2014 o mês zero será Janeiro 2014, já para as unidades vendidas em Fevereiro 2014 o mês zero é Fevereiro 2014 e assim sucessivamente;

Data de início da série - Representa a data prevista para o vencimento da primeira parcela da série;

Mês fixo para início da Série - Indica se o mês de vencimento da primeira parcela será ajustado de acordo com o mês em que ocorreu a venda, ou se o mês de vencimento será sempre o mesmo independente da data em que ocorreu a venda. Esta opção deverá ser utilizada quando se tem séries que vençam sempre no mesmo mês.

Cartilha do Cliente – Estudo de Viabilidade / Processos

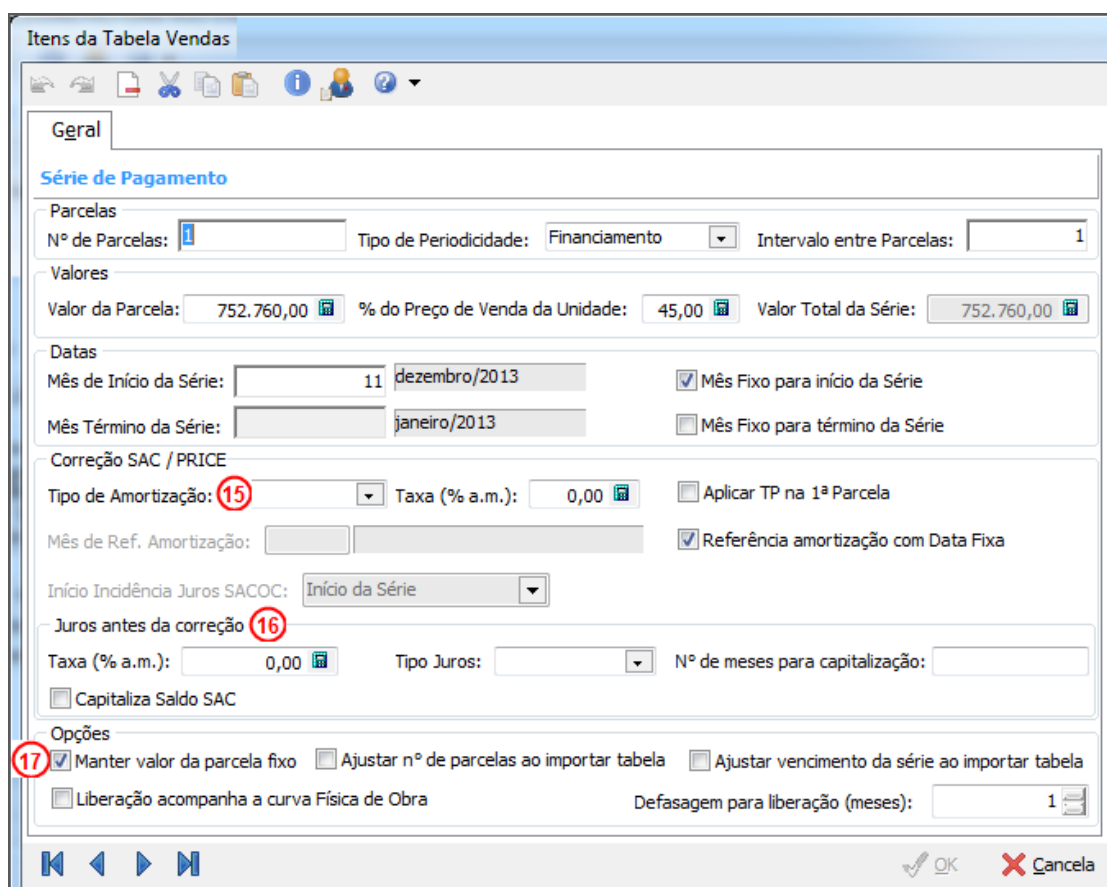
Este parâmetro deverá ser utilizado quando houver séries intermediárias (reforços, balões) que vençam em meses pré-determinados, como por exemplo, quando houver séries intermediárias que devam ser pagas todos os meses de Janeiro e Julho.

Este parâmetro também deverá ser utilizado para as séries com vencimento após a data de entrega do empreendimento, como no caso das séries de conclusão (chaves) e nas séries de liberação do financiamento que possuem vencimento em datas fixas;

Mês Fixo para término da Série - Se este campo estiver ativo, indica que a série de pagamentos não poderá ultrapassar o mês definido no campo "Mês término da Série", nestes casos todas as parcelas com vencimento após essa data serão antecipadas para vencerem no mês definido no campo "Mês término da Série";

Data Final da Série - Representa a data prevista de vencimento da última parcela da série. Caso os campos "Mês Fixo para término da Série" e "Mês término da Série" estejam definidos, eles serão utilizados para determinar a data final da série.

Pode-se editar os parâmetros individuais de cada série de pagamento:



Itens da Tabela Vendas

Tipo de Amortização (15) – Sistema de Amortização utilizado na série:

SACOC – Juros Simples, segue a mesma nomenclatura da Carteira de Recebíveis;

Tabela Price – Amortização por Tabela Price;

SAC – Amortização por SAC;

Taxa – Taxa de juros a ser usadas quando o sistema de amortização for Tabela Price ou SAC;

Mês de Ref. Amortização – Mês inicial da vigência da amortização por Tabela Price ou SAC;

Aplicar TP 1ª Parcela – Se o campo estiver selecionado, a primeira parcela será computada no cálculo da correção TP, caso esteja desmarcado a primeira parcela da série não será computada na correção TP;

Juros antes da correção (16):

Tx. Juros – Taxa de juros a ser usada quando estiver usando sistema de amortização por SACOC. Também é utilizado para definir a taxa de juros a ser usada quando existir correção “Pré-TP” na série;

Tipo Juros – Indica se serão utilizados juros Simples ou Compostos no sistema de amortização SACOC e nos juros “Pré-TP”;

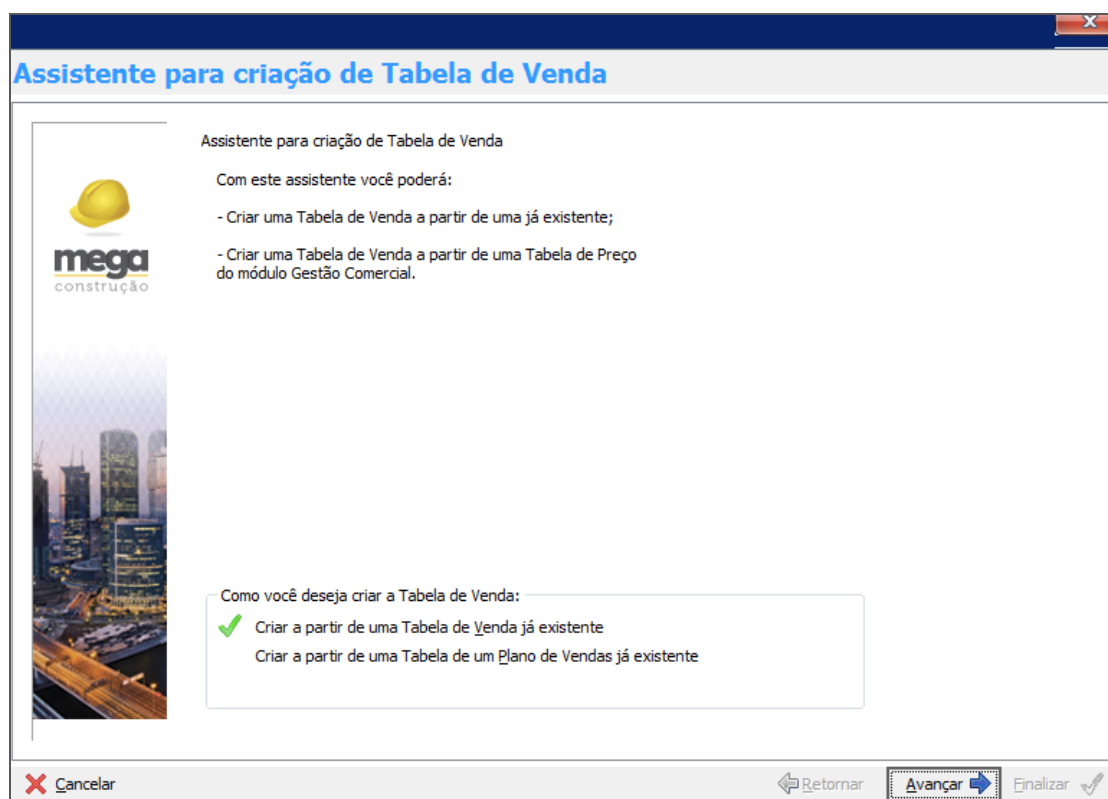
Nº meses para capitalização – Número de meses a capitalizar antes da aplicação da TP;

Capitaliza Saldo SAC – Indica se deve capitalizar ou não o valor dos juros quando a data de início (vigência) for anterior a primeira parcela da série. Ou seja, indica se os juros que incidem antes da primeira parcela devem ser incluídos no saldo devedor e rateados entre todas as parcelas ou cobrados integralmente na primeira parcela da série;

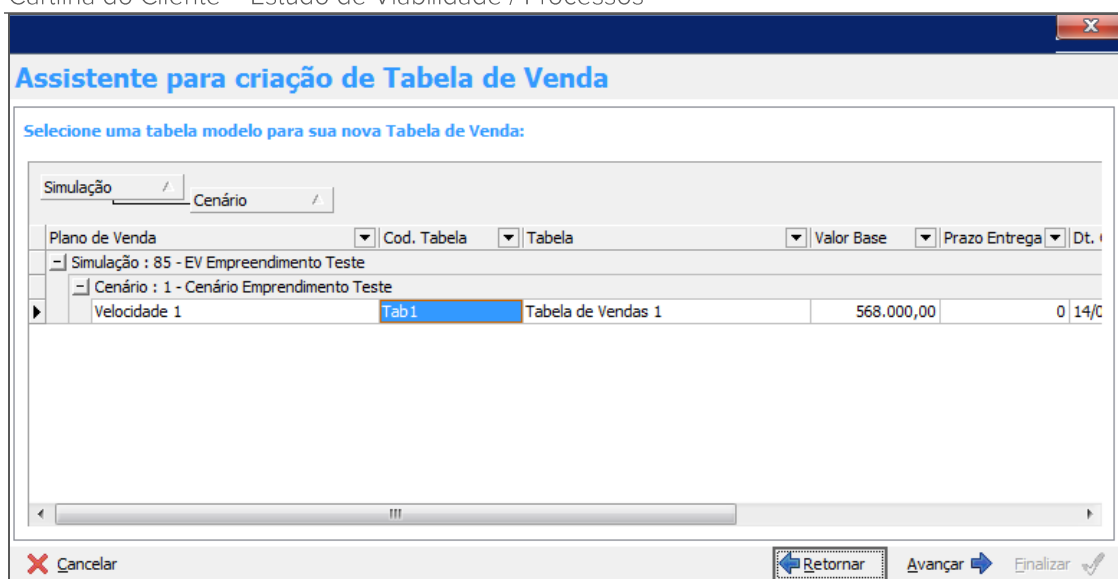
Manter valor da parcela fixo (17) – Este campo é utilizado para determinar se o valor da parcela deverá permanecer inalterado quando o vencimento das parcelas ultrapassar a data de término fixo da série. Neste caso o valor das parcelas antes da data limite será mantido fixo e o valor das parcelas com vencimento após a data limite será todo acumulado na data limite de vencimento da série.

Quando este campo estiver desativado, o valor das parcelas que ultrapassarem a data limite será rateado entre todas as parcelas que vençam antes da data Limite, ou seja, o valor é diluído entre todas as parcelas e não sendo acumulado na data limite.

Assistente para criação de Tabela de Vendas



Assistente para Criação de Tabela de Venda



Assistente para Criação de Tabela de Venda

Inserir a partir do assistente:

Botão que abre um assistente e permite ao usuário criar uma tabela a partir de outra já existente, ou ainda, a partir de uma tabela do módulo de Gestão Comercial. Caso a opção escolhida seja a partir de uma tabela já existente, o sistema mostrará todas as tabelas de vendas criadas na filial em que o usuário estiver “logado”, dando a ele a opção de escolher qual deve ser copiada. A tabela escolhida poderá então sofrer alterações, se for necessário. Caso o usuário opte por criar uma tabela a partir das tabelas do módulo Comercial, o sistema mostrará as tabelas de preços existentes nesse módulo para a filial em questão, identificando o Empreendimento e o Bloco e dará a opção de alterar os dados necessários.

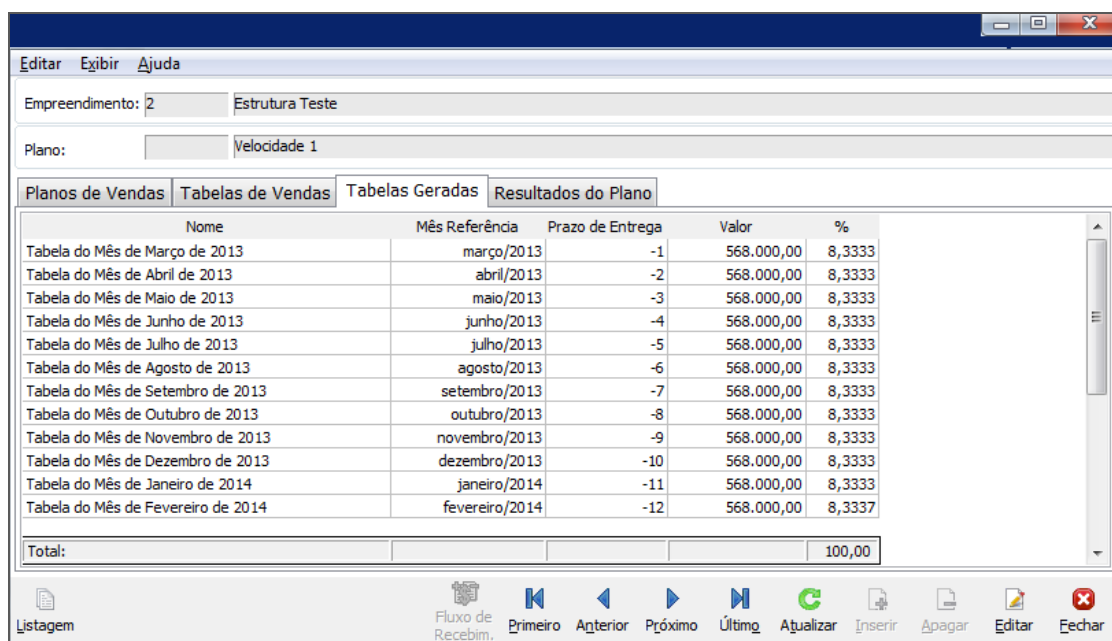


Tabela de Vendas

Tabelas Geradas – Nessa pasta podemos observar todas as tabelas de vendas geradas, mensalmente, para a tabela que escolhemos na pasta “Tabela de Vendas”. Aqui, o usuário pode acompanhar as alterações na tabela, mês a mês, de acordo com o controle das parcelas das séries.

Através desse botão **“Inserir”**, o usuário faz a inserção dos planos de venda para o empreendimento, lembrando sempre que o total de unidades vendidas pelos planos deve

chegar a 100%. Para facilitar esse controle, o sistema desabilitará o botão “Inserir” quando somar 100%.

Mês	Mês Calendário	Sinal	Mensal	Intermediária	Conclusão	Total	Acumulado
2	abril de 2013	710.000,00	426.000,00	0,00	0,00	1.136.000,00	1.136.000,00
3	maio de 2013	710.000,00	426.000,00	0,00	0,00	1.136.000,00	2.272.000,00
4	junho de 2013	0,00	426.000,00	946.666,67	0,00	1.372.666,67	3.644.666,67
5	julho de 2013	0,00	426.000,00	0,00	0,00	426.000,00	4.070.666,67
6	agosto de 2013	0,00	426.000,00	0,00	0,00	426.000,00	4.496.666,67
7	setembro de 2013	0,00	426.000,00	0,00	0,00	426.000,00	4.922.666,67
8	outubro de 2013	0,00	426.000,00	946.666,67	0,00	1.372.666,67	6.295.333,33
9	novembro de 2013	0,00	426.000,00	0,00	0,00	426.000,00	6.721.333,33
10	dezembro de 2013	0,00	426.000,00	0,00	0,00	426.000,00	7.147.333,33
11	janeiro de 2014	0,00	426.000,00	0,00	0,00	426.000,00	7.573.333,33
12	fevereiro de 2014	0,00	426.000,00	946.666,67	0,00	1.372.666,67	8.946.000,00
13	março de 2014	0,00	426.000,00	0,00	15.620.000,00	16.046.000,00	24.992.000,00
		1.420.000,00	8.520.000,00	2.840.000,00	15.620.000,00	28.400.000,00	

Tabela de Vendas

Resultados do Plano – Nessa pasta podemos observar as resultados do plano escolhido na pasta “Planejamento de Venda” em forma de fluxo de caixa, ou seja, todas as tabelas de venda terão suas parcelas agrupadas por tipo e por mês, de forma a mostrar os prováveis valores de recebimento em cada mês e o acumulado, caso o plano de vendas ocorra como foi esperado.

Fluxo de Recebimento – Nesse botão o usuário poderá visualizar o fluxo total dos recebimentos, de acordo com os planos de venda criados.

Os valores a receber são apresentados em forma de fluxo de caixa, sendo que mensalmente pode-se extrair o valor referente a parcelas de sinal, mensal, intermediária e conclusão, além dos totais Mensal e Acumulado. O sistema busca das tabelas de venda as informações para montar esse fluxo, conforme veremos na seqüência.

Item	Status
Participação no VGV	<input checked="" type="checkbox"/>
- Velocidade 1	<input checked="" type="checkbox"/>
Velocidade de Venda	<input checked="" type="checkbox"/>
Participação das Tabelas(%)	<input checked="" type="checkbox"/>
Tab1 - Tabela de Vendas 1	<input checked="" type="checkbox"/>

CheckList dos Planos de Venda

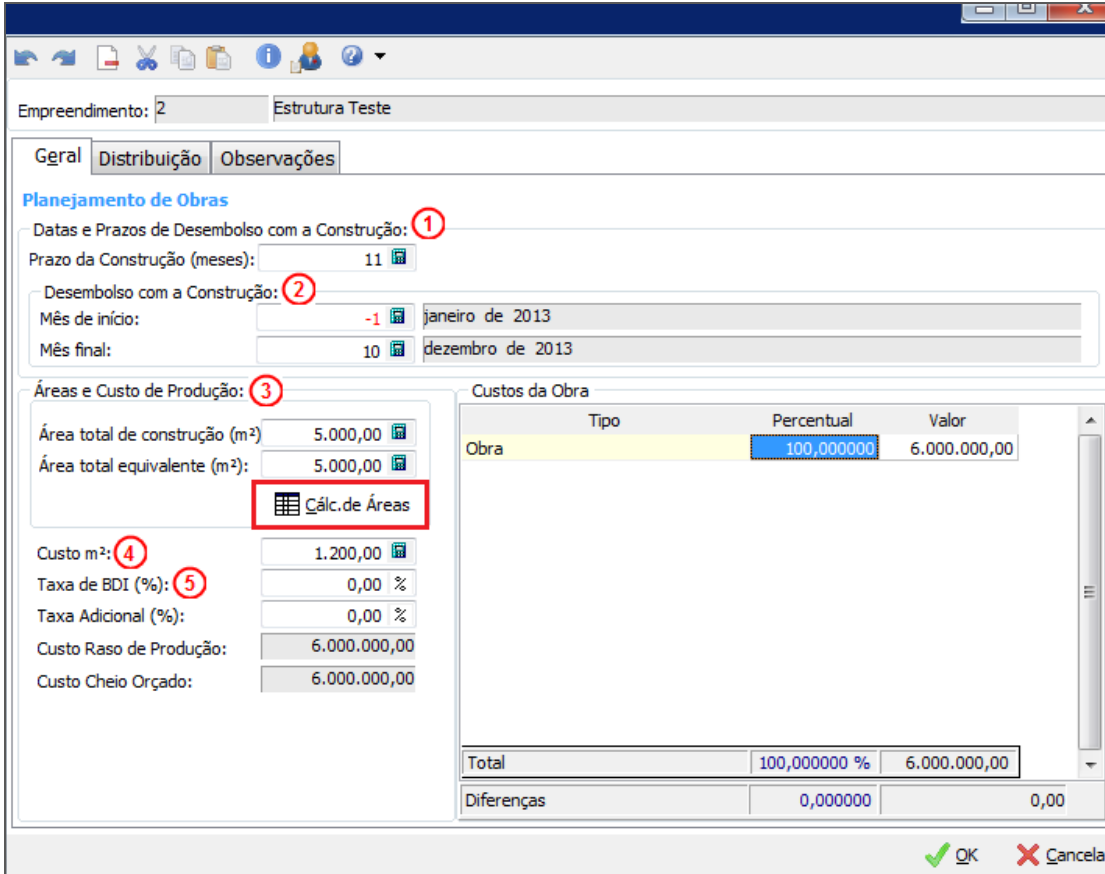
Check List – Depois de concluído o planejamento de vendas (planos de vendas e suas respectivas tabelas) para o empreendimento, no momento que o usuário for sair desse processo, clicando no botão “OK”, o sistema mostrará um “Check List” dos planos de venda existentes, com o objetivo de constatar se o processo foi concluído corretamente e apontar

os problemas encontrados. Na tela acima, verificamos que todos os processos estão checados, logo, não existem problemas com os Planos de Venda. Caso falem informações, os percentuais não fechem em 100% ou algum outro problema, o sistema irá marcá-lo com ou "X" e o usuário deverá revisar tal processo, antes de finalizar os planos de venda.

Planejamento de Obras

Planilha para cadastro de informações a respeito do planejamento da obra. Na parte superior da tela aparecerá o empreendimento em questão.

Geral



Planejamento de Obras - Geral

Datas e Prazos de Desembolso com a Construção (1):

Prazo da Construção (meses) – Prazo em meses previsto para a construção da obra, de acordo com o cadastro da estrutura. Esta informação vem como padrão, porém pode ser alterada no cenário, a fim de, por exemplo, aumentar o prazo da obra;

Desembolso com a Construção (2):

Mês de Início – Mês de início da construção, de acordo com o cadastro da estrutura;

Mês Final – Mês final da construção, de acordo com o cadastro da estrutura.

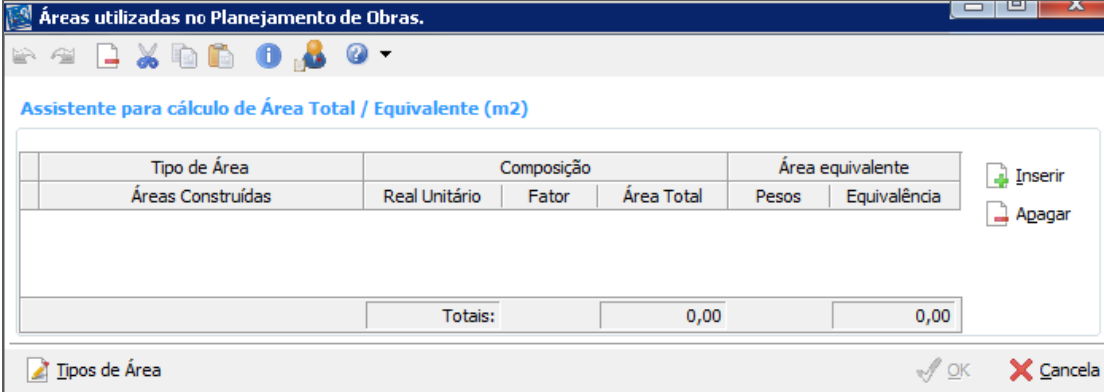
Também é possível neste momento, alterar o início ou o final da obra;

Áreas e Custo de Produção (3):

Área Total/Equivalente (m²) – Área total ou área equivalente. Esta informação vem como padrão do Cadastro de Estruturas >> Bloco, podendo ser alterada nesta tela de acordo com a necessidade. Também é possível utilizar o assistente para cálculo da área total equivalente disponível através do botão "Cálculo de Áreas";

Custo m² (4) – Custo por metro quadrado da área equivalente;

Taxa de BDI (%) (5) – Taxa de acréscimo ao custo raso.



Áreas utilizadas no Planejamento de Obras.

Assistente para cálculo de Área Total / Equivalente (m²)

Tipo de Área	Composição			Área equivalente	
	Real Unitário	Fator	Área Total	Pesos	Equivalência
Áreas Construídas					
Totais:			0,00		0,00

Botões: Inserir, Apagar, Tipos de Área, OK, Cancela

Áreas Utilizadas no Planejamento de Obras

Cálculo de Áreas – Habilita uma planilha para cálculo da área total equivalente, conforme os tipos de pavimentos para composição da área total equivalente.

Na tela de Estudo de Viabilidade/Planejamento Estratégico >> Simulação >> Cenários >> Planejamento de Obras, tem-se a planilha para cálculo da área total / equivalente m².

Para calcular a área total / equivalente m² clique no botão “Cálculo de Áreas”.

Para inserir uma nova área na planilha, clique no botão “Inserir” e informe os seguintes dados: tipo de área, valor real unitário, fator e peso para o tipo de área escolhido.

O cálculo da área equivalente será feito pela fórmula: (valor real unitário * fator) * peso.

A soma das áreas equivalentes de todos os tipos de áreas é que será utilizado no planejamento de obras.

Para excluir uma área, clique no botão “Apagar” e confirme a exclusão.

Para cadastrar um novo tipo de área, clique no botão “Tipos de Área”.

Custos da Obra – Visando um melhor controle da empresa, os custos da obra podem ser divididos entre os tipos criados pelo usuário, sendo possível atribuir valores ou percentuais para que, ao gerar o Fluxo Resultado, os valores sejam distribuídos entre as classes definidas para cada tipo de despesa;

Distribuição – Planilha que demonstrará a distribuição prevista das despesas de obra mensalmente, de acordo com os percentuais. Também chamados de Curva da Obra.

Distribuição

Empreendimento: 2 Estrutura Teste

Gerar Distribuição Observações

Distribuição das Despesas de Obras:

Custo Raso de Produção: 6.000.000,00 Custo Cheio Orçado: 6.000.000,00 Atualizar

Mês	Mês Calendário	% Financeiro	Previsto	% Físico	Total
-1	janeiro de 2013	9,090909	545.454,55	9,090909	545.454,55
0	fevereiro de 2013	9,090909	545.454,55	9,090909	545.454,55
1	março de 2013	9,090909	545.454,55	9,090909	545.454,55
2	abril de 2013	9,090909	545.454,55	9,090909	545.454,55
3	maio de 2013	9,090909	545.454,55	9,090909	545.454,55
4	junho de 2013	9,090909	545.454,55	9,090909	545.454,55
5	julho de 2013	0,000000	545.454,55	0,000000	545.454,55
Totais:		100,000000 %	6.000.000,00	100,000000 %	6.000.000,00
Diferenças		0,000000 %	0.00		

Correções:

Período		Índice			Status	Valor Base	Cc
Data Inicial	Data Final	Código	Sigla	Pró-Rata			
<Nenhum Registro Encontrado>							

Inserir Apagar

Importar Centavos OK Cancela

Planejamento de Obras - Distribuição

Distribuição das Despesas de Obra:

Custo Raso de Produção (1) – Valor referente ao previsto de custo raso de produção, conforme informado na pasta "Geral". Neste valor não são consideradas nem a taxa adicional nem a taxa do BDI;

Custo Cheio Orçado (2) – Valor referente ao previsto de custo orçado, conforme calculado na pasta "Geral" considerando a taxa adicional e o BDI;

Atualizar (3) – Opções para atualização do fluxo de custos da obra:

Distribuição – Distribuição linear dos gastos com construção, de acordo com as alterações feitas nas pastas: "Geral" e "Correções";

Contas a Pagar – Atualizar os valores originários do processo de Contas a Pagar, no caso de utilização deste processo definido na simulação;

Limpar – Limpar a planilha de distribuição, ou seja, apagar os valores, com a opção de apagar apenas a Previsão e/ou o Contas a Pagar. Utilizado quando o usuário deseja digitar manualmente a curva da obra;

Atualiza Meses – Atualizar as alterações feitas nos meses do fluxo, de acordo com mudanças efetuadas na pasta "Geral" e "Correções". Opção necessária quando se altera o início ou o final da obra depois de definida a curva da obra;

Recalcular Valores – Recálculo de valores do fluxo a partir da curva da obra;

Recalcular Percentuais – Recálculo dos percentuais calculados a partir dos desembolsos da obra;

Importar Fluxo Percentual – Opção de importar a curva da obra de outro empreendimento desde que com o mesmo prazo de obra;

Importar (4) – Opção utilizada para importar a curva da obra, os desembolsos dela a partir de um arquivo externo ou o cronograma ADO para importar um orçamento;

Centavos (5) – Opção de visualizar ou não os centavos no fluxo;

Correções – Para inserir uma correção clique no botão “Inserir”. Defina o período em que será aplicada a correção e o índice. Se já houver uma correção cadastrada, virá como padrão para data inicial da nova correção a data final da última correção cadastrada e no campo Índice virá o último índice utilizado. O custo cheio orçado e custo/m² atual serão usados como padrão valor base e o valor do custo/ m² respectivamente;

Correções do Custo Cheio Orçado – Ao preencher o período e o índice da correção, será calculado valor da correção, o valor base corrigido e o valor orçado atual.

O valor base corrigido é resultado do cálculo da correção sobre o custo raso rateado para o desembolso (valor base), o valor orçado atual inclui o valor das taxas de BDI e adicional ao valor base corrigido (custo cheio corrigido).

Ao finalizar o cálculo da correção e gravar a inclusão, o valor orçado atual é aplicado à planilha de distribuição das despesas de obras.

A grid de correções do custo cheio orçado possui a opção de exibir/ocultar, ativada através da tecla F9, ou através do clique na barra azul situada na parte inferior da tela.

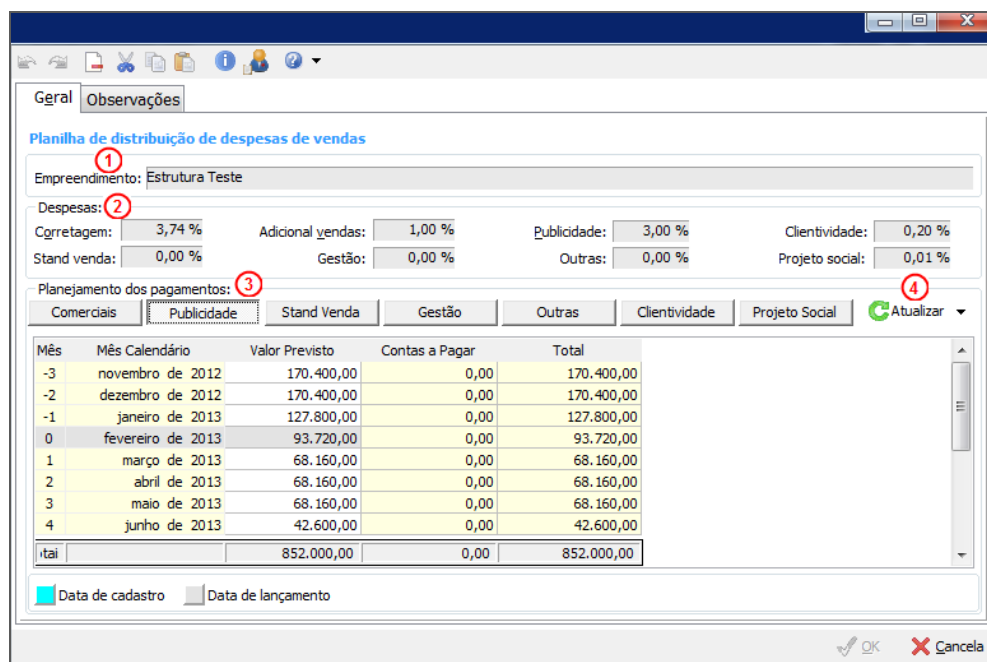
Ao excluir uma correção, se não restarem outras correções no desembolso, o valor original distribuído (sem correção) é aplicado à planilha. Caso ainda existam correções, o valor orçado atual da última correção será aplicado.

Observações

Tela para anotação de observações importantes a respeito do planejamento de obras, a título de histórico.

Despesas Comerciais

Despesas devidas de acordo com a receita gerada, demonstradas em um fluxo de caixa, mês a mês. Os valores são calculados automaticamente, utilizando o percentual definido na simulação e a velocidade definida no processo Despesas Vendas, aplicando tais percentuais de acordo com as tabelas de venda geradas para o empreendimento.



Planilha de distribuição de despesas de vendas

Empreendimento: Estrutura Teste

Despesas:

Corretagem: 3,74 % Adicional vendas: 1,00 % Publicidade: 3,00 % Clientividade: 0,20 %

Stand venda: 0,00 % Gestão: 0,00 % Outras: 0,00 % Projeto social: 0,01 %

Planejamento dos pagamentos:

Comerciais Publicidade Stand Venda Gestão Outras Clientividade Projeto Social Atualizar

Mês	Mês Calendário	Valor Previsto	Contas a Pagar	Total
-3	novembro de 2012	170.400,00	0,00	170.400,00
-2	dezembro de 2012	170.400,00	0,00	170.400,00
-1	janeiro de 2013	127.800,00	0,00	127.800,00
0	fevereiro de 2013	93.720,00	0,00	93.720,00
1	março de 2013	68.160,00	0,00	68.160,00
2	abril de 2013	68.160,00	0,00	68.160,00
3	maio de 2013	68.160,00	0,00	68.160,00
4	junho de 2013	42.600,00	0,00	42.600,00
Total		852.000,00	0,00	852.000,00

Data de cadastro Data de lançamento

Despesas Comerciais

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento em questão;

Despesas (2) – Os percentuais para cada tipo de despesas serão apresentados nos seguintes campos, de acordo com o que foi cadastrado na simulação: corretagem, adicional vendas, publicidade, stand venda, gestão, outras, clientividade e projeto social. Caso queira, o usuário pode alterar esses percentuais, porém, é necessário alterá-los na simulação;

Distribuição dos Pagamentos (3) – Fluxo de caixa mensal, separado por tipo de despesa, de acordo com os percentuais indicados nos campos acima. São mostrados os valores previstos do processo de Contas a Pagar e o total por mês gasto com a despesa;

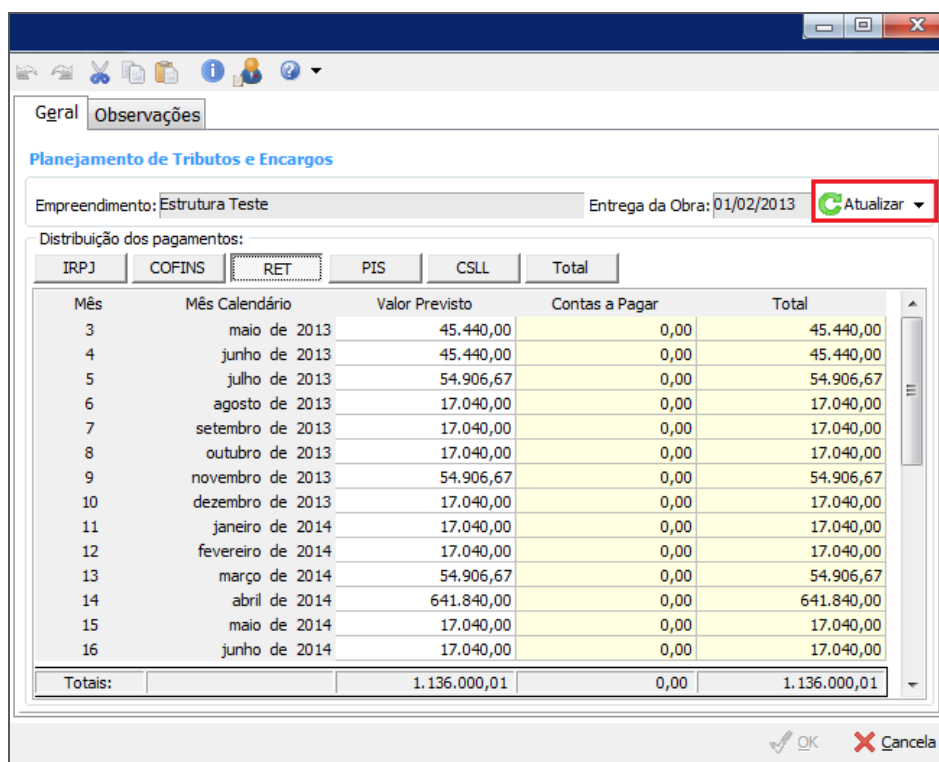
Atualizar (4):

Previsão – Atualizar o fluxo de caixa de acordo com as alterações feitas nos percentuais de despesas, no planejamento de vendas ou na velocidade de tais despesas. Como já mencionado anteriormente, o sistema faz este cálculo automaticamente, assim, não é necessário que o usuário utilize esta opção;

Contas a Pagar – Atualiza os valores originários do processo de Contas a Pagar.

Despesas Tributárias

Planilha que demonstra os valores de tributos, de acordo com a receita gerada. Os tributos são calculados automaticamente, utilizando os percentuais definidos na simulação e aplicando tais percentuais de acordo com as classes gerenciais definidas no cadastro de tributos, como base de cálculo.



Empreendimento: Estrutura Teste Entrega da Obra: 01/02/2013 **Atualizar**

Distribuição dos pagamentos:

IRPJ	COFINS	RET	PIS	CSLL	Total
Mês	Mês Calendário	Valor Previsto	Contas a Pagar	Total	
3	maio de 2013	45.440,00	0,00	45.440,00	
4	junho de 2013	45.440,00	0,00	45.440,00	
5	julho de 2013	54.906,67	0,00	54.906,67	
6	agosto de 2013	17.040,00	0,00	17.040,00	
7	setembro de 2013	17.040,00	0,00	17.040,00	
8	outubro de 2013	17.040,00	0,00	17.040,00	
9	novembro de 2013	54.906,67	0,00	54.906,67	
10	dezembro de 2013	17.040,00	0,00	17.040,00	
11	janeiro de 2014	17.040,00	0,00	17.040,00	
12	fevereiro de 2014	17.040,00	0,00	17.040,00	
13	março de 2014	54.906,67	0,00	54.906,67	
14	abril de 2014	641.840,00	0,00	641.840,00	
15	maio de 2014	17.040,00	0,00	17.040,00	
16	junho de 2014	17.040,00	0,00	17.040,00	
Totais:		1.136.000,01	0,00	1.136.000,01	

Despesas Tributárias

Planejamento de Tributos e Encargos – Nesta tela os valores serão atualizados automaticamente toda vez que for alterado algum item que possa afetar o cálculo dos tributos (como por exemplo, o quadro de receitas ou planejamento de vendas), não será possível alterar os valores da distribuição dos tributos, ou seja, os valores serão calculados automaticamente com base nos valores do fluxo de resultado.

A previsão de contas a pagar associada aos tributos, pode ser atualizada através do botão “**Atualizar**”, item Contas a Pagar. É importante ressaltar que os valores de contas a pagar não são atualizados automaticamente, ou seja, é necessário selecionar a atualização através dessa tela.

Atualizar:

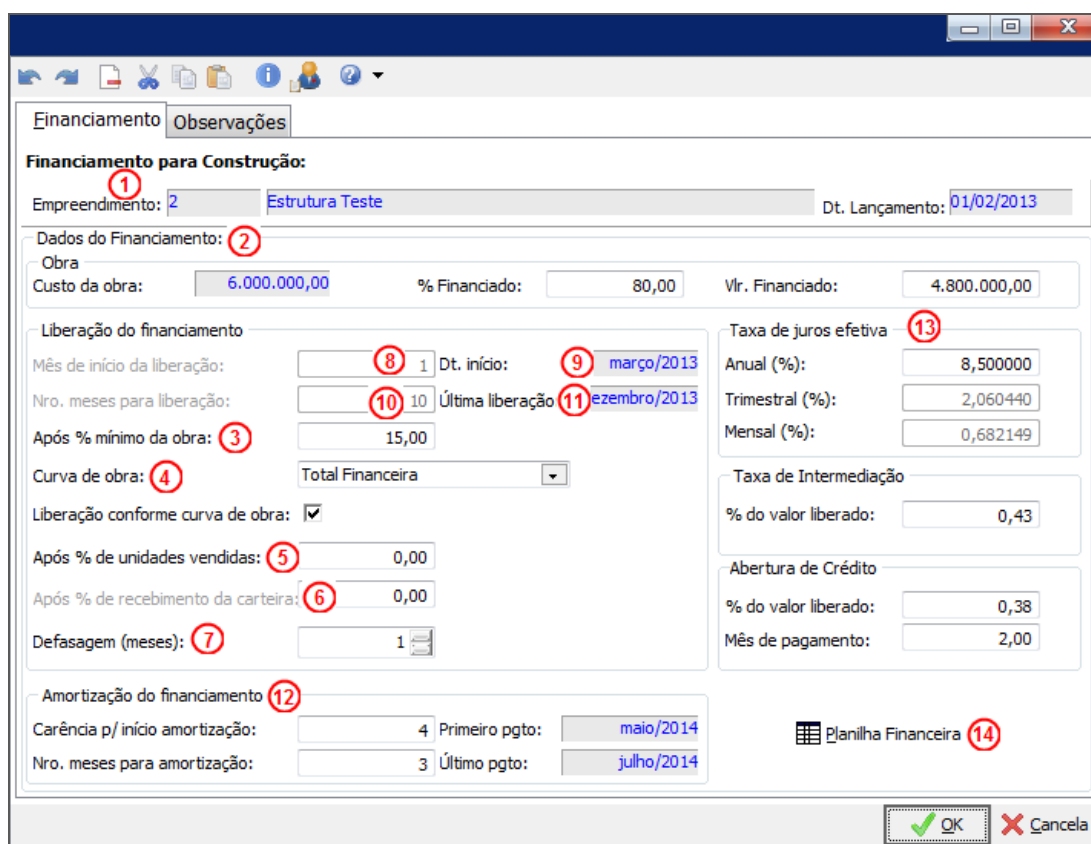
Previsão – Atualizar o fluxo de caixa de acordo com as alterações feitas nos percentuais de tributos e no planejamento de vendas. Como já mencionado anteriormente, o sistema faz este cálculo automaticamente não necessitando que o usuário utilize esta opção;

Contas a Pagar – Atualiza os valores originários do processo de Contas a Pagar.

Para realizar o cálculo dos tributos do primeiro mês do fluxo previsto, a base de cálculo considera os valores do Fluxo Realizado do mês imediatamente anterior ao primeiro mês do Fluxo Previsto. O mesmo vale para os tributos de recolhimento trimestral, que irão ter como base de cálculo os valores realizados dos três meses imediatamente anteriores ao início da simulação, respeitando a periodicidade do recolhimento trimestral.

Financiamento de Produção

Planilha para lançamento de valores referentes a empréstimos tomados em instituições bancárias para financiar a obra.



Financiamento de Produção

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento em questão;

Dados do Financiamento (2):

Custo da Obra – Custo previsto para a obra, conforme indicado no planejamento da obra;

Valor Financ. – Valor a ser tomado como financiamento, informado diretamente ou definindo o percentual do custo da obra;

Após % Mínimo da Obra (3) – Determina o percentual mínimo acumulado de execução da obra para a liberação do financiamento;

Acompanhar a Curva da Obra – A liberação do financiamento será realizada em valores proporcionais ao percentual da obra, executado no período. No mês em que for atingido o percentual mínimo de execução da obra, a porcentagem do financiamento liberado será igual ao percentual da curva de execução de obra acumulado até então. Nos meses posteriores, a liberação do financiamento será em valores percentuais iguais ao percentual da obra executado no mês;

Curva da Obra (4) – Determina o tipo de desembolso (curva da obra) que será utilizado para calcular a curva de execução da obra;

Após % de unidades vendidas (5) – Determina o percentual mínimo de unidades vendidas do empreendimento, para a liberação do financiamento;

Após % de recebimento da carteira (6) – Determina o percentual mínimo de recebimentos dos valores contratados da carteira para a liberação do financiamento;

Defasagem (7) – Determina o número de meses de defasagem entre o momento em que é atingido o percentual mínimo de execução da obra ou de recebimentos da carteira e a liberação do financiamento. Se a liberação do financiamento for no mesmo mês em que é atingido o percentual;

Mês de Início (8) – Mês da liberação da primeira parcela, geralmente mês em que é contratado o financiamento, definido pelo número de meses após o lançamento do empreendimento;

Dt.Início (9) – Mês do calendário em que o empréstimo está sendo tomado;

Liberação (10) – Quantidade de meses em que o financiamento será liberado;

Última Liberação (11) – Mês da última liberação do financiamento;

Curva da obra, acompanha o % Físico – Permite que a liberação do financiamento acompanhe a curva de execução da obra, sendo assim, o % percentual mínimo da obra para liberação do financiamento e a planilha financeira irão considerar os valores constantes no campo “% Físico” do planejamento de obras;

Amortização do Financiamento (12):

Carência – Prazo, em meses, para início do pagamento do financiamento;

Primeiro Pqto – Mês do primeiro pagamento, após passada a carência;

Amortização – Prazo, em meses, em que o financiamento será amortizado;

Último Pqto – Mês do último pagamento, após passada a carência;

Taxas (13):

Pqto dos Juros – Forma escolhida para pagamento dos juros: mensal, semestral ou anual.;

Tx. Repasse – Taxa a ser paga sobre os repasses feitos à instituição bancária para amortização do financiamento;

Abertura de Crédito:

Taxa – Taxa cobrada pelo banco a ser aplicada sobre o valor do empréstimo, a título de abertura de crédito;

Mês do Pqto – Mês para pagamento da Taxa de Abertura de Crédito – TAC.

Taxa Efetiva Contratual:

Anual – Taxa de juros a ser cobrada pelo banco, em doze meses;

Trimestral – Taxa de juros a ser cobrada pelo banco, em três meses;

Mensal – Taxa de juros a ser cobrada pelo banco, em cada mês.

Liberação do Financiamento pela curva de Execução da Obra – Caso seja informado um valor diferente de zero em “Após % Mínimo da Obra”, o campo “Mês de início” da liberação será ajustado automaticamente para o mês em que o acumulado da curva de execução da obra atingir o percentual mínimo somado ao número de meses de defasagem. Se o campo “Acompanhar Curva da Obra” estiver ativo, a quantidade de meses em que o financiamento será liberado é ajustado automaticamente para o valor resultante da subtração do mês de conclusão da obra menos o mês em que é atingido o percentual mínimo definido para a liberação do financiamento.

Para realizar a liberação do financiamento pelo percentual de execução da obra, obrigatoriamente deverá ter sido realizada anteriormente a distribuição das despesas de obra no Planejamento de Obras.

Liberação do Financiamento pelo percentual de recebimentos da Carteira – Para a composição do recebimentos da carteira, somente são considerados os valores contratados da carteira. A Previsão de Vendas (venda de estoque de unidades disponíveis) não é considerada para a composição dos recebimentos da carteira.

Se for informado um valor diferente de zero em “Após % de recebimento da Carteira”, o campo “Mês de início” da liberação será ajustado automaticamente para o mês em que os

Cartilha do Cliente – Estudo de Viabilidade / Processos

valores acumulados de recebimentos da Carteira atinge o percentual mínimo especificado, somado ao número de meses de defasagem.

Caso tenham sido informados valores diferentes de zero para o percentual mínimo da obra e da carteira, o financiamento somente será liberado após as duas condições serem atingidas.

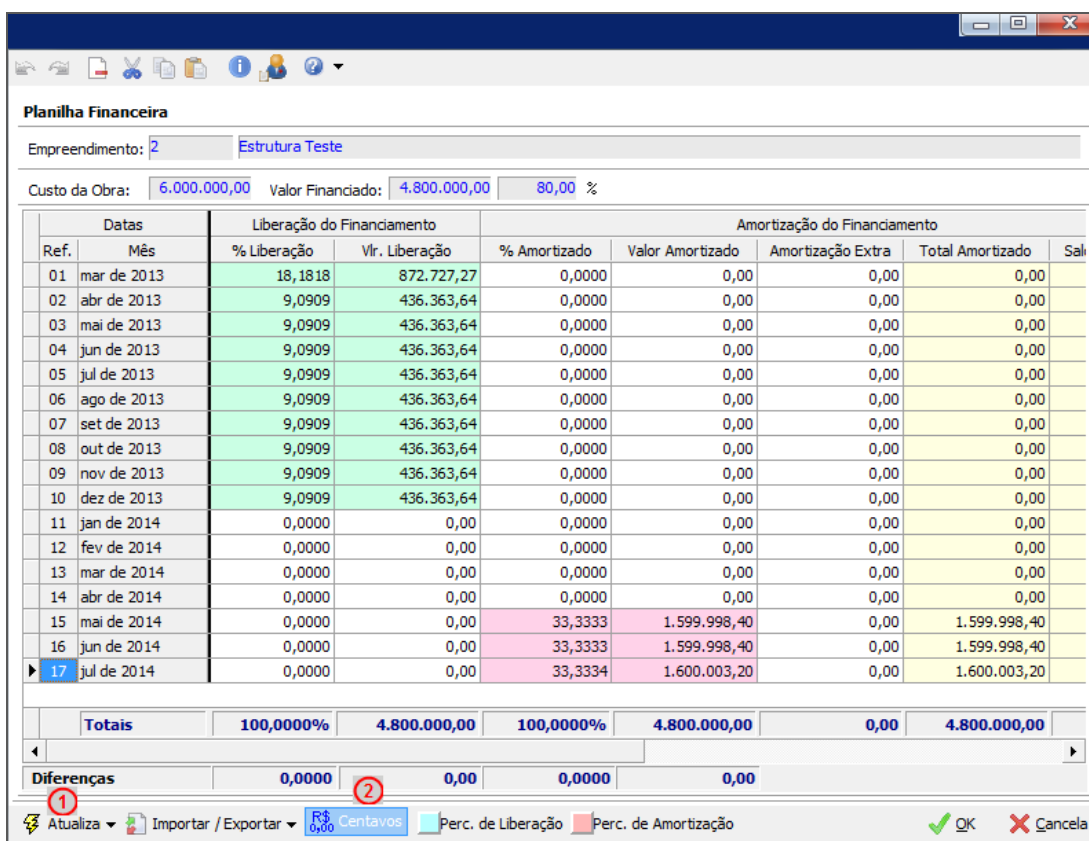
Liberação do Financiamento pelo % de unidades vendidas do Empreendimento –

Possível controlar a liberação do Financiamento de Produção de acordo com o percentual de unidades vendidas, ou seja, o financiamento somente será liberado, após ser atingido o percentual de unidades vendidas definido no parâmetro “Após % de unidades vendidas”.

Para determinar o momento em que é atingido o percentual mínimo de vendas são consideradas as datas dos contratos de compra e venda, para as unidades vendidas. Para as unidades em estoque é utilizada a velocidade de vendas, definida no Planejamento de Vendas. Para chegar à curva de vendas utilizada na liberação do financiamento, deve se considerar tanto as unidades vendidas como o planejamento de venda das unidades em estoque.

Exemplo: tem 100 unidades para vender e no % mínimo da carteira é 10%. Foram vendidas 10 unidades, ou seja, 10%, independente se foram pagas somente 5% de sinal. Ou seja, se vendeu 10% das unidades, será liberado o financiamento;

Planilha Financeira (14) – Planilha que demonstra o fluxo do empréstimo, ou seja, os valores das liberações, juros, repasses e pagamentos mês a mês:



Planilha Financeira

Empreendimento: 2 Estrutura Teste

Custo da Obra: 6.000.000,00 Valor Financiado: 4.800.000,00 80,00 %

Ref.	Datas	Liberação do Financiamento		Amortização do Financiamento				
		% Liberação	Vlr. Liberação	% Amortizado	Valor Amortizado	Amortização Extra	Total Amortizado	Sal
01	mar de 2013	18,1818	872.727,27	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
02	abr de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
03	mai de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
04	jun de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
05	jul de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
06	ago de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
07	set de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
08	out de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
09	nov de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
10	dez de 2013	9,0909	436.363,64	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
11	jan de 2014	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
12	fev de 2014	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
13	mar de 2014	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
14	abr de 2014	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
15	mai de 2014	0,0000	0,00	33,3333	1.599.998,40	0,00	1.599.998,40	0,00
16	jun de 2014	0,0000	0,00	33,3333	1.599.998,40	0,00	1.599.998,40	0,00
17	jul de 2014	0,0000	0,00	33,3334	1.600.003,20	0,00	1.600.003,20	0,00
Totais		100,0000%	4.800.000,00	100,0000%	4.800.000,00	0,00	4.800.000,00	
Diferenças		0,0000	0,00	0,0000	0,00			

Atualiza Importar / Exportar R\$ 0,00 Centavos Perc. de Liberação Perc. de Amortização OK Cancela

Planilha Financeira

Atualiza (1):

Distribuição (Linear) – Atualizar, de forma linear, o fluxo dos empréstimos, ou seja, atribuir percentuais iguais a todos os meses de forma a totalizar 100%;

Meses – Atualizar o período em meses do fluxo, de acordo com alterações efetuadas na planilha de Financiamento da Produção;

Recalcular Valores – Recalcular os valores do fluxo, de acordo com alterações efetuadas na planilha de Financiamento da produção utilizando os percentuais existentes;

Cartilha do Cliente – Estudo de Viabilidade / Processos

Recalcular Percentuais – Recalcular os percentuais do fluxo através dos valores de distribuições;

Importar Curva da Obra – Opção de importar uma curva de obra desde que o prazo em meses seja igual ao período de distribuição. Esta opção é bastante utilizada nos casos em que o financiamento é liberado de acordo com a evolução da obra;

Limpar – Apaga todas as informações do fluxo. Utilizado quando o usuário deseja informar os valores manualmente;

Centavos (2) – Opção de visualizar ou não os centavos nos valores da planilha.

Outras Receitas

The screenshot shows the 'Outras Receitas' configuration window. The 'Empreendimento' is 'Estrutura Teste' and the 'Período Financeiro' is from 01/03/2013 to 31/12/2020. The tree view shows the following classes:

- 1 ORIGENS DOS RECURSOS
- 11 ORIGENS OPERACIONAIS
- 1101 RECEITAS OPERACIONAIS
- 110101 Receitas De Vendas De Unidades Imobiliárias
- 110102 Receitas De Prestação De Serviços
- 110103 Outras Receitas Operacionais
- 110104 Redutora De Receitas
- 110105 Receitas Financeiras

The table on the right shows the following data:

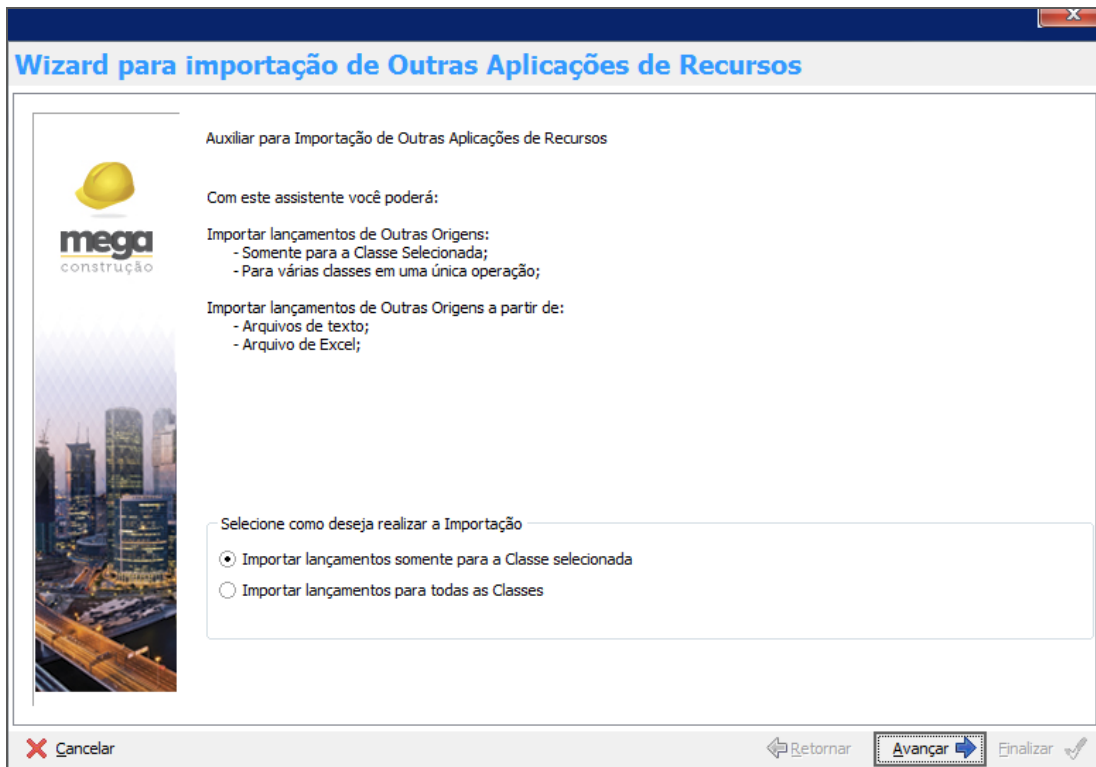
Mês	Vir. Previsto	Vir. Receber
março de 2013	178,66	
abril de 2013	183,66	
maio de 2013	188,66	
junho de 2013	193,66	
julho de 2013	198,66	
Total da Classe: 110101 - Receitas De Vendas De Unidades Imobiliárias	943,30	0,00
Total Geral:	9.867,15	0,00

Outras Receitas

The screenshot shows a Microsoft Excel spreadsheet with the following data:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Classes	01/03/2013	01/04/2013	01/05/2013	01/06/2013	01/07/2013	
2	110101	178,66	183,66	188,66	193,66	198,66	
3	110102	785,33	790,33	795,33	800,33	805,33	
4	110103	965,44	977,44	989,44	1001,44	1013,44	
5							
6							
7							

Outras Receitas

Assistente para importação de outras aplicações de recursos

Wizard para importação de Outras Aplicações de Recursos

Auxiliar para Importação de Outras Aplicações de Recursos

Com este assistente você poderá:

Importar lançamentos de Outras Origens:

- Somente para a Classe Seleccionada;
- Para várias classes em uma única operação;

Importar lançamentos de Outras Origens a partir de:

- Arquivos de texto;
- Arquivo de Excel;

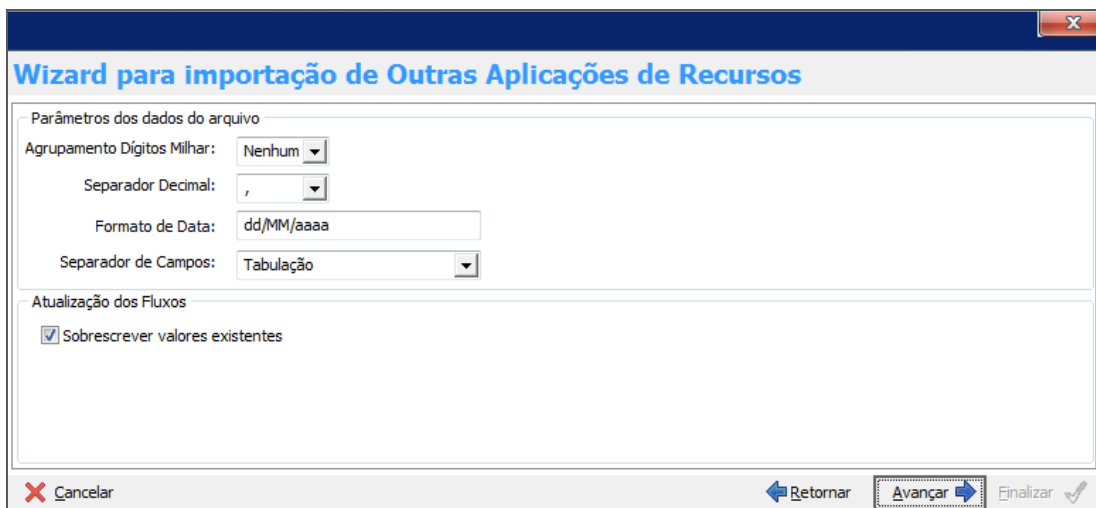
Selecione como deseja realizar a Importação

Importar lançamentos somente para a Classe selecionada

Importar lançamentos para todas as Classes

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Importação de Outras Aplicações de Recursos



Wizard para importação de Outras Aplicações de Recursos

Parâmetros dos dados do arquivo

Agrupamento Dígitos Milhar: Nenhum

Separador Decimal: ,

Formato de Data: dd/MM/aaaa

Separador de Campos: Tabulação

Atualização dos Fluxos

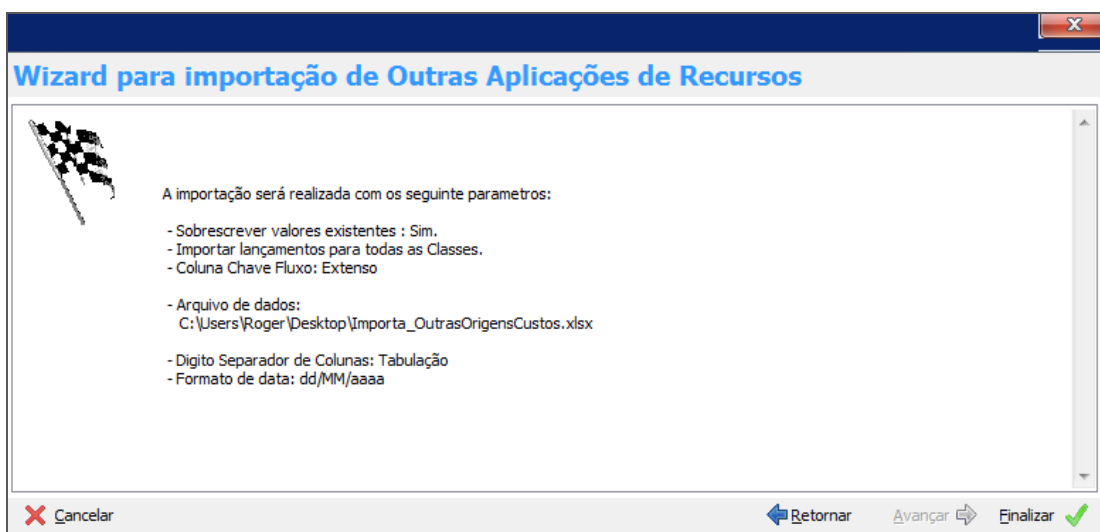
Sobrescrever valores existentes

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

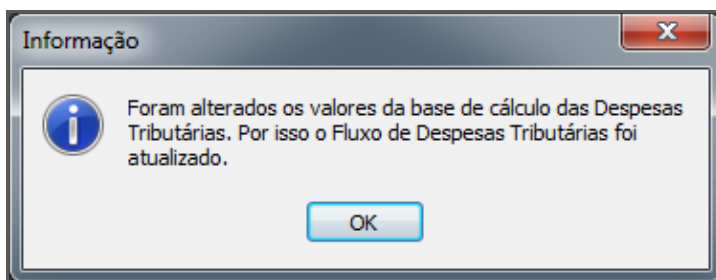
Assistente para Importação de Outras Aplicações de Recursos



Assistente para Importação de Outras Aplicações de Recursos



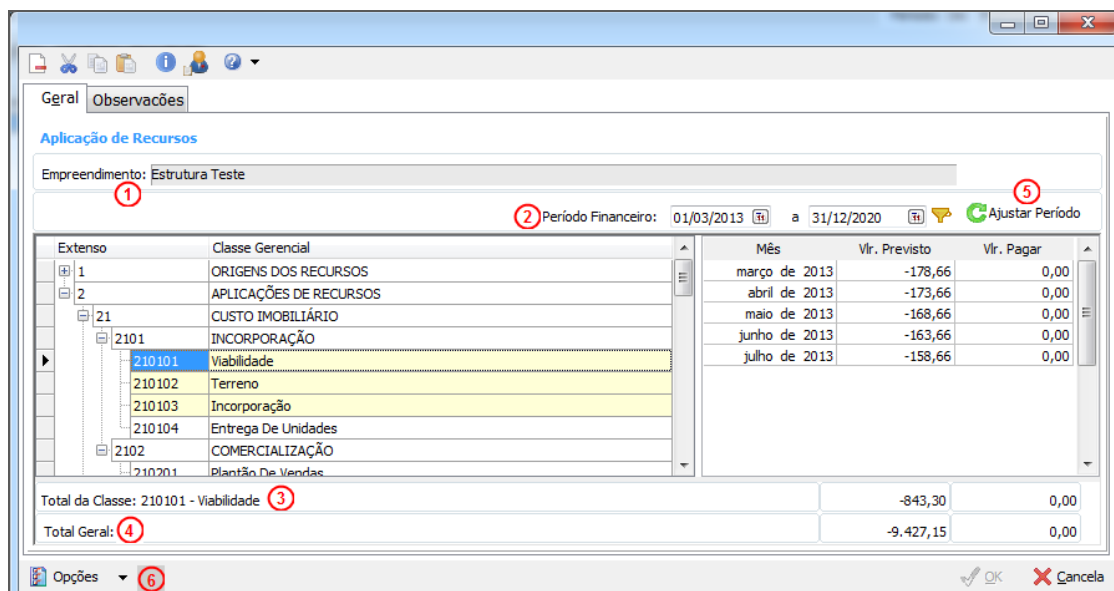
Assistente para Importação de Outras Aplicações de Recursos



Informação

Outros Custos

Valores diversos de outras origens, que não se enquadram em nenhuma das planilhas já citadas. Este processo é indicado, por exemplo, para casos em que seja necessário lançar valores reduzindo uma determinada Classe Gerencial de receita, ou ainda, lançar receitas que não sejam nem de origem operacional (receitas de vendas), nem de origem societária (aportes de capital) e nem de financiamentos.



Outras Aplicações

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento em questão;

Período Financeiro (2) – Período em que as origens devem ser lançadas. Escolhendo uma data inicial e final, o sistema abrirá o fluxo nos meses indicados no período, assim que o usuário escolher a classe que receberá os valores. Para lançar valores em diversas classes, deve-se abrir o período de forma a compreender todos os meses que receberão valores, e clicar sobre cada uma das classes para digitar os valores;

Total da Classe (3) – Soma dos valores atribuídos à classe escolhida;

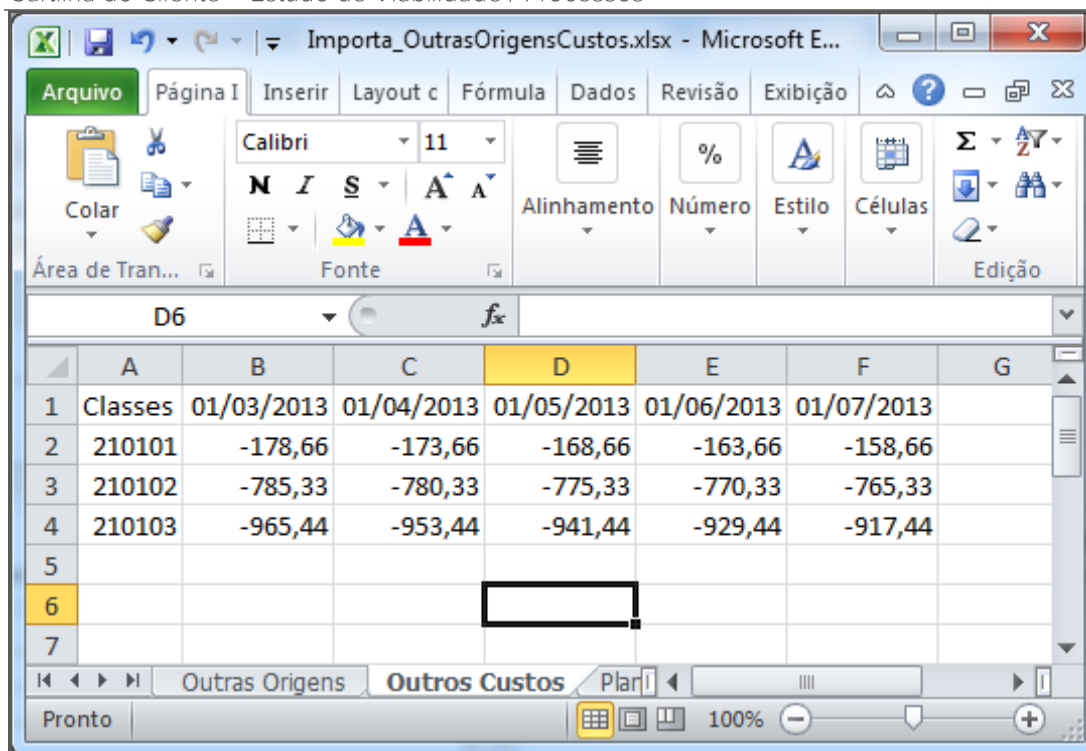
Total Geral (4) – Soma dos valores de todas as classes;

Ajustar Período (5) – Utilizado para atualizar os meses do fluxo, quando alterado o período financeiro;

Opções (6):

Importar – Opção para o usuário importar valores de outros arquivos, por exemplo, planilhas de Excel;

Limpar – Opção para apagar os valores previstos ou originários do processo de Contas a Receber.



	A	B	C	D	E	F	G
1	Classes	01/03/2013	01/04/2013	01/05/2013	01/06/2013	01/07/2013	
2	210101	-178,66	-173,66	-168,66	-163,66	-158,66	
3	210102	-785,33	-780,33	-775,33	-770,33	-765,33	
4	210103	-965,44	-953,44	-941,44	-929,44	-917,44	
5							
6							
7							

Outras Aplicações

Outros Custos

Valores diversos de outras aplicações, que não se enquadram em nenhuma das planilhas já citadas. Este processo é indicado, por exemplo, para casos em as despesas são pontuais, não se enquadrando na forma de inclusão das planilhas específicas da simulação e cenário, sendo que para casos em que as despesas são provenientes de séries de pagamentos, é indicado o processo de Despesas Extras.



Wizard para importação de Outras Aplicações de Recursos

Seleção do arquivo com os dados a serem importados

Classes	01/03/2013	01/04/2013	01/05/2013	01/06/2013	01/07/2013
210101	-178,66	-173,66	-168,66	-163,66	-158,66
210102	-785,33	-780,33	-775,33	-770,33	-765,33
210103	-965,44	-953,44	-941,44	-929,44	-917,44

Configurar Importação Selecionar Arquivo de Dados Planilha Selecionada: **Outros Custos**

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Importação de Outras Aplicações de Recursos

Aporte/Distrib. De Capital

Informações a respeito de aporte e distribuição de capital devem ser informadas nessa planilha.

Antes de serem informados os valores de aporte e distribuição, é necessário gerar o fluxo de caixa do cenário em questão, na tela de Resultado.

O aporte e distribuição de capitais serão distribuídos conforme o fluxo de caixa do cenário da simulação.

Para o cálculo, é necessário que tenha investidores cadastrados para os blocos do empreendimento utilizado na simulação.

Aporte/Dist. De Capital - Distribuição

Empreendimento (1) – Nome do empreendimento em questão;

Parâmetros (2):

Arredondamento do Aporte – Informar de quanto será o valor aportado a cada necessidade de aporte, ou seja, de quanto em quanto vai haver solicitação de capital aos investidores, para suprir o saldo mínimo de aporte;

Saldo mínimo de Aporte – Informar qual deverá ser o saldo mínimo em caixa que deverá ser considerado para que seja efetuado o aporte. Sempre que o saldo de caixa for menor ou igual a este valor, será aportado o valor do arredondamento até que o saldo fique superior ao valor mínimo informado;

Saldo mínimo de Distribuição – Informar qual deverá ser o saldo mínimo em caixa que deverá ser considerado para que seja feita a distribuição. Caso o saldo em caixa seja maior que o saldo mínimo informado, será feita a distribuição pelo valor de arredondamento do aporte;

Data inicial da Distribuição – Data em que se iniciará a distribuição do capital aos investidores. O sistema traz como padrão a data de entrega da obra, vinculada à simulação. Esta data pode ser alterada conforme necessidade do usuário;

Tipo de Fluxo – Filtra o fluxo de caixa conforme a movimentação: Não Gerencial e Gerencial;

Calcula aporte no período da distribuição – Opção de calcular ou não valores de aporte dentro do período estipulado para distribuição, ou seja, a partir do momento que foi iniciada a distribuição, caso seja alcançado o saldo mínimo de aporte, deve-se ou não solicitar mais aportes aos investidores?;

Calcula distribuição no período do aporte – Opção de permitir ou não a distribuição no período de aporte, ou seja, caso o valor do caixa seja suficiente para realizar distribuições, mesmo antes do período indicado para o início da distribuição, ela deve ou não ser feita?;

Considerar vendas de estoque – Parâmetro que permite considerar ou não valores referentes a vendas de unidades em estoque, ao montar o fluxo. Essa opção só estará disponível caso a opção escolhida para o parâmetro tipo de fluxo for “Não Gerencial”. Se for escolhida a opção “Sim”, será gerado o fluxo de caixa com os valores de vendas, assim como os tributos e despesas provenientes desses valores. Caso a opção escolhida seja “Não”, o fluxo será gerado sem os valores de vendas e sem os valores de tributos e despesas provenientes dessas vendas, exceto as despesas de Publicidade e Stand de Vendas.

Esse parâmetro permitirá que seja gerado um fluxo de aporte para cada tipo de fluxo de caixa, ou seja, poderá ser gerado um fluxo considerando os valores de vendas e outro não considerando os valores de vendas, permitindo uma visão diferenciada de previsões de aporte e distribuição. O cálculo do aporte para os fluxos com e sem vendas será feito automaticamente para os dois fluxos simultaneamente, não sendo necessário alterar o parâmetro e mandar recalculá-lo. Após o cálculo feito basta alterar o parâmetro para filtrar o tipo de fluxo que deseja visualizar. Os parâmetros serão comuns para todos os fluxos (Gerencial, Não Gerencial com e sem vendas de estoque), não sendo possível calcular os fluxos com parâmetros diferentes;

Considerar Saldo Financeiro (3):

Saldo de Caixa – Corresponde ao saldo das contas financeiras vinculadas ao projeto do Empreendimento utilizado no cenário;

Saldo Realizado – Corresponde ao saldo realizado do fluxo do empreendimento, gerado no fluxo Realizado + Previsto na pasta de Resultado;

Indicado pelo usuário – Permite que o usuário defina qual o saldo que deverá ser considerado no fluxo de aporte e distribuição.

Após informar os parâmetros, o usuário deve clicar no botão “**Calcular**”, para que seja feito o cálculo do aporte e distribuição do capital entre os investidores. O mês de início e os valores da distribuição são destacados em azul;

Na pasta **Distribuição (4)** o usuário tem a visão completa do fluxo de aporte e distribuição.

Planilha de Aporte e Distribuição de capital

Empreendimento: 2 Estrutura Teste

Parâmetros

Arredondamento do Aporte: 30.000,00 Tipo de Fluxo: Não Gerencial

Saldo mínimo de Aporte: 20.000,00

Saldo mínimo de Distribuição: 50.000,00

Data inicial da distribuição: 01/02/2013

Considerar vendas de estoque: Sim

Considerar Saldo Financeiro:

Saldo de Caixa: 0,00

Saldo Realizado: 0,00

Indicado pelo usuário: 0,00

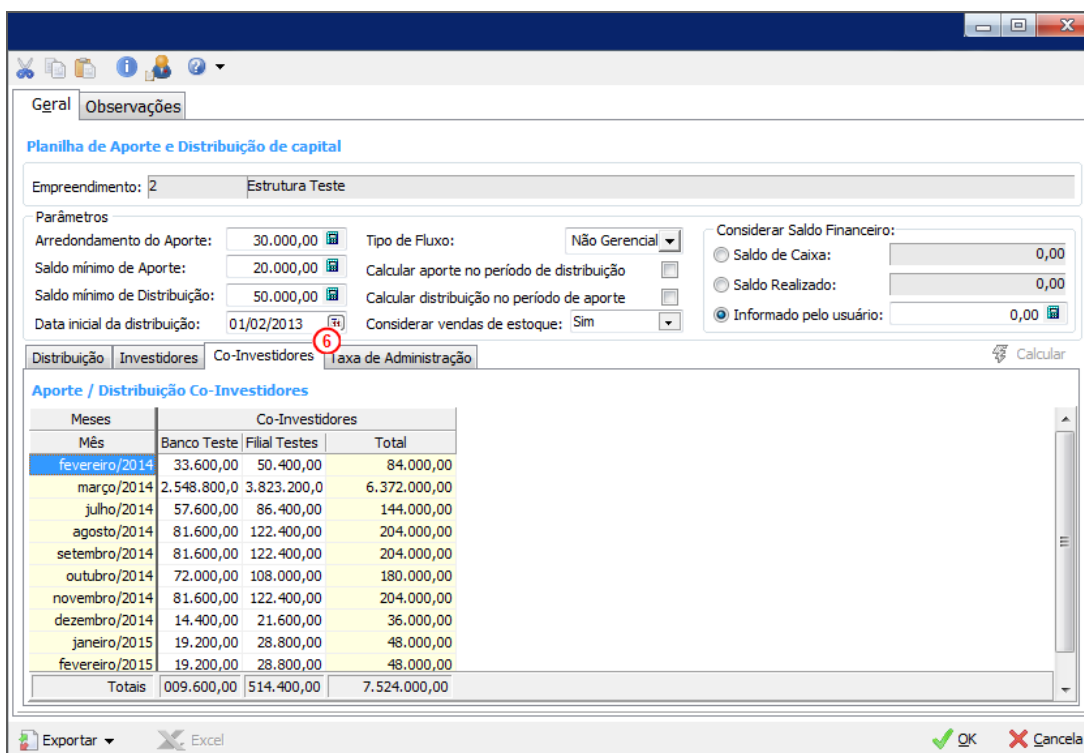
Aporte / Distribuição por Investidor

Meses	Investidores		
	SÓCIO	Filial Testes	Total
fevereiro/2014	63.000,00	147.000,00	210.000,00
março/2014	4.779.000,0	11.151.000,0	15.930.000,00
julho/2014	108.000,00	252.000,00	360.000,00
agosto/2014	153.000,00	357.000,00	510.000,00
setembro/2014	153.000,00	357.000,00	510.000,00
outubro/2014	135.000,00	315.000,00	450.000,00
novembro/2014	153.000,00	357.000,00	510.000,00
dezembro/2014	27.000,00	63.000,00	90.000,00
janeiro/2015	36.000,00	84.000,00	120.000,00
fevereiro/2015	36.000,00	84.000,00	120.000,00
Totais	643.000,00	167.000,00	18.810.000,00

Aporte/Dist. De Capital – Investidores

Investidores (5) – Caso queira verificar a distribuição entre os investidores pode-se clicar esta pasta.

Lembre-se que este deve estar configurado previamente em Cadastros >> Investidores no Painel Gerencial



Planilha de Aporte e Distribuição de capital

Empreendimento: 2 | Estrutura Teste

Parâmetros

Arredondamento do Aporte: 30.000,00 | Tipo de Fluxo: Não Gerencial

Saldo mínimo de Aporte: 20.000,00 | Considerar aporte no período de distribuição:

Saldo mínimo de Distribuição: 50.000,00 | Calcular distribuição no período de aporte:

Data inicial da distribuição: 01/02/2013 | Considerar vendas de estoque: Sim

Considerar Saldo Financeiro:

Saldo de Caixa: 0,00

Saldo Realizado: 0,00

Informado pelo usuário: 0,00

Distribuição | Investidores | **Co-Investidores (6)** | Taxa de Administração

Aporte / Distribuição Co-Investidores

Meses	Co-Investidores		
	Banco Teste	Filial Testes	Total
fevereiro/2014	33.600,00	50.400,00	84.000,00
março/2014	2.548.800,0	3.823.200,0	6.372.000,00
julho/2014	57.600,00	86.400,00	144.000,00
agosto/2014	81.600,00	122.400,00	204.000,00
setembro/2014	81.600,00	122.400,00	204.000,00
outubro/2014	72.000,00	108.000,00	180.000,00
novembro/2014	81.600,00	122.400,00	204.000,00
dezembro/2014	14.400,00	21.600,00	36.000,00
janeiro/2015	19.200,00	28.800,00	48.000,00
fevereiro/2015	19.200,00	28.800,00	48.000,00
Totais	009.600,00	514.400,00	7.524.000,00

Exportar | Excel | OK | Cancela

Aporte/Dist. De Capital – Co-Investidores

Co-Investidores (6) – Para visualizar os valores de aporte e distribuição dos Co-Investidores, através da pasta com esse nome, é necessário verificar os seguintes itens:

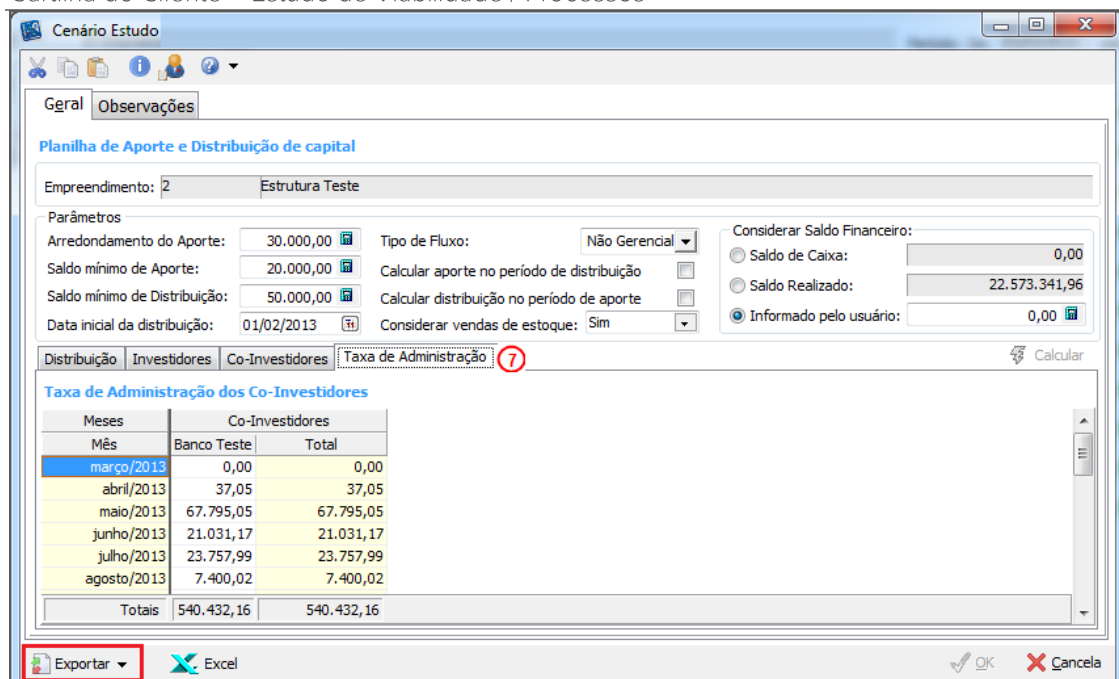
1- Cadastro dos co-investidores;

2- Parâmetro para cálculo da taxa de administração para os co-investidores;

O primeiro item refere-se ao cadastro de investidores da estrutura (Cadastro >> Estrutura >> Bloco >> Pasta Investidores), onde deverão ser cadastrados os co-investidores com seus percentuais de participação no aporte e distribuição.

O segundo item refere-se ao parâmetro para cálculo da taxa de administração do co-investidor. Este parâmetro se encontra na tela de edição do empreendimento, também no cadastro de estruturas. O parâmetro indica se deverá ou não ser cobrada a taxa de administração dos co-investidores.

O valor base para cálculo do aporte dos co-investidores será o valor de aporte calculado para a empresa, que é demonstrado na pasta de Investidores. O valor aportado para a empresa será distribuído entre os co-investidores de acordo com os percentuais. Por exemplo: se o valor calculado de aporte for de 200.000, sendo que foram calculados para a empresa 100.000, esses 100.000 serão divididos entre a empresa e seus co-investidores, ou seja, se a empresa possuir um co-investidor com o percentual de 20%, o valor a ser aportado será de 20.000 para o co-investidor e de 80.000 para a empresa, totalizando os 100.000 de aporte calculado para o investidor empresa.



Aporte/Dist. De Capital – Taxa de Administração

Taxa de Administração (7) – Os valores referentes à Taxa de Administração, de acordo com parâmetro no cadastro de estrutura, podem ser visualizados na pasta com esse nome.

A pasta de taxa de administração somente será visualizada caso o parâmetro Calcular taxa para os Co-Investidores estiver marcado para o empreendimento.

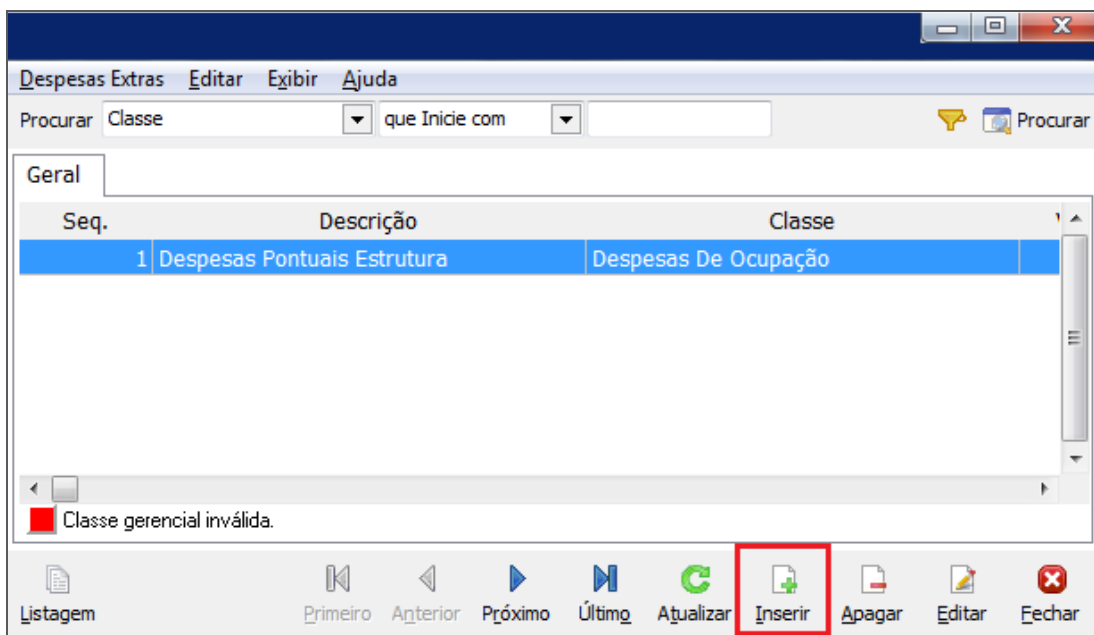
A taxa de administração dos co-investidores será calculada de acordo com a taxa de administração total orçada no fluxo do empreendimento, levando em consideração os percentuais de aporte. Por exemplo: supondo que o percentual de aporte da empresa entre os investidores é de 50% e a taxa de administração do empreendimento é de 50.000, será considerado o valor de 25.000 de taxa para distribuição entre os co-investidores. Levando em consideração a situação anterior, onde a empresa possui um co-investidor que participa em 20% no aporte, será calculada uma taxa de administração de 5.000 para o co-investidor, ou seja, 20% de 25.000.

Exportar – Através deste botão é possível exportar os fluxos para arquivos do tipo HTML, Excel, Texto ou XML.

Caso haja alteração na simulação ou no cenário, é necessário recalculando o resultado e o aporte para atualizar os dados.

Despesas Extras

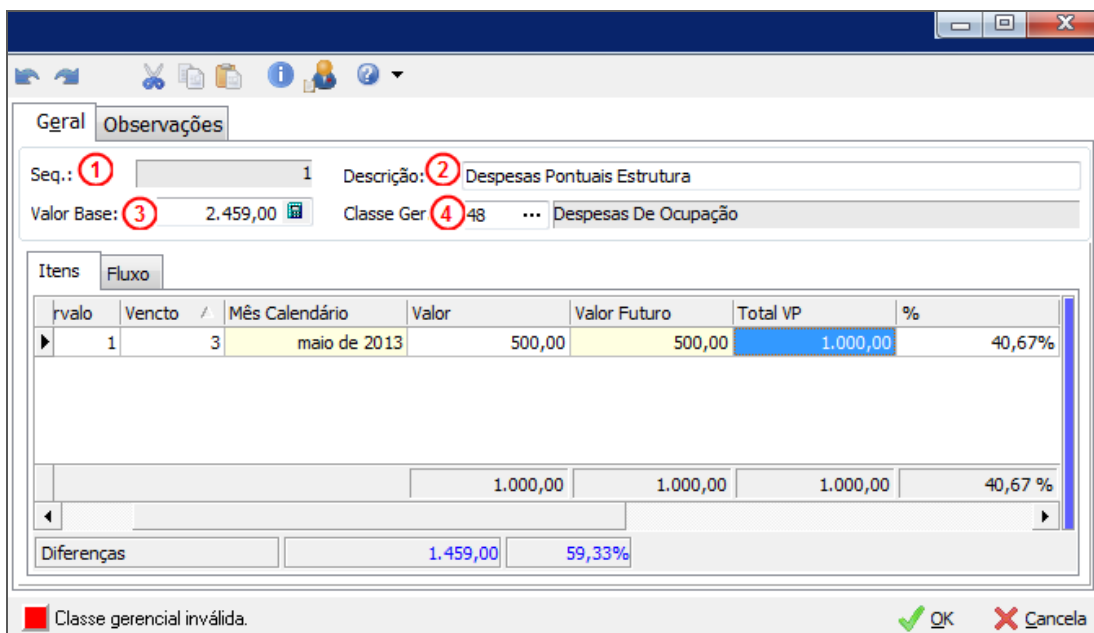
Outros valores de despesas com o empreendimento, que não se enquadram nas planilhas citadas anteriormente e que precisa possuir séries de pagamentos.



Despesas Extras

Itens

Através do botão **Inserir**, o usuário tem a opção de inserir despesas extras, incluindo estes valores diretamente em uma Classe Gerencial.



Despesas Extras - Itens

Seq. (1) – Número de sequência, indicado automaticamente pelo sistema; não pode ser alterado;

Descrição (2) – Descrição da despesa, a critério do usuário. É recomendado que se destaque na descrição o destino desta despesa, por exemplo, despesas com manutenção do stand de vendas;

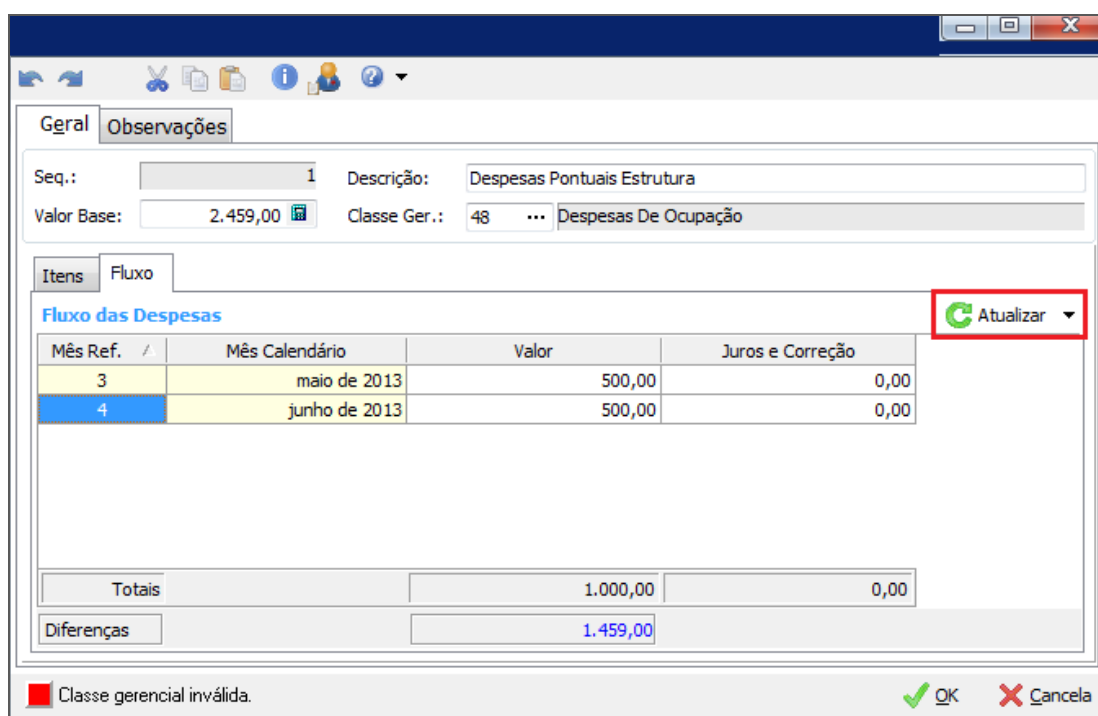
Valor Base (3) – Valor total gasto com esse tipo de despesa, a qual deverá ser distribuída no fluxo;

Classe Ger. (4) – Classe gerencial na qual estes valores serão alocados.

Fluxo

Através da pasta **Fluxo**, poderá ser visualizado o fluxo mensal das despesas inseridas, com o valor de correção e juros separados do valor principal.

O botão **“Atualizar”** faz as atualizações necessárias no fluxo, de acordo com informações na pasta **“Itens”**.



Mês Ref.	Mês Calendário	Valor	Juros e Correção
3	maio de 2013	500,00	0,00
4	junho de 2013	500,00	0,00
Totais		1.000,00	0,00
Diferenças		1.459,00	

Despesas Extras – Fluxo

Securitização

Ao clicar sobre o botão **“Securitização”**, será aberta a tela para a definição dos valores que serão securitizados. A mensagem informando que o fluxo está sendo montado sempre será mostrada antes de abrir a tela.

Quando for planejamento estratégico, a mensagem será mostrada para a securitização da carteira. Já quando for estudo de viabilidade, será mostrado a mensagem de montagem do fluxo para o estoque.

A tela é dividida por abas entre **“Carteira”** e **“Estoque”**, sendo que a opção carteira somente é mostrada quando for Planejamento Estratégico. Cada aba é dividida entre **“Parâmetros”** e **“Distribuição”**.

Os parâmetros serão mostrados e agrupados pela data de entrega e pelo bloco, sendo que pelo bloco, quando as datas de entregas dos blocos forem diferentes. Já para a securitização do estoque, será sempre a data de entrega do bloco.

The screenshot shows the 'Parâmetros' (Parameters) and 'Distribuição' (Distribution) sections of the software. The 'Parâmetros' section includes a table for 'Quais receitas deseja securitizar' (Which revenues do you want to securitize) with columns for 'Mensal', 'Intermediária', and 'Conclusão', all checked. It also shows 'Datas' (Dates) for 'Data de entrega' (28/02/2013) and 'Data base receita a VP' (01/03/2013), and 'Taxas' (Rates) for '% da receita que será securitizado' (10,0000 %) and 'Taxa de desconto a.m.' (0,9400 %). The 'Distribuição' section shows a 'Fluxo' (Flow) table with columns for 'Data Referência', 'Mês', 'Ref.', 'Mensal', 'Intermediária', 'Conclusão', 'Fluxo Receita', and 'Valor Securitizado'. The table contains data for dates from 01/04/2013 to 01/07/2013, with a total flow of 26.980.000,00 and a total securitized value of 266.12k.

Securitização – Parâmetros

Parâmetros (1) – Nos parâmetros serão mostrados os blocos separados por data de entrega, quando esta for diferente de um bloco para o outro. Assim será possível definir taxas e percentuais de participação da securitização para cada entrega.

1ª Coluna – Opção de seleção para aplicar os parâmetros que estão definidos em um bloco para os demais blocos selecionados;

2ª Coluna – Descrição do bloco;

3ª Coluna – “Financiamento?” Opção para definir se deseja mostrar ou não, a coluna do financiamento no fluxo a ser securitizado;

4ª Coluna – Data de entrega do bloco;

5ª Coluna – Data base para a descapitalização do valor do fluxo conforme a taxa informada para VP;

6ª Coluna – Receita percentual do fluxo da carteira que será retirado para ser securitizado;

7ª Coluna – Taxa VP para o cálculo do valor presente;

Distribuição (2) – A distribuição será montada dinamicamente de acordo com os parâmetros preenchidos. Colunas com agrupamento por data de entrega serão visualizados no fluxo da distribuição para a securitização;

Na planilha de distribuição é possível visualizar os seguintes itens:

Primeiro agrupamento – Referência – Data;

Segundo agrupamento – Fluxo da receita:

Carteira – Os valores das colunas Carteira e Financiamento vindos do Planejamento da Carteira;

Estoque – Os valores das colunas Mensal, Intermediária e Conclusão vindos do fluxo de recebimento do Planejamento de Vendas;

Terceiro agrupamento – Base a ser securitizada (% Receita), percentual do fluxo da receita que será securitizado;

Carteira – O agrupamento para os valores serão da mesma forma, ou seja, agrupados por data de entrega para carteira ou financiamento;

Estoque – Os valores serão agrupados por data de entrega para as séries mensais, intermediárias e conclusão;

Este agrupamento como padrão não é mostrado ao entrar na tela. Para que seja possível visualizá-lo, basta clicar com o botão direito do mouse sobre a planilha de distribuição e clicar no item de menu “**Mostrar valor base**”;

Quarto agrupamento – Valor securitizado (% Receita a VP), fluxo com o percentual da receita (Base a ser Securitizada (% Receita)) calculado a valor presente (VP). Neste agrupamento serão mostrados os valores que foram escolhidos para serem securitizados

Cartilha do Cliente – Estudo de Viabilidade / Processos

calculados a VP. A soma total dos valores por entrega serão colocados na coluna “total securitizado” posicionado na data de entrega.

Como padrão, os valores securitizados (base calculada a VP) serão mostrados agrupados pela data de entrega. No final será apresentado a soma de toda a securitização na data de entrega do bloco. Por último, serão mostrados os valores fluxo da receita atualmente considerando a securitização;

Total Securitizado – Soma do fluxo a valor presente apresentados na data de entrega de cada bloco;

Fluxo Securitizado – Fluxo da receitas descontando o percentual que será securitizado somando ao valor que foi securitizado;

Resultados (3):

Nesta pasta o usuário terá acesso aos processos que demonstram os resultados dos cenários e pode visualizá-los através dos seguintes botões: **Previsto** e **Realizado + Previsto**.

Informações para os Fluxos de Resultados de Empreendimentos que possuem controle por Etapa:

Caso a simulação tenha controle por etapa, será habilitado um campo onde é possível selecionar em qual delas deseja que o resultado apareça, isso para os resultados de Previsto e Realizado + Previsto. Após selecionar uma etapa, somente os cenários desta etapa estarão disponíveis para a geração do fluxo de caixa.

O campo para seleção da etapa nos fluxos de resultados possui uma opção adicional “**Todas as Etapas**”, além das etapas normais do empreendimento. Ao selecionar esta opção, o fluxo de resultado será emitido consolidando todos os cenários de todas as etapas do empreendimento selecionado. Será necessário também especificar qual o tipo de cenário será usada para a consolidação das etapas.

Previsto, Realizado + Previsto, Consolidado Geral e Comparativo de Cenários.

Previsto

Previsto (1) – A data inicial da simulação separa os valores a partir desta data como “Previsões” e os valores anteriores a esta data e provenientes exclusivamente do módulo Financeiro como “Movimento Realizado” assim, qualquer valor lançado nas planilhas antes dessa data não aparecerá no fluxo previsto;

Empreendimento (2) – Nome do empreendimento para o qual este estudo foi criado;

Cenário (3) – Campo para escolha do cenário do qual se deseja visualizar os resultados. Ao escolher o cenário, o sistema mostrará uma mensagem, perguntando se o usuário deseja atualizá-lo. Em caso de confirmação, ocorrerá uma atualização do cenário, do contrário, o sistema apenas demonstrará a última posição dele;

Fluxo por Centro de Custo – Mostra as informações do cenário, de acordo com o que foi definido no momento de definição de Plano de Rateios (Investidores e Terreneiros);

Filtro de Classes – Independente do Plano de Classes Gerenciais, podemos filtrar as classes desejadas para serem demonstradas no Fluxo de Resultados;

Opções do Cenário – Mostra as informações do cenário, de acordo com o que foi definido no momento de sua criação. Ex: considerar aporte, considerar vendas do estoque, entre outros;

Níveis (4) – O fluxo pode ser visualizado com os valores consolidados pelos níveis sintéticos das Classes Gerenciais, 2ª Moeda e Real Atualizado (converte o fluxo com índices financeiros vinculados à simulação).

O **Consolidado Geral**, demonstra o fluxo lado a lado de mais de um empreendimento definido na mesma simulação.

O **Comparativo de Cenários**, demonstra o fluxo lado a lado de simulações com um ou mais cenários.

Indicadores

Resultado

Tela que apresenta os indicadores do cenário em questão, organizados em grupos: Análise sobre o terreno, sobre a construção, sobre os resultados, sobre os recebimentos, informações do financiamento, taxas utilizadas e análise dos eventos (datas).

Itens a avaliar		Normal Empreendimento DM
1 - Sobre o Terreno		
1.1	Área em M ²	5.000,00 M ²
1.2	Preço por M ²	1.400,00
1.3	Custo por M ²	619,74
1.4	Custo Total	-3.098.699,97
1.5	% Custo Terreno / Total de Custo	-10,89%
1.6	% Sobre o Valor Total de Vendas	-7,08%
1.7	Terreno a VP	-2.622.873,20
2 - Sobre a Construção		
2.1	Área Total em M ²	12.000,00 m ²
2.2	Custo por M ²	1.545,00
2.3	Indicador Validador - Obra	PPO41
2.3	Custo Total	-18.540.000,00
2.4	Custo Total VP - Daniela	-85985,17
3 - Sobre o Resultado		
3.1	Receita Nominal	43.787.999,98

Resultado

Antes de descrevermos os indicadores, importante observar o botão Vlr Presente. Neste, podemos alterar as datas de cálculos para valores presente, taxas e valores históricos.

Sobre o Terreno:

Área em m² – Área total do terreno, em metros quadrados;

Preço por m² – Preço total do terreno dividido pela sua área total;

Custo por m² – Total do custo com terreno dividido pela sua área total;

Custo Total – Total dos custos/despesas com o terreno. Neste número são considerados, além do pagamento do Terreno, as demais despesas como ITBI, Custo de Registro;

% Custo Terreno/Total Custo – Relação entre o custo total do empreendimento e o custo do terreno, ou seja, quanto do custo total será gasto com o terreno;

% Sobre o valor total de Vendas – Relação entre a receita total de vendas e o custo do terreno, ou seja, quanto das receitas de vendas seria utilizado nos desembolsos com o terreno;

Terreno a VP – Soma das despesas do terreno trazidas a valor presente, de acordo com a taxa selecionada e o mês presente, também definido pelo usuário. Como padrão o sistema considera a primeira taxa de desconto cadastrada na simulação e o mês de início da simulação;

Sobre a Construção:

Área total em m² – Área total de construção em metros quadrados definida na Planilha de Obras;

Custo por m² – Total do custo com construção dividido pela área total da mesma.

Este número pode não ser igual ao verificado na Planilha de Obras, pois são quando trazidos os valores realizados da construção, o sistema irá considerar tanto os valores previstos quanto os realizados para efetuar o cálculo;

Custo total – Total dos valores gastos com a construção;

Sobre o Resultado:

Receita Nominal – Valor total nominal das receitas acrescidas de juros contratuais;

Valor Total de Custo – Todas as despesas do empreendimento;

Lucro Nominal – Lucro do empreendimento obtido através da diferença de todas as receitas e os custos do empreendimento;

Lucro Nominal/Receita Nominal – Relação entre o Lucro Nominal e a Receita Nominal, ou seja, quanto da receita nominal pode ser considerado como lucro;

Taxa Interna de Retorno ao mês – TIR ao mês;

Taxa Interna de Retorno ao ano – TIR ao ano;

MTIR ao mês – Taxa Interna de Retorno modificada ao mês;

MTIR ao ano – Taxa Interna de Retorno modificada ao ano;

Investimento total (Sem venda) – Todos os gastos do terreno considerando que não haja venda alguma e, por conseqüência, desconsidera-se os tributos e demais despesas decorrentes da venda;

Exposição máxima – Maior valor negativo do fluxo de caixa, ou seja, mês em que o fluxo de caixa acumulado ficará mais negativo;

Exposição máxima a valor presente – Maior valor negativo do fluxo, trazido a valor presente;

VPL da Receita – Soma das receitas do empreendimento trazidas a valor presente;

Lucro a Valor Presente – Lucro nominal trazido a valor presente;

Lucro a VP/Recebimento a VP – Relação entre o lucro a valor presente e o recebimento a, ou seja, quanto dos recebimentos pode ser considerado como lucro a valor presente;

Lucro a VP/Terreno a VP – Relação entre o lucro a valor presente e o valor do terreno também a valor presente, ou seja, quantos terrenos seriam possíveis comprar com o lucro obtido;

Desembolso a VP – Total mínimo a valor presente necessário para cobrir todas as despesas do empreendimento;

IL (Índice de Lucratividade) ajustado – Relação entre o lucro e o desembolso trazidos a valor presente, ou seja, percentual de lucro a valor presente obtido com o empreendimento;

Receita Líquida (Receita - Despesas Comerciais) – Diferença entre o valor de Receita Nominal e a soma dos totais das classes de Despesas Comerciais.

Se a classe definida para as despesas comerciais for a mesma para os outros tipos de despesa de vendas (Publicidade, Stand de Vendas, Gestão e Outras), serão considerados todos os tipos pois o sistema faz a verificação e a busca dos valores no fluxo por classe;

EBITDA – Soma de todas as receitas (financiamento) menos soma de todas as despesas (menos amortização de empréstimos, juros sobre empréstimos e impostos sobre receita) dividido pela soma das receitas (menos financiamento);

% Lucro/Custo Nominal – Percentual do Lucro nominal(3.3) sobre o resultado da subtração dos indicadores Receita Nominal(3.1) e Lucro nominal(3.3);

% Lucro a VP / Custo a VP – Percentual do Lucro a valor presente(3.13) sobre o resultado da subtração dos indicadores VPL da receita(3.12) e Lucro a valor presente(3.13);

Sobre o Recebimento:

Recebimento até a entrega da obra – Receita de venda até a entrega da obra;

% recebimento até entrega da obra sobre venda total – Percentual do total que foi recebido até a entrega da obra;

Recebimento após entrega da obra – Receita de venda após a entrega da obra;

% recebimento após entrega da obra sobre venda total – Percentual do total que será recebido após a entrega da obra;

Recebimento a preço de venda – Todas as receitas nominais diminuídas do recebimento a preço de custo;

Recebimento a preço de custo – Valor calculado através da seguinte fórmula: Unidades totais (-) Unidades a venda (*) Custo por m² de construção (*) área total de cada unidade;

Receb. a preço de vendas do recebido a custo – Quantidade de unidades vendidas multiplicado pelo preço unitário padrão;

Sobre o Financiamento:

Taxa de Financiamento (a.m.) – Taxa aplicada sobre os valores tomados a título de empréstimo;

Financ.Construção/Custo Construção – Percentual da construção que está sendo financiado;

Financ.Construção/Custo total de custo – Percentual do total de custo do Empreendimento que está sendo financiado;

Financ.Construção/Valor total de Vendas – Quanto da venda seria necessário para amortizar o financiamento;

Sobre as Taxas:

Taxa para cálculo de valor presente (a.a.) – Taxa ao ano utilizada para trazer os valores a valor presente, de acordo com o parâmetro considerado nos cálculos;

Taxa para cálculo de valor presente (a.m.) – Taxa ao mês utilizada para trazer os valores a valor presente, de acordo com o parâmetro considerado nos cálculos;

Sobre as Datas:

Início do Investimento – Data que ocorreu ou ocorrerá ou o primeiro desembolso do Empreendimento;

Entrega da Obra – Data prevista para entrega da obra, de acordo com o cadastro da estrutura;

Último Recebimento – Data prevista para o último recebimento do fluxo de caixa, de acordo com o planejamento de vendas;

Exposição Máxima – Data em que ocorrerá a exposição máxima do fluxo, ou seja, quando será alcançado o maior valor negativo no período analisado;

Data para Valor Presente – Data utilizada para descapitalizar os valores a VP.

O botão Vlr Presente serve para o usuário definir a data presente, que pode ser: Início do Fluxo, Início da Simulação ou Personalizada; a Taxa de Desconto, que pode ser qualquer uma das três taxas indicadas na simulação ou ainda uma taxa Personalizada e o Realizado Histórico, que pode ser com Taxa Fixa ou com Índice.

Caso escolhida a opção “**Com Índice**” ao invés de utilizar uma taxa fixa para calcular o Valor Presente dos valores realizados, pode-se utilizar a variação de um índice para realizar o cálculo, por exemplo, o CDI – Certificado de Depósitos Interbancários;

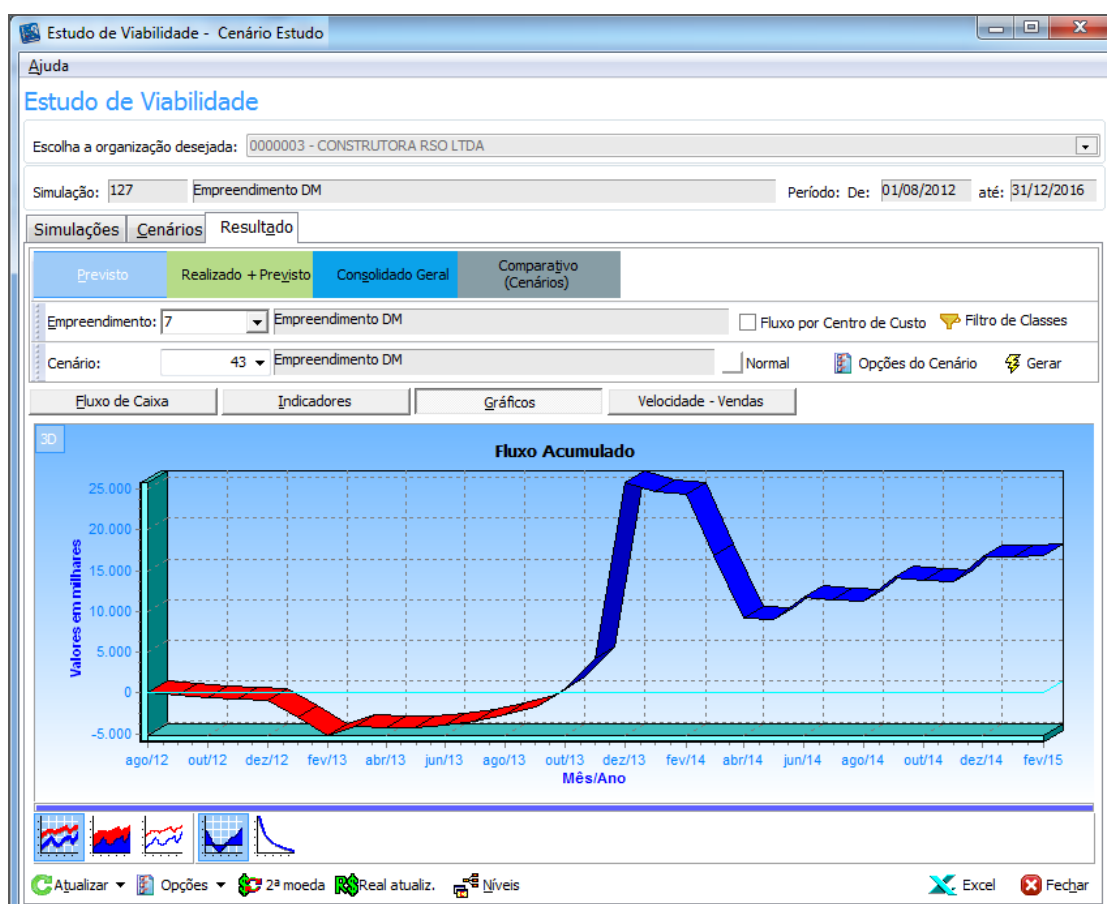
Receita Líquida – O indicador tem como objetivo demonstrar a Receita Líquida do empreendimento, que será formada pela Receita Nominal (Receita de Vendas) menos as Despesas Comerciais .

Gráficos

Apresenta os gráficos de Acumulado Nominal e VPL do Fluxo de Caixa. Ambos os gráficos tem várias formas de visualização, os quais podem ser verificados nos três primeiros botões abaixo da barra azul da tela.

Gráfico Acumulado Nominal

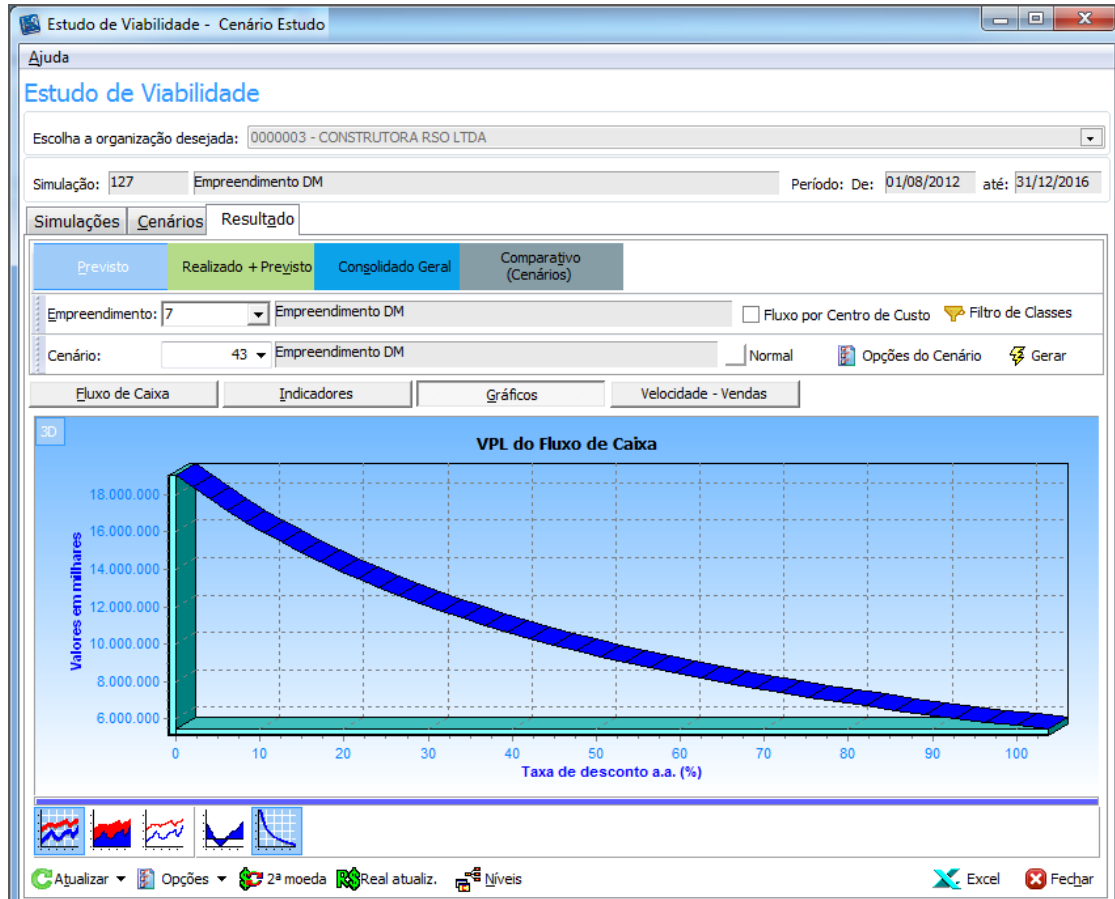
O gráfico Acumulado Nominal, visa demonstrar o fluxo de caixa do cenário de uma forma mais fácil para ser visualizada, sendo que os valores abaixo da linha do 0 (zero) representam valores negativos no fluxo e são mostrados na cor vermelha, enquanto valores positivos aparecem em azul e acima da linha.



Gráficos – Fluxo Acumulado

Gráfico VPL do Fluxo de Caixa

O gráfico Valor Presente do Fluxo de Caixa visa demonstrar o Lucro Nominal aplicando taxas de descontos progressivas, geralmente de 2% em 2%, sendo que o momento em que a curva do gráfico chega a linha do 0 (zero) encontramos a TIR - Taxa Interna de Retorno.



Gráficos – VPL do Fluxo de Caixa

Velocidade de Vendas

Planilha que demonstra um fluxo com o movimento das unidades do empreendimento, de acordo com o planejamento de vendas cadastrado no cenário em questão.

The screenshot shows the 'Estudo de Viabilidade - Cenário Estudo' window. The main report is titled 'Velocidade - Vendas' and displays a table with the following data:

Mês	Ref.	Calendário	Movimento Unidades			Vendas		Velocidade		Valor de Venda	
			Disponível	Permutadas	Alugadas	Comprometidas	Previsto	Realizado	% Vendas / Disp.		% Venda / Total Unid.
-11		janeiro/2013	30,00	3,30	0,00	0,00	3,00	0,00	11,2360	10,0000	4.920.000,00
-10		fevereiro/2013	23,70	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	12,6582	10,0000	4.920.000,00
-9		março/2013	20,70	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	14,4928	10,0000	4.920.000,00
-8		abril/2013	17,70	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	16,9492	10,0000	4.920.000,00
-7		maio/2013	14,70	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	20,4082	10,0000	4.920.000,00
-6		junho/2013	11,70	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	25,6410	10,0000	4.920.000,00
-5		julho/2013	8,70	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	34,4828	10,0000	4.920.000,00
-4		agosto/2013	5,70	0,00	0,00	0,00	5,70	0,00	100,0000	19,0000	9.348.000,00
Total				3,30	0,00	0,00	26,70	0,00		89,00	43.788.000,00

Resultado

Esta pasta fornece várias informações sobre o desempenho das vendas. São elas:

Movimento das Unidades – Mostra a quantidade de unidades disponíveis mês a mês. A quantidade Permutada e Comprometida é mostrada de acordo com o quadro de receitas e sempre no primeiro mês previsto;

Vendas – Mostra a quantidade de unidades vendidas separando-as em duas colunas: Previsto (Planejamento de Vendas) e Realizado (Carteira de Recebíveis – somente no Planejamento Estratégico);

Velocidade – O campo “% Mês” é o percentual vendido no mês de acordo com a quantidade disponível no momento, já o campo “% Total” é o percentual vendido no mês de acordo com o total de unidades do bloco ou empreendimento;

Valor de Venda – O valor é calculado proporcionalmente de acordo com o planejamento de vendas do cenário (Previsto);

% Realizado – É o percentual de unidades realizadas em relação ao total de unidades do envolvido;

Data do Quadro de Receitas – É a data da última atualização de posição do quadro de receitas.

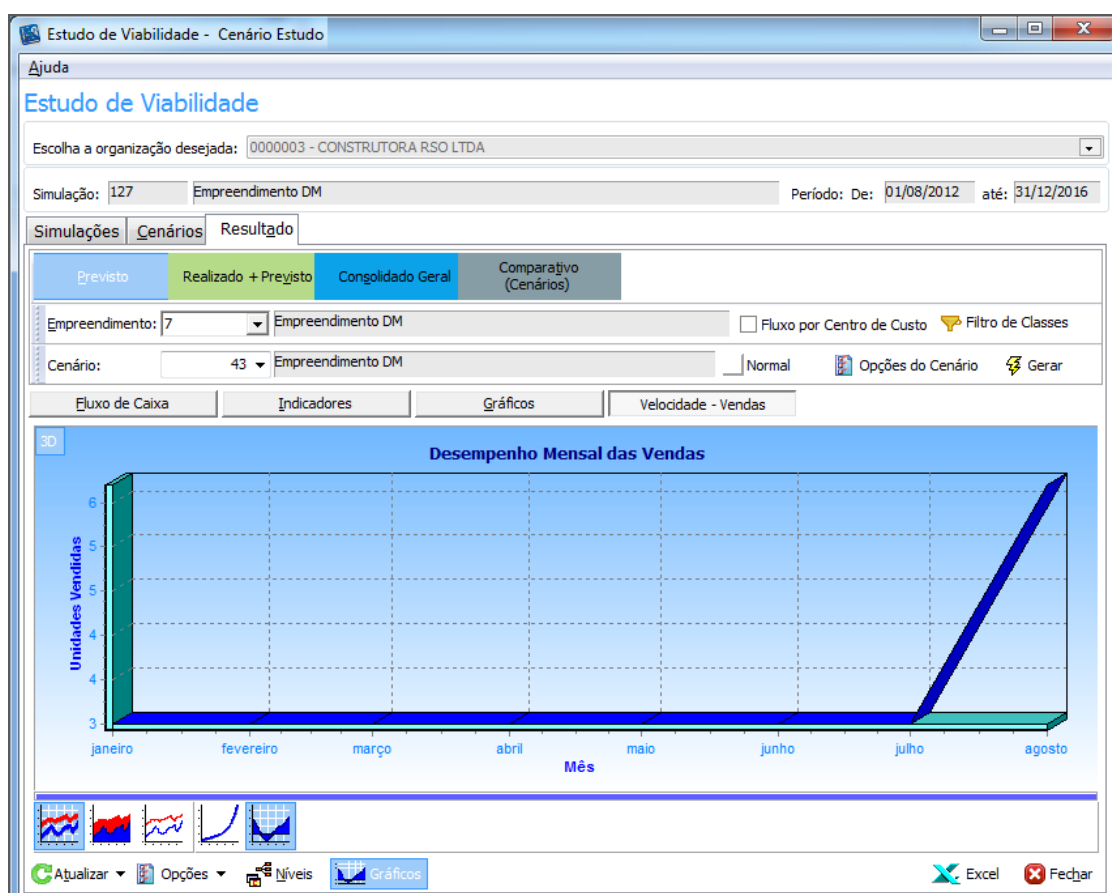
É importante lembrar que ao atualizar o quadro de receitas devem-se atualizar também os planos de venda para que os dados mostrados estejam corretos.

Gráficos

No botão “**Gráficos**” podemos visualizar o Desempenho Mensal das Vendas, através do botão localizado na barra azul, e um gráfico da Curva S das Vendas.

É possível visualizar os dois gráficos de três formas diferentes através botões da barra citada acima.

O gráfico do desempenho mostra a quantidade de unidades vendidas distribuídas ao longo do tempo e a Curva S das Vendas, mostra a evolução das vendas acumulando os percentuais vendidos em cada mês(% Total).



Cenário Estudo

Atualizar:

Todos os empreendimentos – Opção de atualizar o fluxo de todos os empreendimentos;

O empreendimento selecionado – Opção de atualizar o fluxo do empreendimento selecionado;

O cenário selecionado – Opção de atualizar o fluxo do cenário selecionado;

Opções – Permite ao usuário ocultar as informações do cabeçalho da tela, de forma a ter um espaço maior para visualização dos dados do cenário;

Centavos – Opção de visualizar ou não os centavos no cenário;

2º Moeda – Opção de visualizar os valores na segunda moeda, cadastrada na simulação;

Vlr.Presente – Opção de visualizar os valores do fluxo em valor presente, de acordo com a taxa indicada na simulação;

Todos os indicadores – Opção de enviar todos os indicadores para o Excel. Caso marcada, ao clicar neste botão todos os indicadores serão exportados. Caso desmarcada, apenas os considerados indicadores padrões serão exportados;

Excel – Opção de exportar para o Excel as informações do fluxo Previsto. No arquivo exportado aparecerão três planilhas, uma com o Gráfico Acumulado Nominal, uma com o VPL do Fluxo de Caixa e uma terceira com os Indicadores, que pode ser com todos eles ou

apenas com os principais, de acordo com o que for escolhido no parâmetro “Todos os Indicadores”.

Realizado + Previsto

Informações a respeito dos valores Realizados e Previstos para o cenário escolhido. A data inicial da simulação corta o que é previsto e o que é realizado. Os valores em azul representam os valores referentes ao Fluxo Realizado, enquanto os valores em branco representam os valores referentes ao Fluxo Previsto.

As pastas Fluxo de Caixa, Indicadores, Gráficos e Velocidade de Vendas funcionam da mesma forma que para o fluxo previsto, sendo a diferença a incorporação dos valores realizados.

Escolha a organização desejada: 0000003 - CONSTRUTORA RSO LTDA

Simulação: 270 Empreendimento - Rogério - Treinamento (Cópia) Período: De: 01/01/2014 até: 31/12/2016

Simulações | Cenários | Resultado

Previsão | Realizado + Previsto | Consolidado Geral | Comparativo (Cenários)

Empreendimento: 8 | Empreendimento Rogério - Testes | Filtro de Classes

Cenário: 212 | Cenário - Rogério - Treinamento | Normal | Opções do Cenário | Gerar

Fluxo de Caixa | Indicadores | Gráficos | Velocidade - Vendas

Mês	Classes Gerenciais	11 - ORIGENS OPERACIONAIS	11 - ORIGENS OPERACIONAIS	12 - ORIGENS FINANCEIRAS	21 - CUSTO IMOBILIÁRIO	22 - CUSTO DE PRODUÇÃO E SERVI
março de 2013 (-9)		494.457,64		1.647.998,35	-633.399,61	-1.685.454
abril de 2013 (-8)		720.607,40		1.647.998,35	-539.406,26	-1.685.454
maio de 2013 (-7)		977.062,54		1.647.998,35	-539.516,26	-1.685.454
junho de 2013 (-6)		1.272.397,63		1.647.998,35	-462.844,74	-1.685.454
julho de 2013 (-5)		1.619.257,88		1.647.998,35	-462.954,74	-1.685.454
agosto de 2013 (-4)		2.035.591,22		1.647.998,35	-256.155,90	-1.685.454
setembro de 2013 (-3)		2.474.966,51		1.647.998,35	-128.527,95	-1.685.454
outubro de 2013 (-2)		2.662.684,36		1.647.998,35	-900,00	-1.685.454
novembro de 2013 (-1)		2.594.383,81		1.648.013,18	-100.900,00	-1.685.454
dezembro de 2013 (0)		25.643.246,19			-167.813,95	
janeiro de 2014 (1)		186.665,81			-42.913,95	
fevereiro de 2014 (2)		180.167,11			-42.913,95	
Totais		52.705.812,77	0,00	14.832.000,00	-6.568.880,50	-18.540.000

Atualizar | Opções | Centavos | Real atualiz. | 2ª moeda | Níveis | Realizado | Excel | Fechar

Cenário Estudo

Complementos – Algumas informações adicionais, para auxiliar os trabalhos.

Manual do Cálculo da MTIR

Conceito da função MTIR (Valores; Taxa_Financiamento; Taxa_Aplicação)

Taxa Interna de Retorno Modificada – Equivale a considerar um fluxo em que os dispêndios são atualizados ao Custo de Oportunidade do Capital (taxa de financiamento, no caso = 12% a.a.), ao passo que os recebimentos são aplicados a uma taxa de aplicação, por exemplo, de 10% a.a.

Neste caso, o fluxo de caixa da figura acima pode ser representado pelos respectivos valores equivalentes de dispêndios, atualizados para a data 0 mediante a aplicação da taxa de financiamento e de recebimentos, capitalizados para a data 5 mediante a aplicação da taxa de aplicação, resultando na configuração representada abaixo:

0	1	2	3	4	5
---	---	---	---	---	---

$$-100 + \text{VPL}(12\%;B2) = -189,29$$

Este fluxo equivale a um investimento com taxa interna de retorno (i) que pode ser calculada por:

$$189,29 * (1 + i)^5 = 371,28$$

Ou o mesmo resultado pode ser obtido pela função MTIR (no Excel):

$$\text{MTIR}(D1:D6;12\%;10\%) = 14,42\%$$