



**mega**  
sistemas corporativos



**mega**  
construção

# Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	4
A quem se destina.....	4
Módulo Painel Gerencial .....	5
Planejamento Estratégico .....	5
Processos .....	5
Estruturas.....	6
Estrutura .....	6
Etapa.....	7
Bloco .....	7
Unidade .....	8
Garagem.....	8
Simulações.....	9
Clonar.....	9
Opções.....	9
Eleger.....	10
Assistente para alteração de Simulações.....	10
Informações da Simulação .....	10
Parâmetros da simulação .....	11
Empreendimentos que farão parte da simulação.....	13
Opções para Carteira de Recebíveis.....	14
Despesas de Vendas.....	16
Despesas com tributos e encargos .....	17
Cálculo de projeção de inflação .....	18
Contas Financeiras .....	20
Estudos que farão parte do fluxo consolidado.....	20
Restrição por usuário .....	21
Finalizando Simulação.....	21
Copiar Informações do Estudo de Viabilidade.....	22
Despesas com Terrenos .....	24
Fluxo .....	27
Importação.....	28
Despesas com Incorporação .....	30
Geral.....	30
Planejamento.....	31
Observações .....	32
Despesas de Vendas .....	33
Quadro de Áreas.....	34
Planejamento da Carteira de Recebíveis.....	36
Cenários.....	37
Assistente para geração de cenários.....	38
Envolvido para o qual o cenário será criado.....	38
Criação de cenário a partir de um modelo.....	39
Dados do Cenário.....	39
Processo de Geração de Receitas.....	40
Quadro de Receitas .....	41

Planejamento de Vendas .....	42
Tabela de Vendas.....	46
Planejamento de Obras.....	53
Despesas Comerciais.....	58
Despesas Tributárias .....	59
Financiamento de Produção .....	61
Financiamento para Construção .....	61
Planilha Financeira.....	63
Outras Receitas .....	64
Outros Custos.....	65
Assistente para importação .....	66
Aporte de Capital.....	68
Investidores e Co-Investidores.....	69
Despesas Extras.....	72
Itens .....	72
Fluxo .....	73
Securitização .....	74
Resultado.....	76
Previsto.....	77
Fluxo de Caixa.....	77
Indicadores.....	78
Gráficos.....	81
Velocidade – Vendas.....	82
Realizado + Previsto.....	84
Viabilidade x Atual .....	85
Consolidado (Visão Investidor).....	87
Consolidado Geral.....	88
Comparativo de Cenários .....	90

## **Apresentação**

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

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

## **A quem se destina**

Consultores Mega Construção.

## Módulo Painel Gerencial

### Planejamento Estratégico

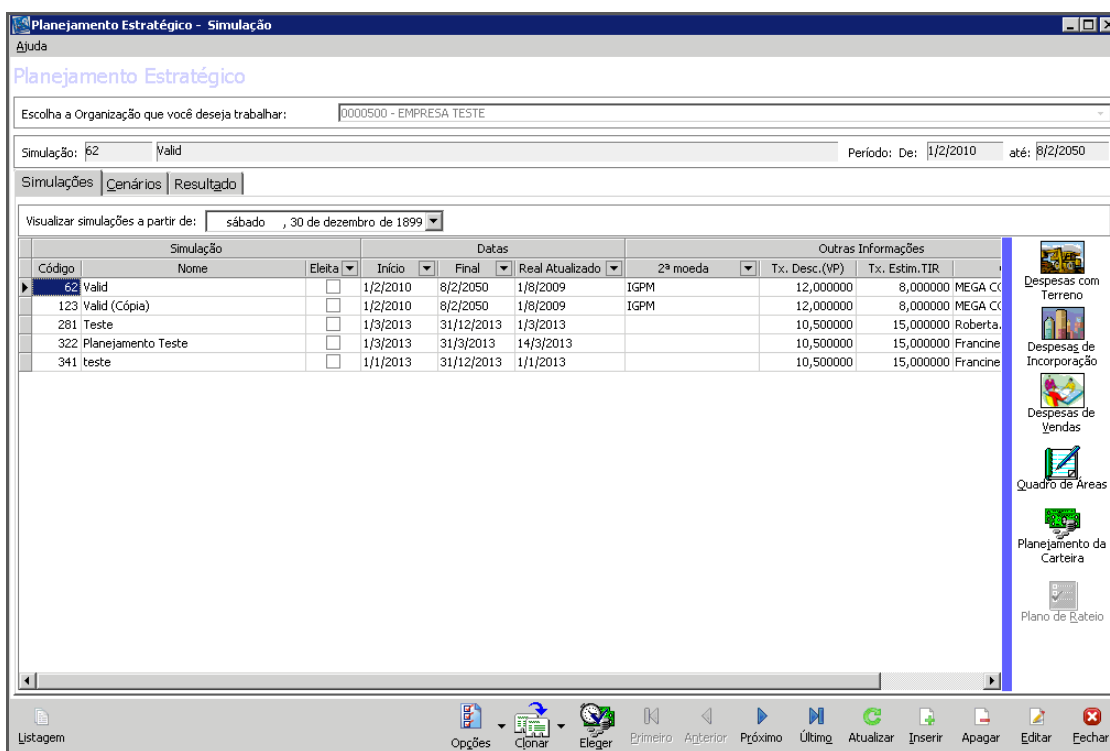


Painel Gerencial

### Processos



**Pré-Requisito: Fazer a leitura do Manual de Estudo de Viabilidade.**



Planejamento Estratégico

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, financeiros e gráficos, possibilitando a criação e visualização de diversos cenários.

## Estruturas

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

O primeiro passo para realizar o Planejamento Estratégico de um empreendimento é verificar se a Estrutura Real está cadastrada no Global do Módulo Construção Civil (menu Cadastros >> Estruturas).

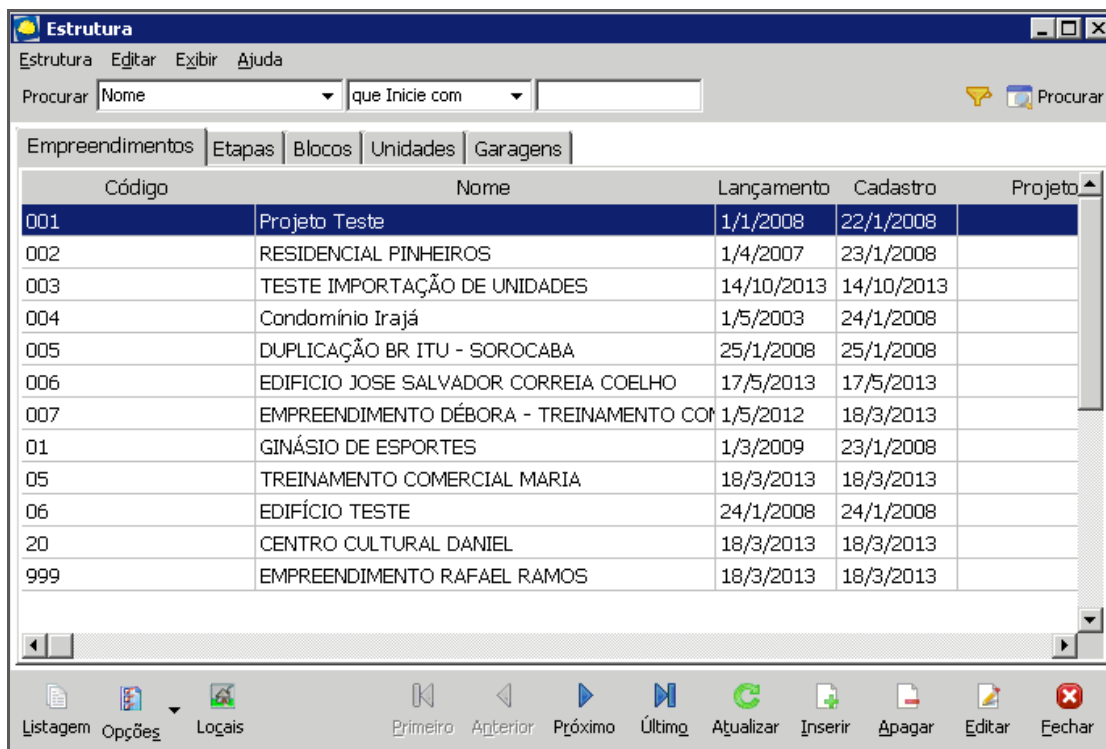
Conferir se as etapas e blocos estão corretos, de forma que os valores simulados e realizados retornem de forma fácil para validação.

### Estrutura

Armazena dados sobre a estrutura dos empreendimentos imobiliários ou obras a serem lançadas pela empresa. A hierarquia das estruturas segue a apresentação das pastas exibidas, a saber: empreendimentos, etapas, blocos, unidades e garagens, sendo que os dois últimos ocupam o mesmo nível.

As apropriações financeiras e contábeis (centros de custo e projeto) podem ser definidas em qualquer nível de estrutura, conforme o detalhamento desejado pela empresa.

Conforme já mencionado anteriormente, os empreendimentos aqui apresentados são apenas pertencentes à empresa ativa e não todos os empreendimentos cadastrados no sistema.



Código	Nome	Lançamento	Cadastro	Projeto
001	Projeto Teste	1/1/2008	22/1/2008	
002	RESIDENCIAL PINHEIROS	1/4/2007	23/1/2008	
003	TESTE IMPORTAÇÃO DE UNIDADES	14/10/2013	14/10/2013	
004	Condomínio Irajá	1/5/2003	24/1/2008	
005	DUPLICAÇÃO BR ITU - SOROCABA	25/1/2008	25/1/2008	
006	EDIFÍCIO JOSE SALVADOR CORREIA COELHO	17/5/2013	17/5/2013	
007	EMPREENDIMENTO DÉBORA - TREINAMENTO COM	1/5/2012	18/3/2013	
01	GINÁSIO DE ESPORTES	1/3/2009	23/1/2008	
05	TREINAMENTO COMERCIAL MARIA	18/3/2013	18/3/2013	
06	EDIFÍCIO TESTE	24/1/2008	24/1/2008	
20	CENTRO CULTURAL DANIEL	18/3/2013	18/3/2013	
999	EMPREENDIMENTO RAFAEL RAMOS	18/3/2013	18/3/2013	

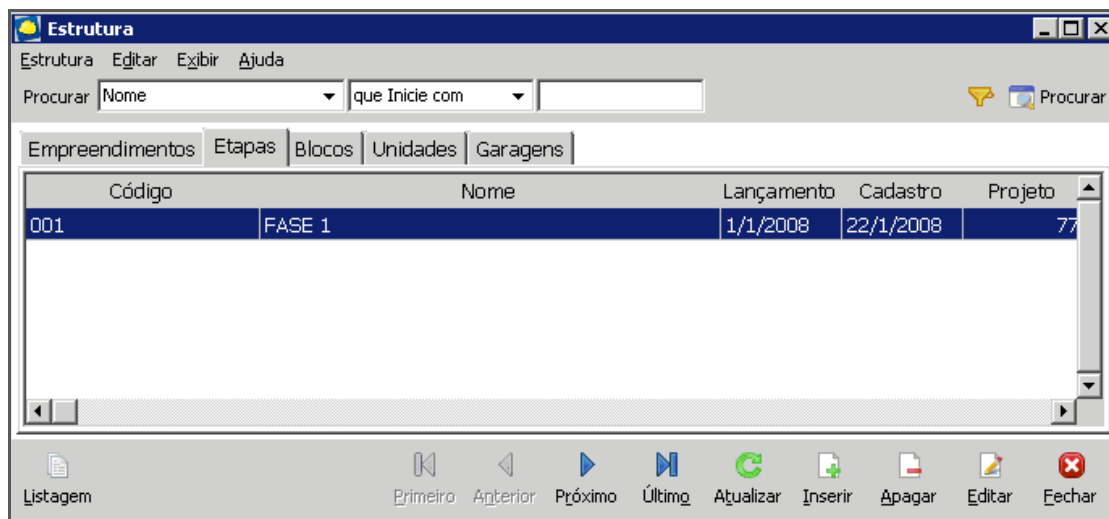
Estrutura - Empreendimentos



**Vincular o terreno no cadastro de Estruturas para que os desembolsos do mesmo sejam distribuídos corretamente.**

## Etapa

A etapa é uma estrutura lógica, ou seja, não existe fisicamente. Pode ser definida, por exemplo, por um agrupamento de blocos conforme algumas informações comuns. Datas de lançamento, de entrega e financiamentos, entre outros fatores podem ser parâmetros para esta separação.

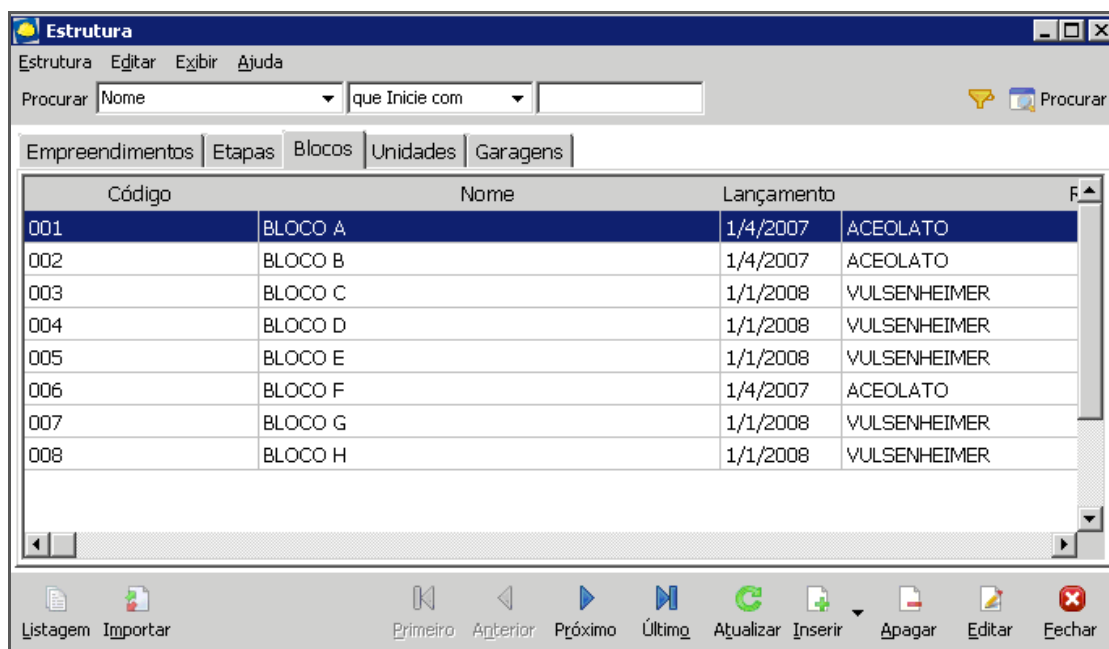


Código	Nome	Lançamento	Cadastro	Projeto
001	FASE 1	1/1/2008	22/1/2008	77

Estrutura - Etapas

## Bloco

Os blocos são as construções propriamente ditas. Vários blocos podem constituir uma etapa e, estas, o empreendimento.

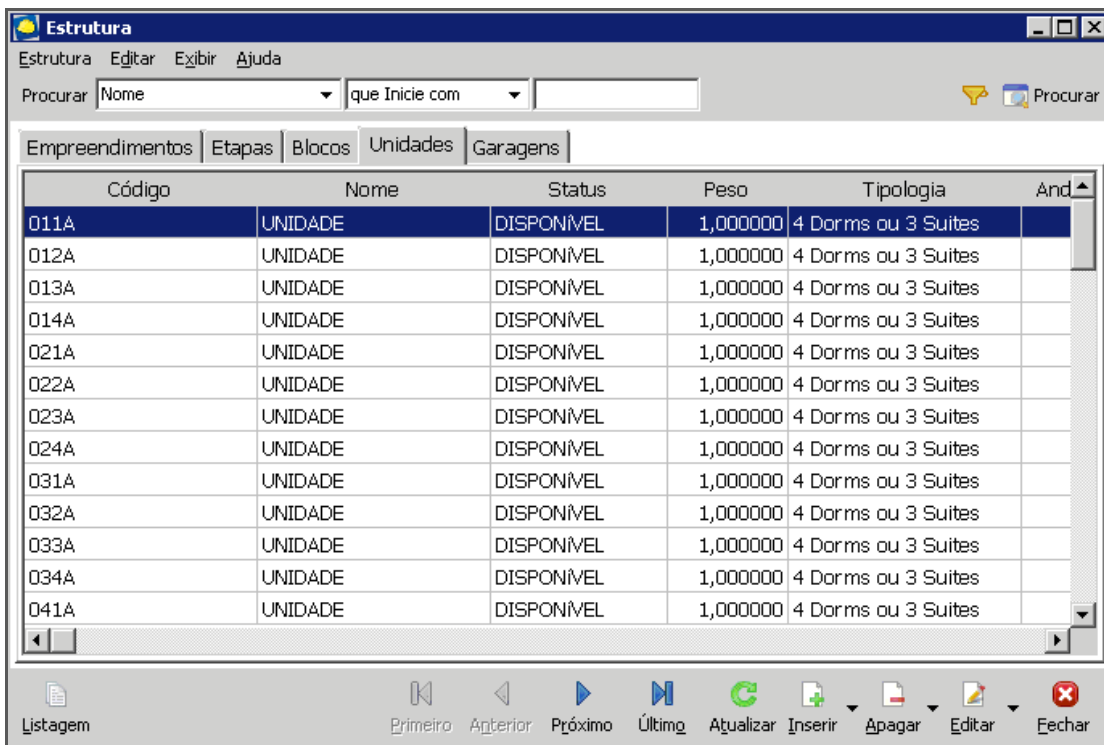


Código	Nome	Lançamento	
001	BLOCO A	1/4/2007	ACEOLATO
002	BLOCO B	1/4/2007	ACEOLATO
003	BLOCO C	1/1/2008	VULSENHEIMER
004	BLOCO D	1/1/2008	VULSENHEIMER
005	BLOCO E	1/1/2008	VULSENHEIMER
006	BLOCO F	1/4/2007	ACEOLATO
007	BLOCO G	1/1/2008	VULSENHEIMER
008	BLOCO H	1/1/2008	VULSENHEIMER

Estrutura - Blocos

## Unidade

Damos o nome de **unidade** à menor sub-divisão de um empreendimento. É ela que será objeto de comercialização ou utilização.



The screenshot shows the 'Estrutura' application window with a menu bar (Estrutura, Editar, Exibir, Ajuda) and a search bar. Below the search bar are tabs for 'Empreendimentos', 'Etapas', 'Blocos', 'Unidades', and 'Garagens'. The 'Unidades' tab is active, displaying a table with the following data:

Código	Nome	Status	Peso	Tipologia	And
011A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
012A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
013A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
014A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
021A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
022A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
023A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
024A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
031A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
032A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
033A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
034A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	
041A	UNIDADE	DISPONÍVEL	1,000000	4 Dorms ou 3 Suites	

At the bottom of the window is a toolbar with icons for 'Listagem', 'Primeiro', 'Anterior', 'Próximo', 'Último', 'Atualizar', 'Inserir', 'Apagar', 'Editar', and 'Fechar'.

Estrutura - Unidades

Exemplo:

- Empreendimento: RESIDENCIAL PARQUE DAS NAÇÕES
- Etapa: 01
- Bloco: EDIFÍCIO BAHAMAS
- Unidades: 0101, 0102, 0201, 0202, 0301, 0302...

## Garagem

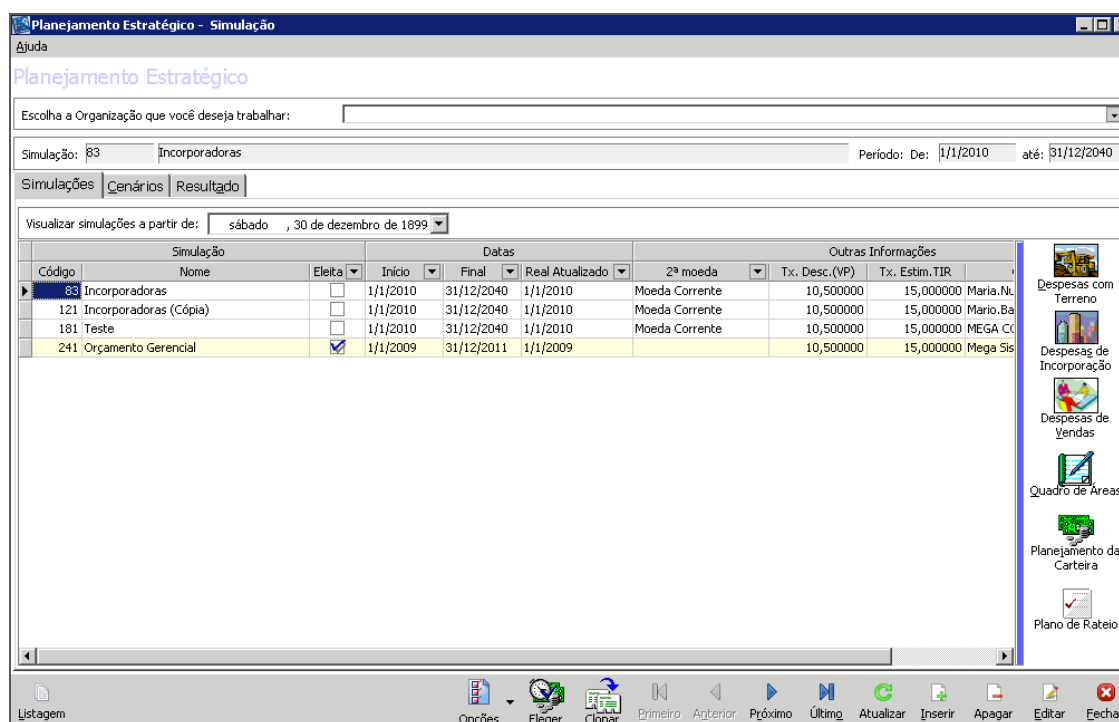
É a menor fração do empreendimento, equivalente à uma unidade, com a diferenciação de que não é comercializada sem a comercialização de uma unidade. Pode-se adquirir garagens de um bloco tendo adquirido unidade em outro.

A principal função do cadastro de garagens é facilitar a escolha de uma vaga pelo comprador de uma unidade, a escolha de uma garagem avulsa pelo comprador, ou diferenciar uma garagem vinculada a uma unidade residencial ou comercial de uma garagem a ser comercializada como avulsa.

Deve-se também definir um plano de Classes Gerenciais para utilização tanto no Estudo de Viabilidade como no Planejamento Estratégico, definindo também 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".



## Simulações



Simulação		Datas			Outras Informações			
Código	Nome	Eleita	Início	Final	Real Atualizado	2ª moeda	Tx. Desc.(VP)	Tx. Estim.TIR
83	Incorporadoras	<input type="checkbox"/>	1/1/2010	31/12/2040	1/1/2010	Moeda Corrente	10,500000	15,000000
121	Incorporadoras (Cópia)	<input type="checkbox"/>	1/1/2010	31/12/2040	1/1/2010	Moeda Corrente	10,500000	15,000000
181	Teste	<input type="checkbox"/>	1/1/2010	31/12/2040	1/1/2010	Moeda Corrente	10,500000	15,000000
241	Orçamento Gerencial	<input checked="" type="checkbox"/>	1/1/2009	31/12/2011	1/1/2009	Moeda Corrente	10,500000	15,000000

Planejamento Estratégico – Simulação

## Clonar

Na tela de Simulações, temos o botão “Clonar”, que permite ao usuário replicar todos os dados de uma simulação existente, criando uma cópia fiel da mesma. São copiadas todas as 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 a deu origem, 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 página, exibe as informações da simulação selecionada, com a possibilidade de modificar o nome, período e a observação da nova simulação que será clonada, a terceira página é aonde são inseridas as informações do empreendimento que será vinculado ao clone da simulação e na quarta e última página é exibido a simulação selecionada e o seu clone com as modificações feitas nas páginas anteriores.



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

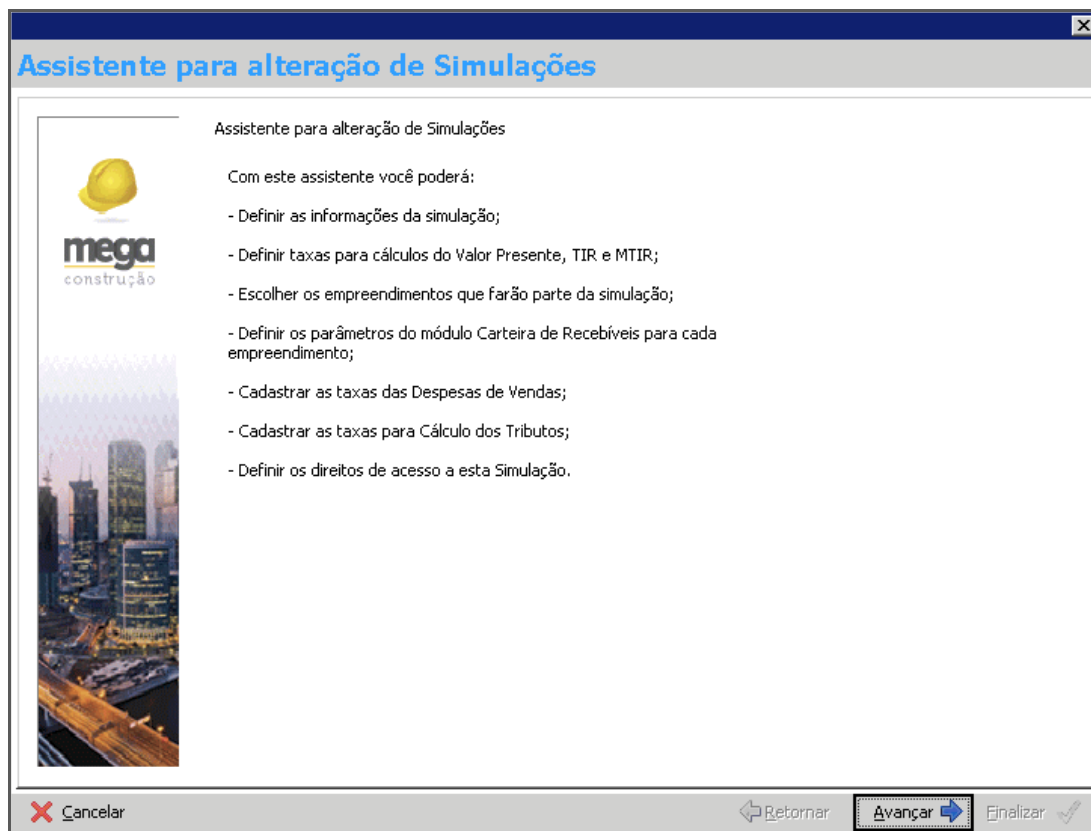
## Opções

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.

## Eleger

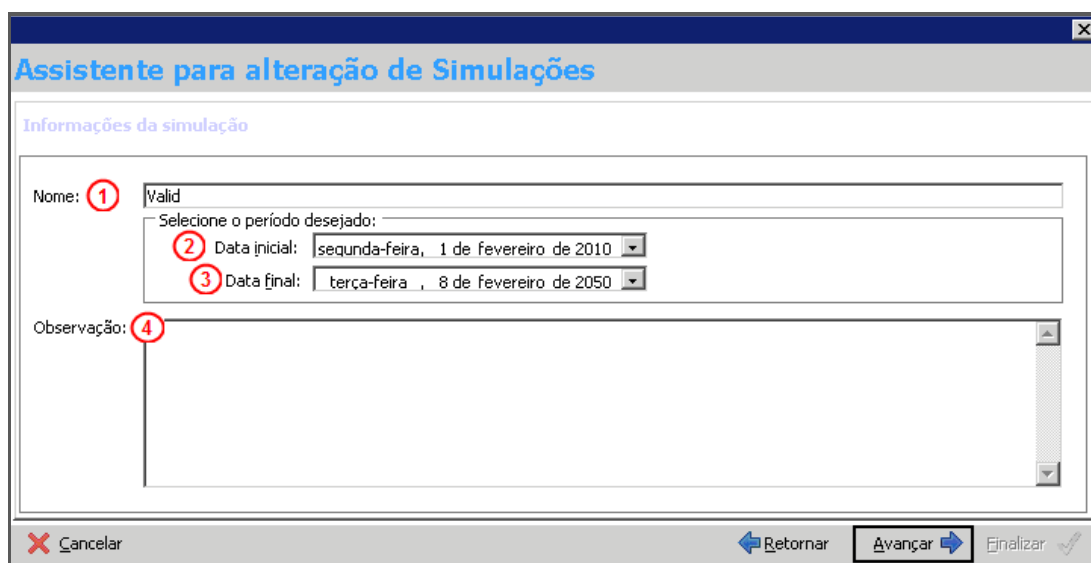
Definir a simulação **Eleita**. Este só terá influência efetiva no Estudo de Viabilidade, visto que apenas as eleitas poderão ser vinculadas ao Planejamento Estratégico.

## Assistente para alteração de Simulações



Assistente para Alteração de Simulações

## Informações da Simulação



Assistente para alteração de Simulações

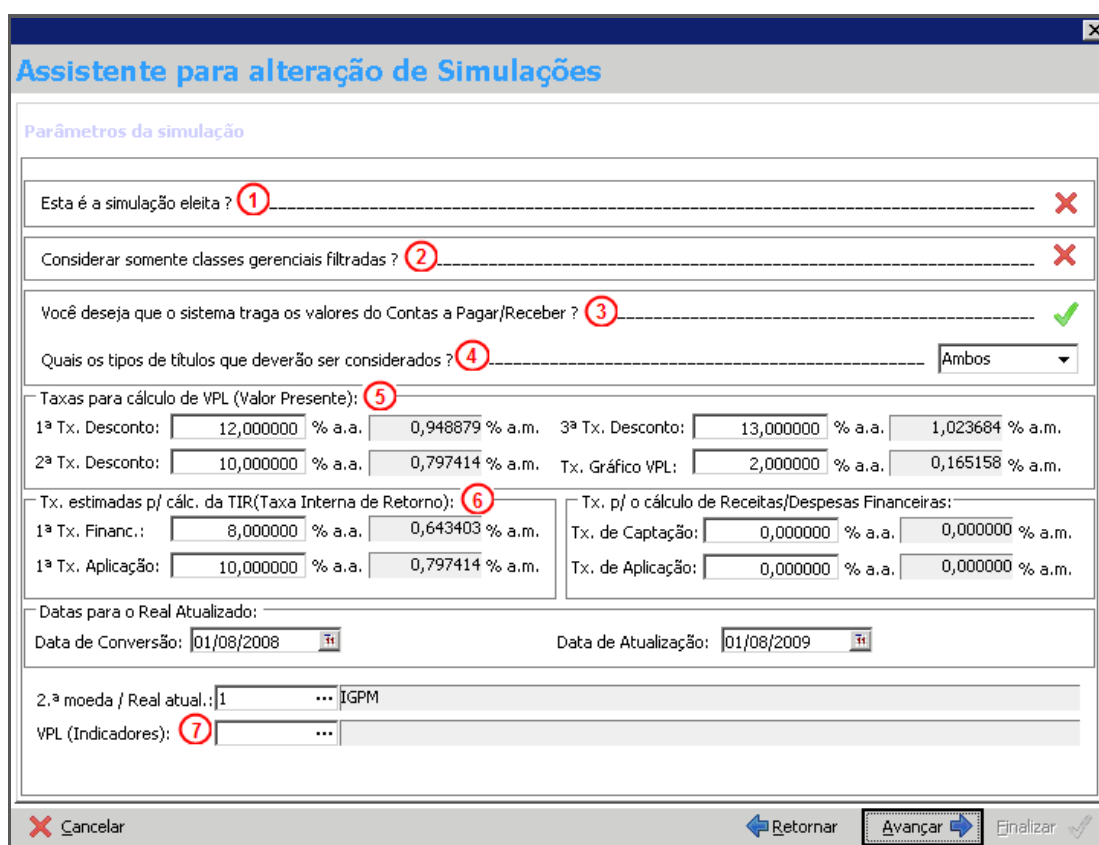
**Nome (1)** – Defina o nome da simulação. Uma boa dica é colocar o nome do futuro empreendimento e, no nome da estrutura, a localização do terreno. Outra dica é colocar antes do nome da Estrutura a data de cadastro no formato (aaaa.mm.dd), pois desta forma poderá facilmente organizar cronologicamente 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;

**Observações (4)** – 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**

Parâmetros da simulação

Esta é a simulação eleita? (1)

Considerar somente classes gerenciais filtradas? (2)

Você deseja que o sistema traga os valores do Contas a Pagar/Receber? (3)

Quais os tipos de títulos que deverão ser considerados? (4)

Taxas para cálculo de VPL (Valor Presente): (5)

1ª Tx. Desconto:	<input type="text" value="12,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="0,948879"/> % a.m.	3ª Tx. Desconto:	<input type="text" value="13,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="1,023684"/> % a.m.
2ª Tx. Desconto:	<input type="text" value="10,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="0,797414"/> % a.m.	Tx. Gráfico VPL:	<input type="text" value="2,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="0,165158"/> % a.m.

Tx. estimadas p/ cálc. da TIR (Taxa Interna de Retorno): (6)

1ª Tx. Financ.:	<input type="text" value="8,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="0,643403"/> % a.m.	Tx. p/ o cálculo de Receitas/Despesas Financeiras:		
1ª Tx. Aplicação:	<input type="text" value="10,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="0,797414"/> % a.m.	Tx. de Captação:	<input type="text" value="0,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="0,000000"/> % a.m.
			Tx. de Aplicação:	<input type="text" value="0,000000"/> % a.a.	<input type="text" value="0,000000"/> % a.m.

Datas para o Real Atualizado:

Data de Conversão:

Data de Atualização:

2ª moeda / Real atual.:  ... IGPM

VPL (Indicadores): (7)

Assistente para alteração de Simulações

**Esta é a simulação eleita? (1)** – Parâmetro que serve para definir se a simulação é a eleita ou não.

Apenas estudos de viabilidades eleitos poderão participar do Planejamento Estratégico, posteriormente poderão ser utilizados como comparativo para análise do empreendimento e ser utilizados no processo de Análise de Proposta para comparação com cenários atuais de planejamento.

**Considerar somente Classes Gerenciais Filtradas? (2)** – Podemos definir em tela quais as classes que farão parte do planejamento. Se marcada a opção de "Filtro", será exibida a tela a seguir:



Assistente para alteração de Simulações

**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, etc), se a opção for marcada, os valores para os períodos futuros previstos, nos fluxos de caixa, estarão sendo 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 permitir escolher quais os tipos de títulos que 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** – Existe uma opção no processo que calcula o resultado do empreendimento, possibilitando 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, em Global do Construção Civil >> Cadastros >> Índices Financeiros. No Fluxo de Caixa o usuário poderá, então, converter seus valores para tal moeda;

**VPL Realizado (7)** – 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 que farão parte da simulação

Na tela abaixo, podemos selecionar o empreendimento desejado para realizar o planejamento.

Código	Empreendimento	Cadastro	Lançamento	Controle	Rateio Centro Custo
<input type="checkbox"/>	20 CENTRO CULTURAL DANIEL	18/3/2013	18/3/2013	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	004 Condomínio Irajá	24/1/2008	1/5/2003	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	005 DUPLICAÇÃO BR ITU - SOROCABA	25/1/2008	25/1/2008	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	006 EDIFÍCIO JOSE SALVADOR CORREIA COELHO	17/5/2013	17/5/2013	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	06 EDIFÍCIO TESTE	24/1/2008	24/1/2008	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	007 EMPREENDIMENTO DÉBORA - TREINAMENTO CC	18/3/2013	1/5/2012	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	999 EMPREENDIMENTO RAFAEL RAMOS	18/3/2013	18/3/2013	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	01 GINÁSIO DE ESPORTES	23/1/2008	1/3/2009	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	001 Projeto Teste	22/1/2008	1/1/2008	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	002 RESIDENCIAL PINHEIROS	23/1/2008	1/4/2007	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	003 TESTE IMPORTAÇÃO DE UNIDADES	14/10/2013	14/10/2013	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	05 TREINAMENTO COMERCIAL MARIA	18/3/2013	18/3/2013	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ADM ESCRII Administração Escritório	15/9/2008	15/9/2008	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ADM. ESCRII Administração Escritório	18/9/2008	1/1/2008	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	MANUTENÇ Administração Escritório	9/12/2008	1/10/2008	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	BELAS CEL L Belas Cel Lisboa	5/10/2010	5/10/2010	Empreendimento	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	OBRA - CLUI Colibris Residencial Clube	10/2/2009	10/2/2009	Empreendimento	<input type="checkbox"/>

Assistente para alteração de Simulações

## Opções para Carteira de Recebíveis

Os parâmetros a seguir devem ser definidos para a geração do Planejamento da Carteira no Planejamento Estratégico.

Assistente para alteração de Simulações

**Considerar títulos vencidos? (1)** – Caso este parâmetro esteja selecionado, será mostrado no fluxo em uma coluna chamada “Vencidos”, os títulos vencidos que atendam aos parâmetros definidos. Ao clicar no botão, deverá ser definida qual a data de vencimento dos títulos e em quantas parcelas o valor total deve ser distribuído no fluxo;

**Incluir resíduos a gerar? (2)** – Inclui no fluxo valores referentes a resíduos que ainda não foram gerados no módulo Carteira de Recebíveis;

**Considerar contratos de Permuta? (3)** – Passa a considerar no fluxo contratos do tipo permuta;

**Considerar termos que não alteram o contrato? (4)** – Inclui no fluxo valores referentes a termos não contratuais;

**Considerar contratos de aluguéis? (5)** – Considera valores referentes a contratos do tipo “Aluguel”;

**Incluir no Fluxo contratos inadimplentes? (6)** – Inclui valores referentes a contratos inadimplentes. A exemplo dos títulos vencidos este item também possui uma parametrização específica através de uma tela idêntica a de Títulos Vencidos e a distribuição no fluxo também é feita da mesma forma;

**Qual é a previsão de inadimplência? (7)** – Informar qual o % previsto de inadimplência. Este % será aplicado sobre os recebimentos do tipo “Carteira” e o resultado será subtraído do Fluxo de Recebimentos;

**Qual é o % da receita da carteira deste empreendimento? (8)** – Este parâmetro trata a participação da empresa no resultado da carteira. Existem casos em que as empresas dividem a participação nos recebimento da carteira e conseqüentemente os valores não correspondem a 100% da receita gerada pelo empreendimento. Nestes casos a % de participação da empresa no resultado deve ser informado neste campo para que, no

momento do cálculo, o sistema faça os ajustes necessários para demonstrar os recebimentos da carteira integralmente;

**Considerar contratos de bens de terceiros? (9)** – Inclui contratos de bens de terceiros desde que os contratos possuam o mesmo centro de custo ou projeto do empreendimento ou Bloco em questão. Quando marcada esta opção o tipo de receita Bens de Terceiro é desmarcado para que não haja a possibilidade de duplicar valores no fluxo;

**Considerar parcelas securitizadas? (10)** – Indica se as parcelas securitizadas irão aparecer no fluxo de recebimento do planejamento;

**Considerar cheques pré-datados e devolvidos? (11)** – Inclui cheques pré-datados e devolvidos no fluxo de recebimento do planejamento;

**Usar rateio por centro de custo da carteira? (12)** – Indica se as regras de rateio definidas no plano de rateio não serão aplicadas sobre os valores da Carteira de Recebíveis, mas sim será utilizado o rateio original da carteira. Já se o parâmetro estiver desativado, os valores da carteira serão rateados segundo s regras definidas no plano de rateio;

**Trazer valores realizados do financeiro (13)** – Com o parâmetro marcado como “Sim”, o realizado da Carteira será apresentado somente nas parcelas que já foram integradas com o Financeiro. Quando estiver marcado como “Não”, serão apresentadas somente parcelas baixadas da Carteira que ainda não tenham sido integradas com o Financeiro. A opção pode ser definida por empreendimento, escolhendo-o no campo “Empreendimento” assim como os demais parâmetros;

**Tipo de receita (14)** – Este item refere-se aos tipos de parcela que o sistema irá considerar no fluxo;


**Atualização de valores (15)** – Para que os valores estejam sempre atualizados deve-se definir a forma de correção. O sistema oferece 3 possibilidades: data atual, data de vencimento da parcela ou ainda a data de início da simulação;

**Índice financeiro** – Possibilita corrigir as parcelas através de cotações reais ou reais e projetadas de índices financeiros;

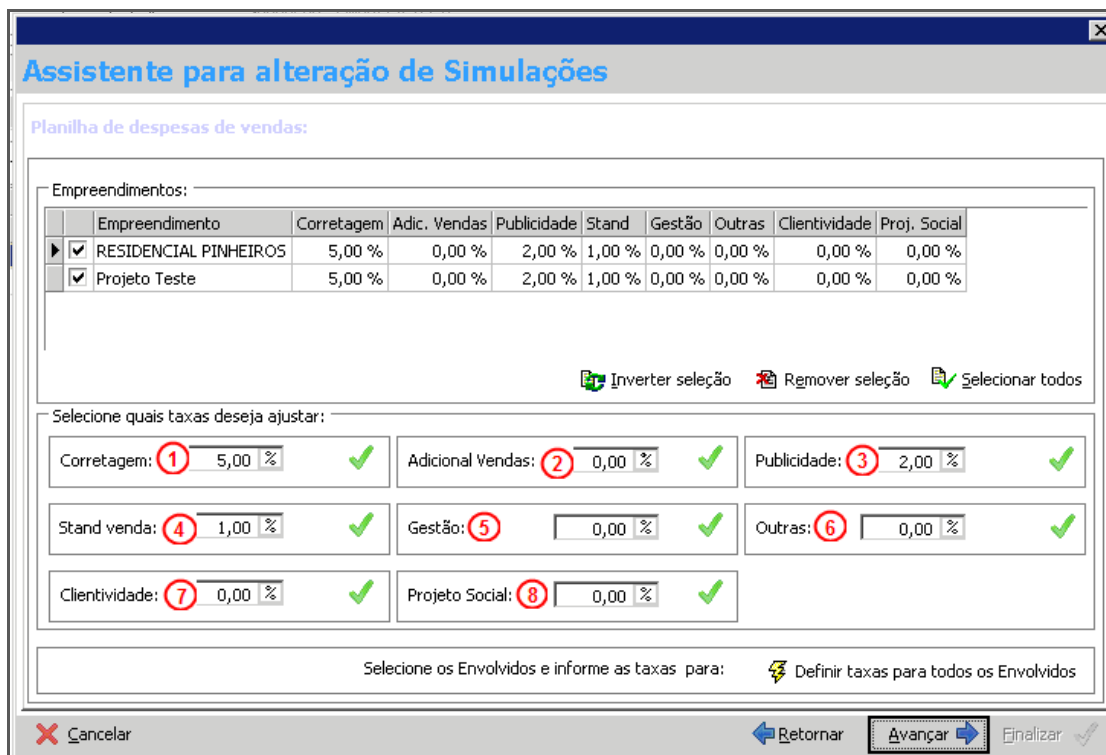
**Parcelas TP (Tabela Price) (16):**

**Simular TP não aplicada** – Este parâmetro deve ser utilizado para simular a aplicação TP das parcelas do tipo TP que ainda não tiveram a TP aplicada na Carteira. No planejamento da Carteira do Planejamento Estratégico, o sistema irá verificar se este parâmetro está selecionado e, caso esteja selecionado e haja parcelas do tipo TP não aplicada na Carteira, o sistema irá calcular e mostrar o valor da parcela com a TP;

**Descapitalizar TP** – Este parâmetro deve ser utilizado para descapitalizar o valor das parcelas que já tiveram a TP aplicada na carteira ou simulada no Painel Gerencial, dando a visão de antecipação das parcelas. A data base considerada para a descapitalização é a data definida no parâmetro “Atualizar até:”, que pode ser data atual, data de vencimento da parcela ou data de início da simulação;

 **Os valores das parcelas consideradas no Planejamento da carteira são buscados do DataWareHouse do Painel Gerencial. Portanto o resultado apresentado depende da situação atual do DataWareHouse do Painel, que tem sua atualização feita diariamente pelo Job do Painel.**

## Despesas de Vendas



**Assistente para alteração de Simulações**

Planilha de despesas de vendas:

Empreendimentos:

Empreendimento	Corretagem	Adic. Vendas	Publicidade	Stand	Gestão	Outras	Clientividade	Proj. Social
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL PINHEIROS	5,00 %	0,00 %	2,00 %	1,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<input checked="" type="checkbox"/> Projeto Teste	5,00 %	0,00 %	2,00 %	1,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Inverter seleção   
  Remover seleção   
  Selecionar todos

Selecione quais taxas deseja ajustar:

Corretagem: **1** 5,00 %    
 Adicional Vendas: **2** 0,00 %    
 Publicidade: **3** 2,00 %

Stand venda: **4** 1,00 %    
 Gestão: **5** 0,00 %    
 Outras: **6** 0,00 %

Clientividade: **7** 0,00 %    
 Projeto Social: **8** 0,00 %

Selecione os Envolvidos e informe as taxas para:  Definir taxas para todos os Envolvidos

### Assistente para alteração de Simulações

Definir as taxas de corretagem, adicional de vendas, publicidade, stand de vendas, gestão e outras taxas.

**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 de Despesas de Vendas da simulação. Mais adiante veremos como atribuir verbas distintas para diferentes períodos de vendas (ex: lançamento, período de obra);

**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 que foram informados nos Parâmetros do módulo Painel Gerencial. Caso seja necessário alterar tais valores, podemos fazê-lo alterando diretamente no "Grid".



## Despesas com tributos e encargos

### Assistente para alteração de Simulações

**Planilha de despesas com tributos e encargos**

Empreendimentos:

Empreendimento	COFINS		ISS		TAO-CEF		OUTRAS		Alíquota	Recolhimento
	Alíquota	Recolhimento	Alíquota	Recolhimento	Alíquota	Recolhimento	Alíquota	Recolhimento		
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL PINHEIROS	0,00 %	Mensal	0,00 %	Mensal	1,00 %	Mensal	0,00 %	Mensal	0,00 %	M
<input checked="" type="checkbox"/> Projeto Teste	0,00 %	Mensal	0,00 %	Mensal	1,00 %	Mensal	0,00 %	Mensal	0,00 %	M

Emp. de Terceiro 
 Inverter seleção  
 Remover seleção  
 Selecionar todos

Selecione quais taxas e impostos deseja ajustar:

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

Selecione os Envolvidos e informe as taxas para: ⚡ Definir taxas para todos os Envolvidos

### Assistente para alteração de Simulações

A tela acima, mostra todos os tributos cadastrados, sendo possível alterar a alíquota e recolhimento de cada um individualmente para todos os 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 recolhimento trimestral, mantendo os demais mensalmente, porém somente após a entrega da obra.

## Cálculo de projeção de inflação

### Assistente para alteração de Simulações

Planilha para cálculo de projeção de inflação

Empreendimentos		Receitas até Chaves		Receitas após Chaves		Despesas com Terrenos		Despesas com O	
Sel.	Empreendimento	Taxa (% a.a.)	Índice	Taxa (% a.a.)	Índice	Taxa (% a.a.)	Índice	Taxa (% a.a.)	Í
<input checked="" type="checkbox"/>	RESIDENCIAL PINHEIROS								
<input checked="" type="checkbox"/>	Projeto Teste								

Emp. de Terceiro
 Cont. por Etapa
 Inverter seleção
 Remover seleção
 Selecionar todos

Selecione quais taxas deseja ajustar:

Receita até Chaves Taxa (a.a.) <input type="text" value="0,0000"/> % Índice <input type="text" value="..."/> <span style="float: right;">✓</span>	Despesas de Incorporação Taxa (a.a.) <input type="text" value="0,0000"/> % Índice <input type="text" value="..."/> <span style="float: right;">✓</span>
Receita após Chaves Taxa (a.a.) <input type="text" value="0,0000"/> % Índice <input type="text" value="..."/> <span style="float: right;">✓</span>	Despesas de Obras Taxa (a.a.) <input type="text" value="0,0000"/> % Índice <input type="text" value="..."/> <span style="float: right;">✓</span>
Despesas com Terreno Taxa (a.a.) <input type="text" value="0,0000"/> % Índice <input type="text" value="..."/> <span style="float: right;">✓</span>	Outras Despesas Taxa (a.a.) <input type="text" value="0,0000"/> % Índice <input type="text" value="..."/> <span style="float: right;">✓</span>

Selecione os Envolvidos e informe as taxas para: Definir taxas para todos os Envolvidos

Cancelar
 Retornar

 Finalizar

### Assistente para alteração de Simulações

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

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

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

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

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

Os valores de Aporte de Valores e Distribuição de Lucros não serão corrigidos pela projeção de Inflação, mas devido ao fato de serem calculados usando como base de cálculo 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.

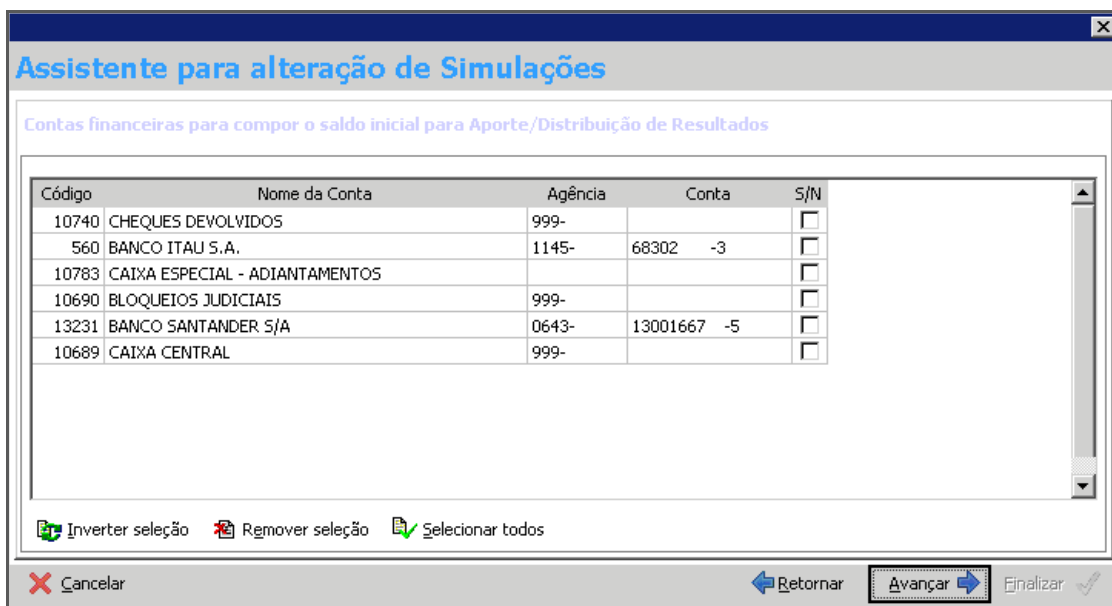
Mês Valor original Índice Valor Corrigido

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

## Contas Financeiras

Tela para escolher as contas financeiras que serão utilizadas para compor o saldo inicial para a planilha de Aportes e Distribuição de Capital.

Serão mostradas somente as contas Financeiras da filial que estiver logada:



**Assistente para alteração de Simulações**

Contas financeiras para compor o saldo inicial para Aporte/Distribuição de Resultados

Código	Nome da Conta	Agência	Conta	S/N
10740	CHEQUES DEVOLVIDOS	999-		<input type="checkbox"/>
560	BANCO ITAU S.A.	1145-	68302 -3	<input type="checkbox"/>
10783	CAIXA ESPECIAL - ADIANTAMENTOS			<input type="checkbox"/>
10690	BLOQUEIOS JUDICIAIS	999-		<input type="checkbox"/>
13231	BANCO SANTANDER S/A	0643-	13001667 -5	<input type="checkbox"/>
10689	CAIXA CENTRAL	999-		<input type="checkbox"/>

Inverter seleção  
  Remover seleção  
  Selecionar todos

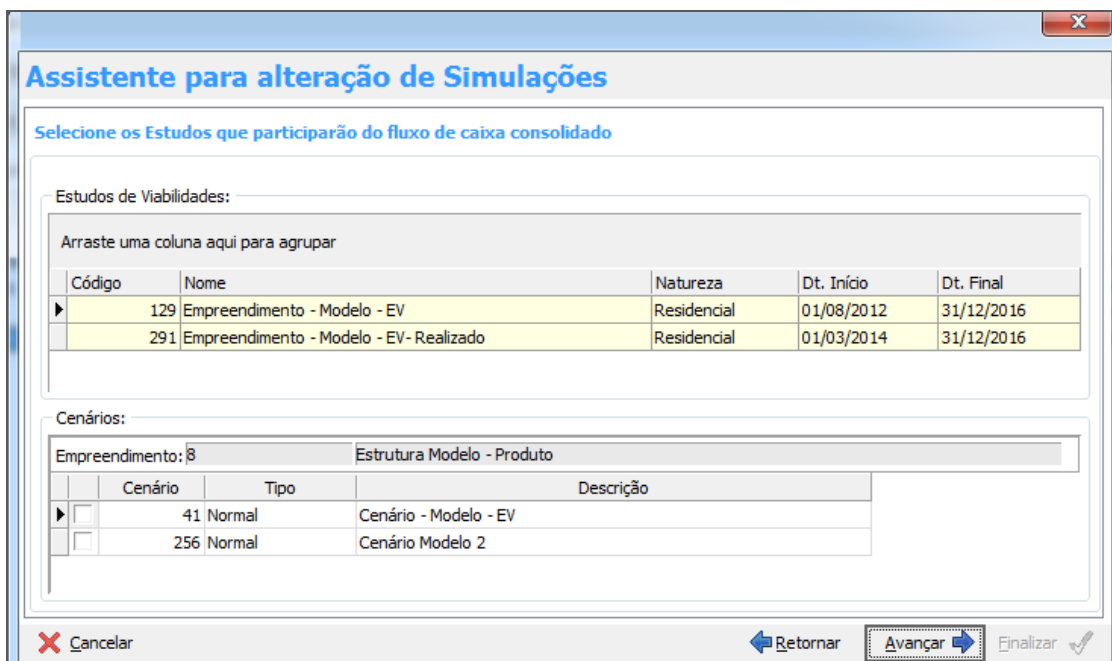
Assistente para alteração de Simulações

## Estudos que farão parte do fluxo consolidado

No quadro cenários, além dos estudos, podemos definir somente os que irão fazer parte do fluxo consolidado no Resultado.



**O Estudo de Viabilidade deve estar Eleito para ser demonstrado nesta tela.**



**Assistente para alteração de Simulações**

Selecione os Estudos que participarão do fluxo de caixa consolidado

Estudos de Viabilidades:

Arraste uma coluna aqui para agrupar

Código	Nome	Natureza	Dt. Início	Dt. Final
▶ 129	Empreendimento - Modelo - EV	Residencial	01/08/2012	31/12/2016
▶ 291	Empreendimento - Modelo - EV - Realizado	Residencial	01/03/2014	31/12/2016

Cenários:

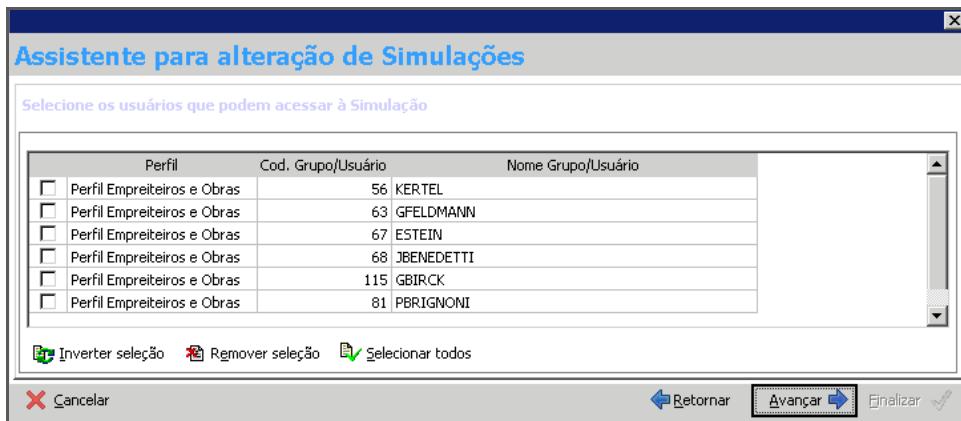
Empreendimento: 8      Estrutura Modelo - Produto

Cenário	Tipo	Descrição
▶ <input type="checkbox"/> 41	Normal	Cenário - Modelo - EV
<input type="checkbox"/> 256	Normal	Cenário Modelo 2

Assistente para alteração de Simulações

## Restrição por usuário



Assistente para alteração de Simulações

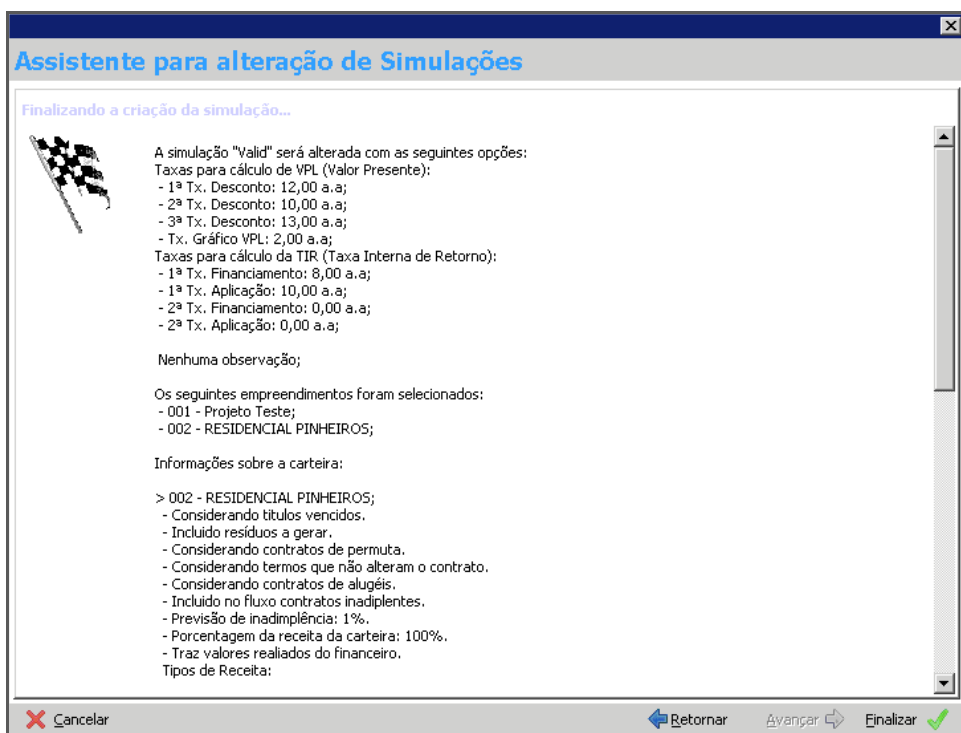
Nessa pasta deve-se escolher, através do check box (caixa de checagem) à esquerda da tela, quais são os usuários que têm acesso à essa simulação. Lembrando que os usuários tipo Administrador do Sistema e Administrador do Módulo terão sempre o acesso permitido, e, portanto não aparecerão para vínculo. O mesmo ocorre com o usuário que inseriu 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 de onde a simulação esta sendo cadastrada.**

## Finalizando Simulação

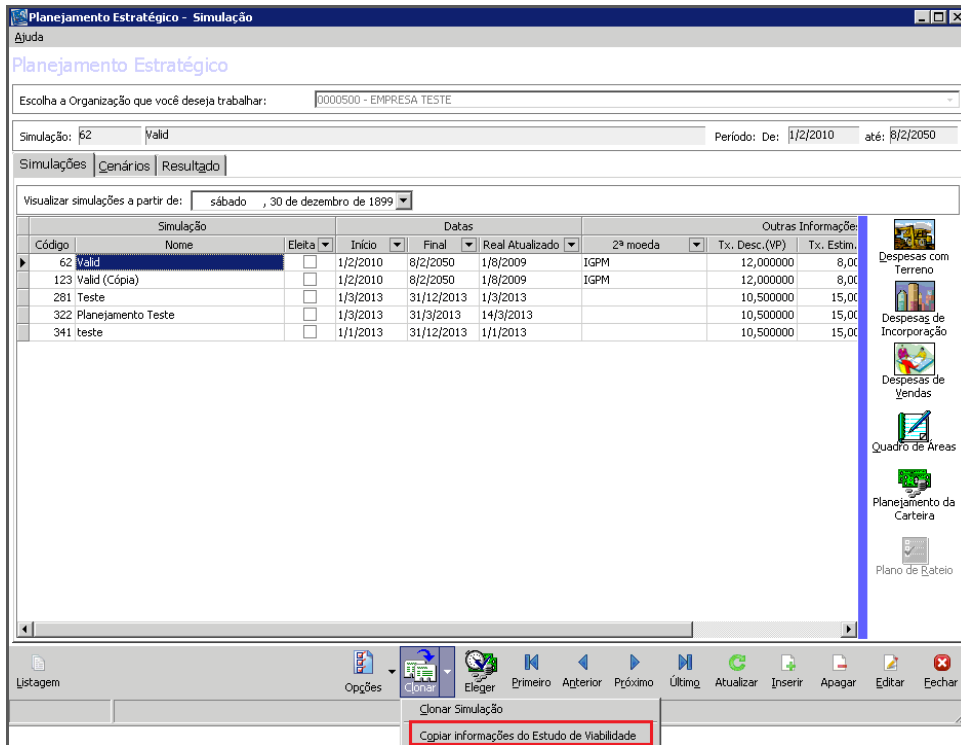
Após todas as configurações necessárias, a última tela do assistente mostrará um resumo das opções, a título de conhecimento e confirmação por parte do usuário. Se todos os dados estiverem corretos, deve-se finalizar o processo, criando a simulação.



Assistente para alteração de Simulações

## Copiar Informações do Estudo de Viabilidade

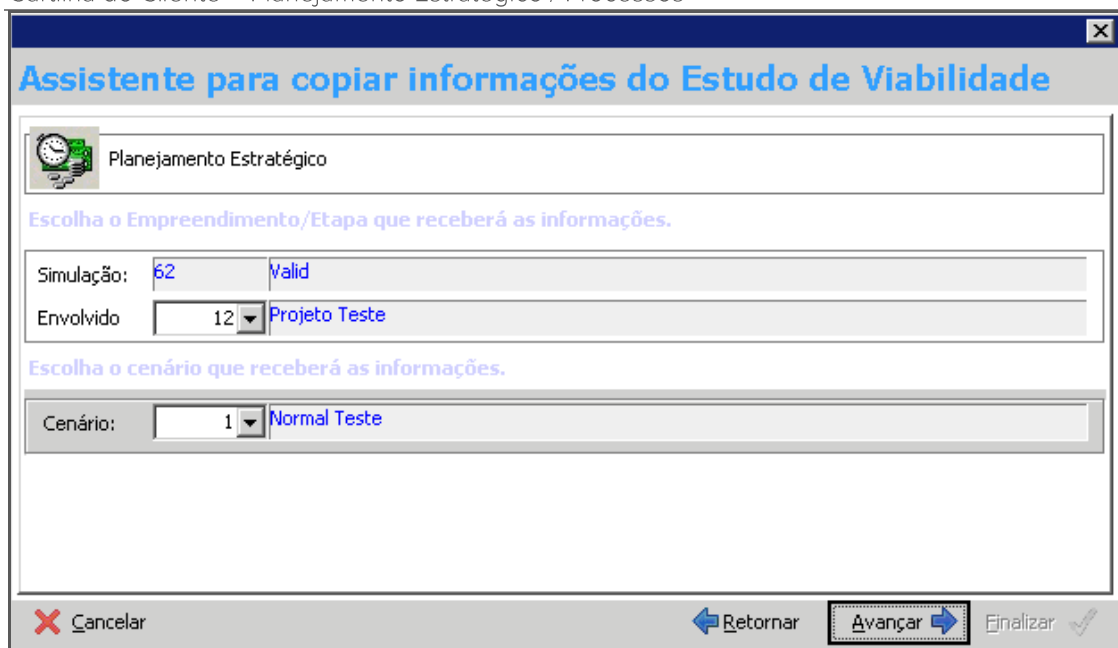
Uma funcionalidade importante do Planejamento Estratégico, é poder copiar informações do Estudo de Viabilidade quando existente. Para isto, basta acessar o menu no botão “Clonar”.



Planejamento Estratégico



Assistente para copiar informações do Estudo de Viabilidade



**Assistente para copiar informações do Estudo de Viabilidade**

Planejamento Estratégico

Escolha o Empreendimento/Etapa que receberá as informações.

Simulação: 62 Valid

Envolvido: 12 Projeto Teste

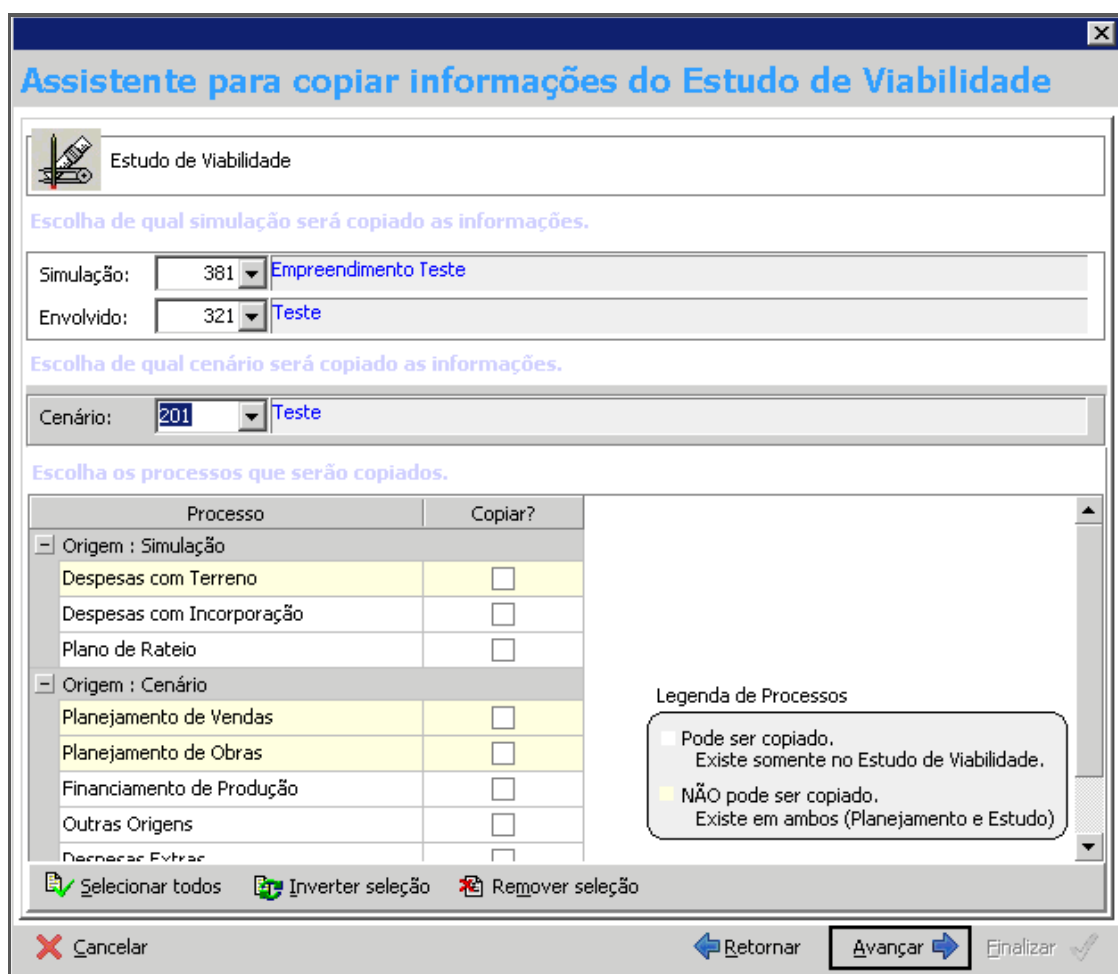
Escolha o cenário que receberá as informações.

Cenário: 1 Normal Teste

Assistente para copiar informações do Estudo de Viabilidade

Em seguida temos as opções disponíveis para a cópia.

Desta forma, os desembolsos, curvas e planilhas diversas, serão preenchidas automaticamente otimizando o tempo de configuração do planejamento.



**Assistente para copiar informações do Estudo de Viabilidade**

Estudo de Viabilidade

Escolha de qual simulação será copiado as informações.

Simulação: 381 Empreendimento Teste

Envolvido: 321 Teste

Escolha de qual cenário será copiado as informações.

Cenário: 201 Teste

Escolha os processos que serão copiados.

Processo	Copiar?
- Origem : Simulação	
Despesas com Terreno	<input type="checkbox"/>
Despesas com Incorporação	<input type="checkbox"/>
Plano de Rateio	<input type="checkbox"/>
- Origem : Cenário	
Planejamento de Vendas	<input type="checkbox"/>
Planejamento de Obras	<input type="checkbox"/>
Financiamento de Produção	<input type="checkbox"/>
Outras Origens	<input type="checkbox"/>
Despesas Extras	<input type="checkbox"/>

Legenda de Processos

- Pode ser copiado. Existe somente no Estudo de Viabilidade.
- NÃO pode ser copiado. Existe em ambos (Planejamento e Estudo)

Assistente para copiar informações do Estudo de Viabilidade

## Despesas com Terrenos

### Despesas com Terrenos

#### Dados do Imóvel/Terreno (1):

**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** – 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** – 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** – 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 mostrado 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 (2):**

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 (3):**

**% 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 (4):**

**Valor Permuta** – Valor total da permuta financeira;

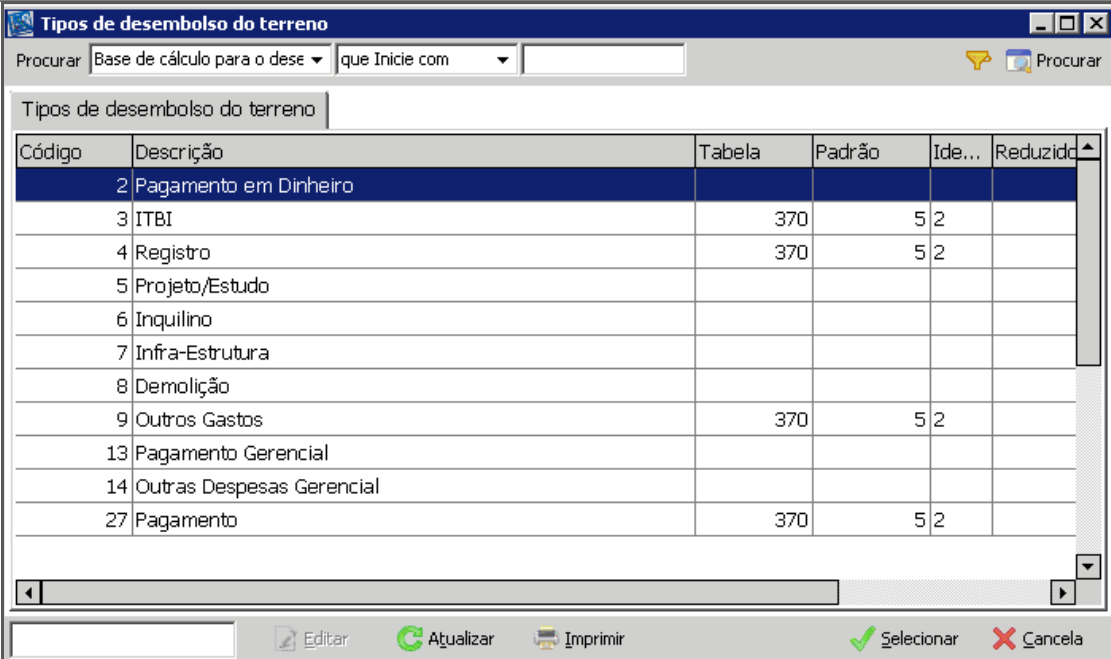
**Nº Parcelas** – Número de parcelas da permuta financeira;

**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**. Alguns padrões estão inclusos no sistema conforme abaixo:



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

#### Tipos de desembolso do terreno

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

**Cód.** – Código do tipo de desembolso. Para escolher um tipo de desembolso clicar nos três pontinhos (...) para escolher o tipo ou, caso já saiba o código, informar o código no campo da 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.

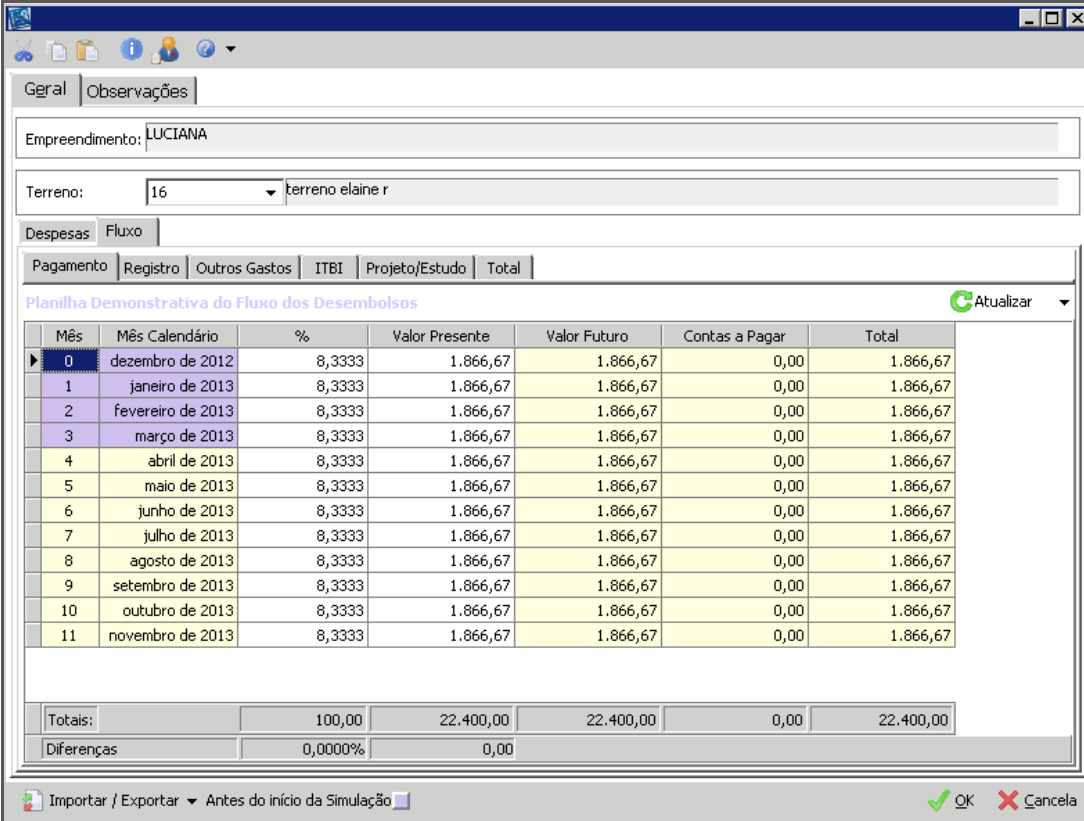
Na tela de planilha de despesas com terreno visualizamos a distribuição do valor do terreno entre os tipos de desembolso.

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**.

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.

## Fluxo



Mês	Mês Calendário	%	Valor Presente	Valor Futuro	Contas a Pagar	Total
0	dezembro de 2012	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
1	janeiro de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
2	fevereiro de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
3	março de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
4	abril de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
5	maio de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
6	junho de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
7	julho de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
8	agosto de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
9	setembro de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
10	outubro de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
11	novembro de 2013	8,3333	1.866,67	1.866,67	0,00	1.866,67
Totais:		100,00	22.400,00	22.400,00	0,00	22.400,00
Diferenças		0,0000%	0,00			

### Fluxo de Desembolso



**Redistribuir os percentuais dos desembolsos após importação de acordo com a situação atual do terreno.**

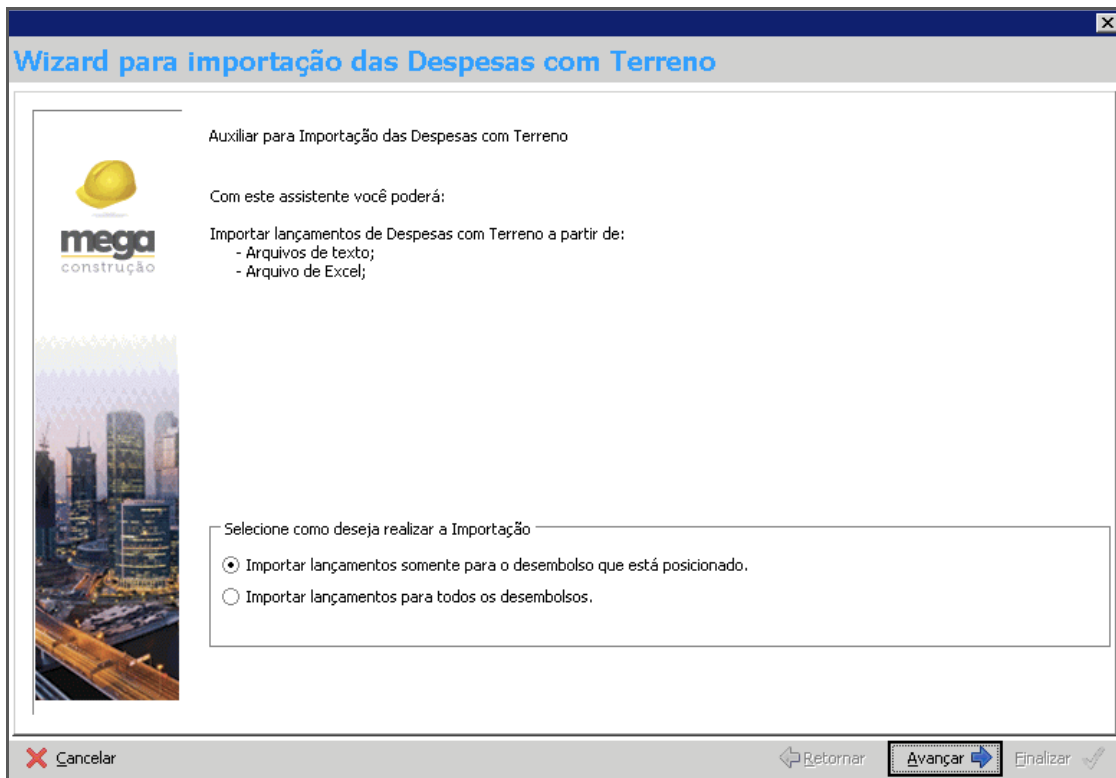
No fluxo dos desembolsos temos a grid de resumo dos desembolsos. Esta grid mostra os totais de cada tipo de desembolso para os terrenos do empreendimento.

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 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 **Opções**, localizado no canto inferior da tela. Ao clicar nele, posicionar o mouse na opção **Exportar** e escolher o formato de exportação que deseja.

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

## Importação



**Wizard para importação das Despesas com Terreno**

Auxiliar para Importação das Despesas com Terreno

Com este assistente você poderá:

Importar lançamentos de Despesas com Terreno a partir de:

- Arquivos de texto;
- Arquivo de Excel;

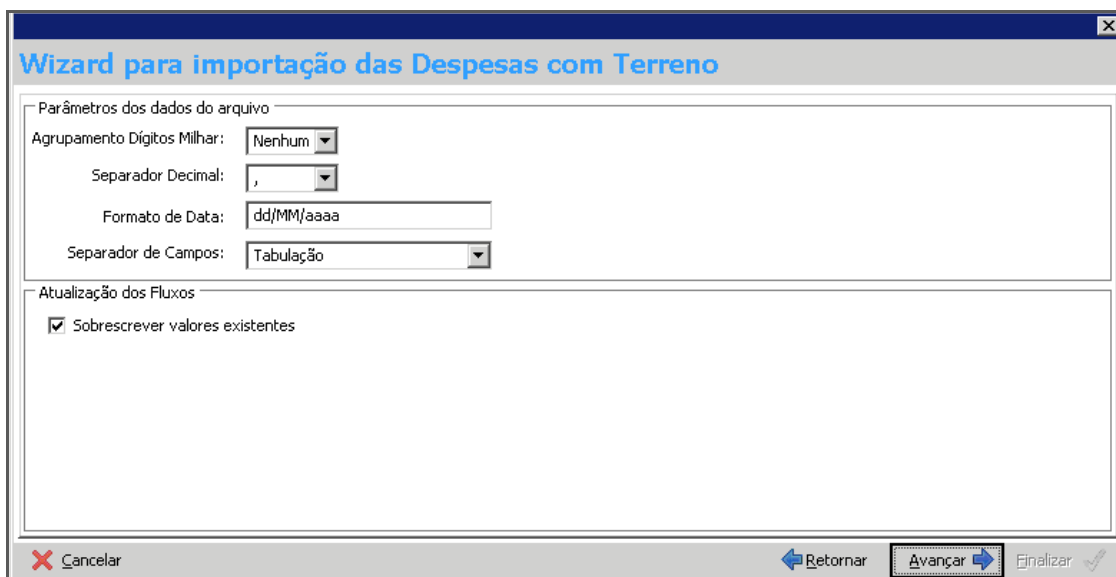
Selecione como deseja realizar a Importação

Importar lançamentos somente para o desembolso que está posicionado.

Importar lançamentos para todos os desembolsos.

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Wizard para importação das Despesas com Terreno



**Wizard para importação das Despesas com Terreno**

Parâmetros dos dados do arquivo

Agrupamento Dígitos Milhar: Nenhum

Separador Decimal: ,

Formato de Data: dd/MM/aaaa

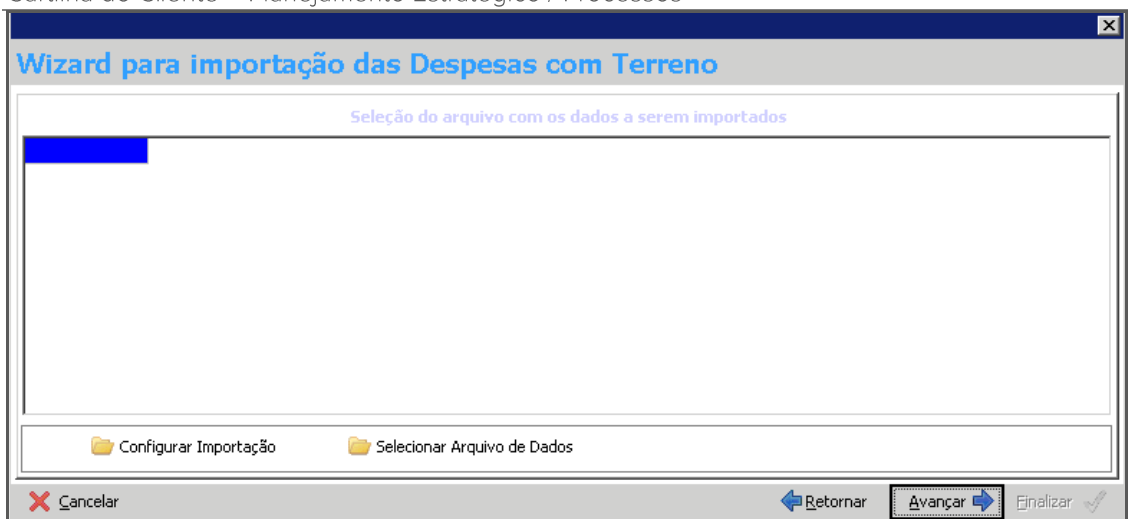
Separador de Campos: Tabulação

Atualização dos Fluxos

Sobrescrever valores existentes

Cancelar Retornar Avançar Finalizar

Wizard para importação das Despesas com Terreno

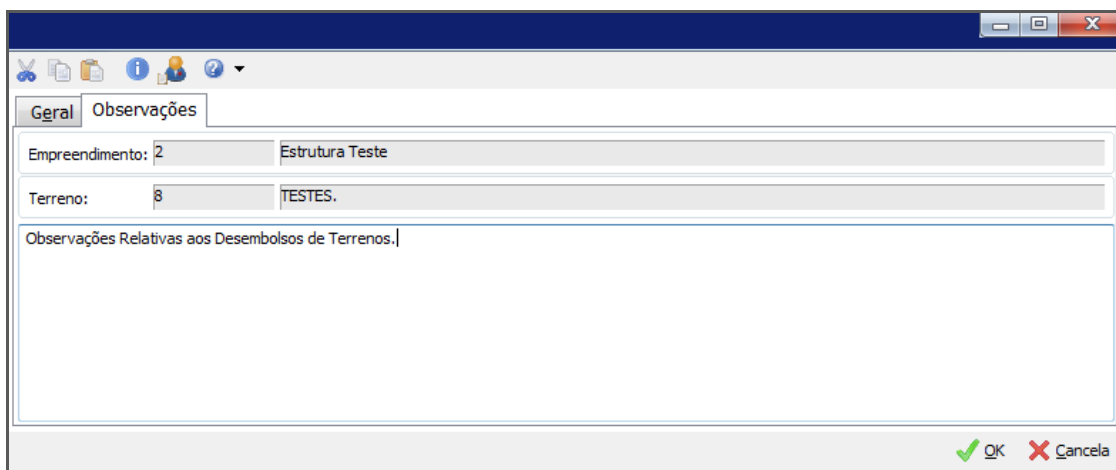


Wizard para importação das Despesas com Terreno

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

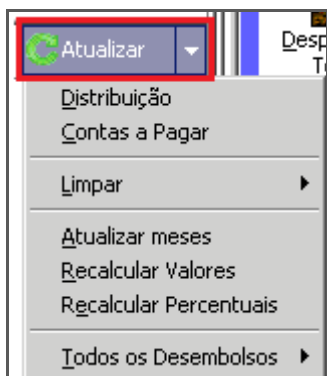
**Exportar** – Exportação de valores contidos em planilhas excel, arquivos TXT e outros formatos.

Caso queira cadastrar informações adicionais sobre o fluxo dos desembolsos, utilizar a pasta “**Observações**”:



Wizard 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

Planilha de Despesas com Incorporação

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

### 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/M<sup>2</sup>** - Informado pelo usuário ou calculado após o preenchimento da Área Construção e Custo de Construção;

**Custo/M<sup>2</sup>** - Custo Construção / Área Construção;

**Custo Construção** – Informado pelo usuário ou calculado após o preenchimento da Área Construção e Custo/M<sup>2</sup>;

**Custo Construção** – Área de Construção \* Custo/M<sup>2</sup>;

**Custo Terreno** – Informado pelo usuário;

**Desembolsos (3)** – Estão criados no sistema, alguns desembolsos padrões, são eles:

- ✓ 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 M<sup>2</sup>, % terreno ou % construção, sendo que o cálculo de cada desembolso dependerá dos valores informados no grupo “Informações”;

**Valor M<sup>2</sup>** - A base de cálculo deste desembolso será a “área de construção”, feito da seguinte maneira:

Total = Valor M<sup>2</sup> \* 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.

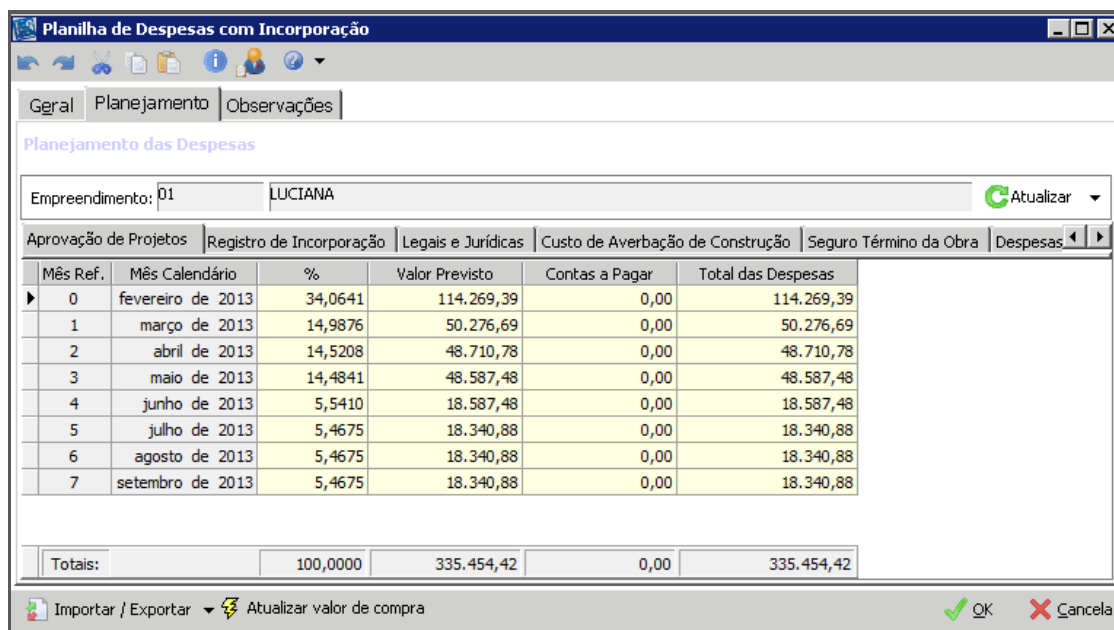
Também é possível criar desembolsos que não possuem base de cálculo. Para este desembolso o campo “Base” será manual e informado um valor qualquer desejado.

**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** – Semelhante ao desembolso de terrenos.

## Planejamento



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
<b>Totais:</b>		100,0000	335.454,42	0,00	335.454,42

Planilha de Despesas com Incorporação

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.

**Distribuição** – Após a definição dos valores para os desembolsos, será possível gerar a distribuição. A distribuição do desembolso “Outras Despesas – Histórico” possuirá a distribuição que já existia para a aba “Incorporação”;

Para os demais desembolsos a distribuição somente será preenchida se for escolhida a opção de “Gerar a Distribuição”;

Para o histórico, a aba “**Distribuição**” será destacada em amarelo.

**Atualizar** – Para atualizar os valores, estão disponíveis as seguintes opções:

**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. Já a distribuição será apagar por inteiro;

**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 seja aumentado ou diminuindo o período da distribuição (Esta opção está liberada somente quando for por desembolso);

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

Para a distribuição do histórico estas opções não serão habilitadas. Para excluir automaticamente a distribuição, deverá ser excluído 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 detalhadamente para cada uma delas, sendo possível inclusive realizar um planejamento das despesas diferente para cada etapa.

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

A Atualização será para todos os desembolsos de todas as etapas, caso for escolhida umas das opções acima pelo sub-menu “**Todos os Desembolsos**”.

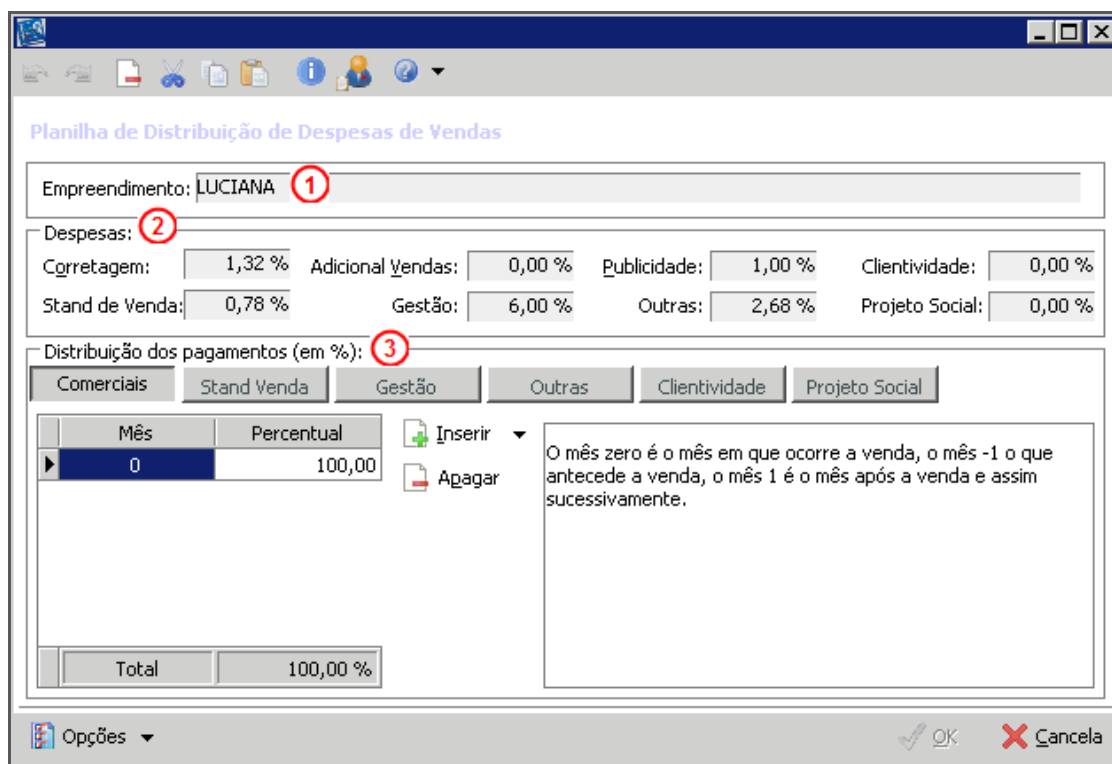
## Observações

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



## Despesas de Vendas

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



Planilha de Distribuição de Despesas de Vendas

**Empreendimento (1)** – Nome do empreendimento em questão;

**Despesas (2):**

**Corretagem** – Percentual destinado às despesas com corretagem;

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

**Publicidade** – Percentual destinado aos gastos com publicidade;

**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.

**Comerciais** – Informações referentes a despesas com corretagem e adicional vendas;

**Publicidade** – Informações referentes a despesas com publicidade;

**Stand Vendas** – Informações referentes a despesas com Stand de Vendas;

**Gestão** – Informações referentes a despesas com Gestão;

**Outras** – Informações a respeito de outras despesas;

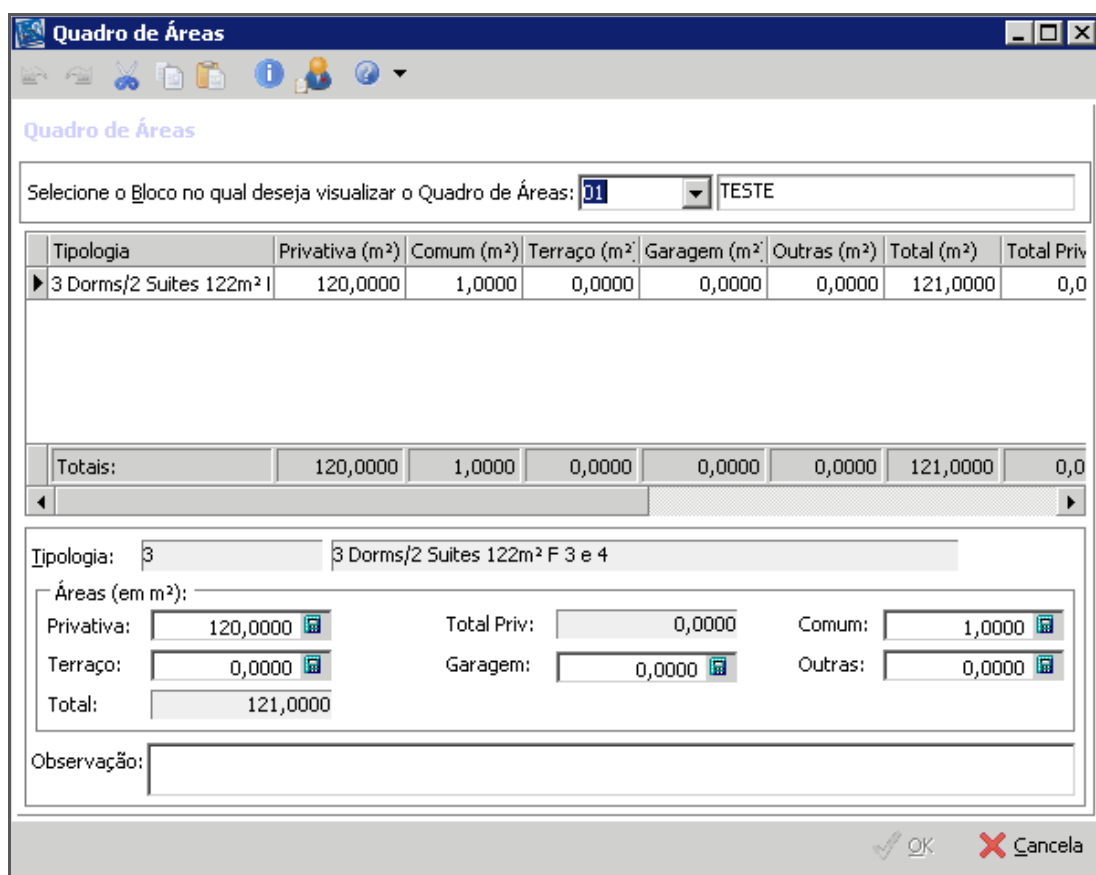
**Clientividade** – Informações referentes a despesas com Clientividade;

**Projeto Social** – Informações referentes a despesas com Projeto Social.

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

O quadro de áreas que aparece aqui, é exclusivo da estrutura do Global do Construção Civil. Nesta tela não editamos os dados. Segue descrição detalhada abaixo:



Quadro de Áreas

**Tipologia** – Informar a tipologia do imóvel, que deve ter sido previamente cadastrada. (ver tópico Tipologia das Unidades). É um campo de preenchimento obrigatório.

Se existir Quadro de Áreas para esta tipologia (ver tópico Quadro de Áreas no cadastro do Bloco) as áreas da unidade serão automaticamente preenchidas;

**Andar** – Indica o andar em que a unidade está localizada dentro do bloco;

**Dependências** – Informa o número de dependências que a unidade possui;

**Valor** – Informa o valor da unidade baseado no seu peso e na tabela de preços. É preenchido automaticamente quando cria-se uma tabela de preços ativa;

**Valor m2:**

**Código DAC10** – Ao inserir uma ou várias unidades, será gerado um código calculado pelo algoritmo DAC 10, que estará disponível para consulta na guia “Unidades do Cadastro de Estruturas”, na tela de “Edição de Unidades” do módulo Global do Construção Civil, tela de edição de “Contratos” e na guia “Contratos” da tela de “Atendimento ao Cliente”, do módulo Carteira de Recebíveis;

**End. Próprio** – Possibilita cadastrar um endereço próprio para uma unidade, assim como já é feito para os blocos;

**Status** – Informa o status atual da unidade. Estes status podem ser alterados por operações no módulo Comercial e no módulo Carteira de Recebíveis;

**Data Status** – É a data em que ocorreu a alteração do status da unidade;

**Alvará** – Número do alvará de aprovação da obra; data de expedição do alvará; número do processo do alvará; nome da Prefeitura que expediu o documento; dados deste para a obra, da prefeitura local;

**Código** – Informa o número da matrícula da unidade, registrado em cartório;

**Data** – Informa a data em que a matrícula foi efetuada;

**Local** – Indica o cartório onde foi efetuada a matrícula da unidade;

**Depósito** – Indica qual o depósito do edifício que foi reservado para a referida unidade;

**Áreas** – Contém as áreas que compõem a tipologia, de acordo com o registro da incorporação. A área de garagem deve ser preenchida apenas se ela fizer parte da metragem da unidade, se for uma unidade de garagem esta área será preenchida no momento do vínculo;

**Fração Fiscal** – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade, a qual é utilizada para diferenciar as unidades no processo do Fiscal;

**Fração Fiscal Terreno** – Representa a fração ideal de cada unidade, correspondente o terreno, para cálculo fiscal;

**Fração Societária** – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade, é utilizada para diferenciar as unidades no processo da Apuração Societária;

**Fração Societária Terreno** – Representa a fração ideal de cada unidade, correspondente o terreno, para cálculo da Apuração Societária.

O campo Fração Societária e Fração Societária Terreno, também são utilizados para o processo de Apropriação IFRS;

**Fração Ideal** – Representa a fração ideal do solo correspondente a cada unidade;

**Quota** – Representa o percentual da quota em relação à área do bloco. Usado para construções por quotas de participação. O campo “Quota” é usado no processo “Repasse e Rateios” da Carteira de Recebíveis para distribuir os valores das baixas por repasse quando escolhido Tipo de Valor “Rateio por Quotas”. Trata-se de um fator multiplicador onde 1 é igual a 100%, 0,5 igual a 50%;

**Peso** – Indica o peso correspondente a cada unidade para definição do seu valor de venda em relação ao valor base do bloco. É um coeficiente multiplicador;

**Considerar Investidores da Unidade na Contabilização** – Parâmetro que serve para informar se os investidores cadastrados na unidade deverão ser considerados na contabilização da Carteira. Caso o parâmetro não esteja selecionado, o sistema irá considerar os investidores do bloco;

**Considerar Investidore da Unidade na Mov. Financeira** – Indicará que será utilizado para esta unidade, o percentual cadastrado na guia “Investidores Unid”. Caso neste cadastro não haja nenhum percentual cadastrado, automaticamente o sistema considerará cem por cento de participação;

**Unidade possui custo na Apropriação Imobiliária** – É habilitada no assistente da apropriação a edição do custo adicional para as unidades desejadas;

**Valor m2** – Tem por finalidade demonstrar o atual valor do m2 da unidade.

Pode-se selecionar as áreas [] que serão consideradas para o cálculo, após selecionadas, devemos calcular o valor do M2 clicando no botão “\$” em azul (ao lado do campo). Na grid de unidades, terá uma nova coluna com o valor m2 de cada unidade, as que tiverem em branco, indicam que o cálculo do M2 não foi efetuado.

Na edição, a alteração de várias unidades pode forçar um valor do m2 para as unidades selecionadas, ao finalizar a wizard, os dados serão devidamente replicados.

Para que os valores do M2 replique nas tabelas de Preço, devemos cadastrar o Valor M2 em todas as unidades do bloco e selecionar as áreas que farão parte dele, após gerar a tabela de preços. Este processo será detalhado no módulo Gestão Comercial.

**Campos Específicos** – Ao clicar neste botão, o sistema abrirá uma tela em que será mostrado campos previamente definidos. Este campos poderão ser informações adicionais para complementar o cadastro de Estruturas.

Esta opção também está disponível para o cadastro de bloco, unidade e garagem.

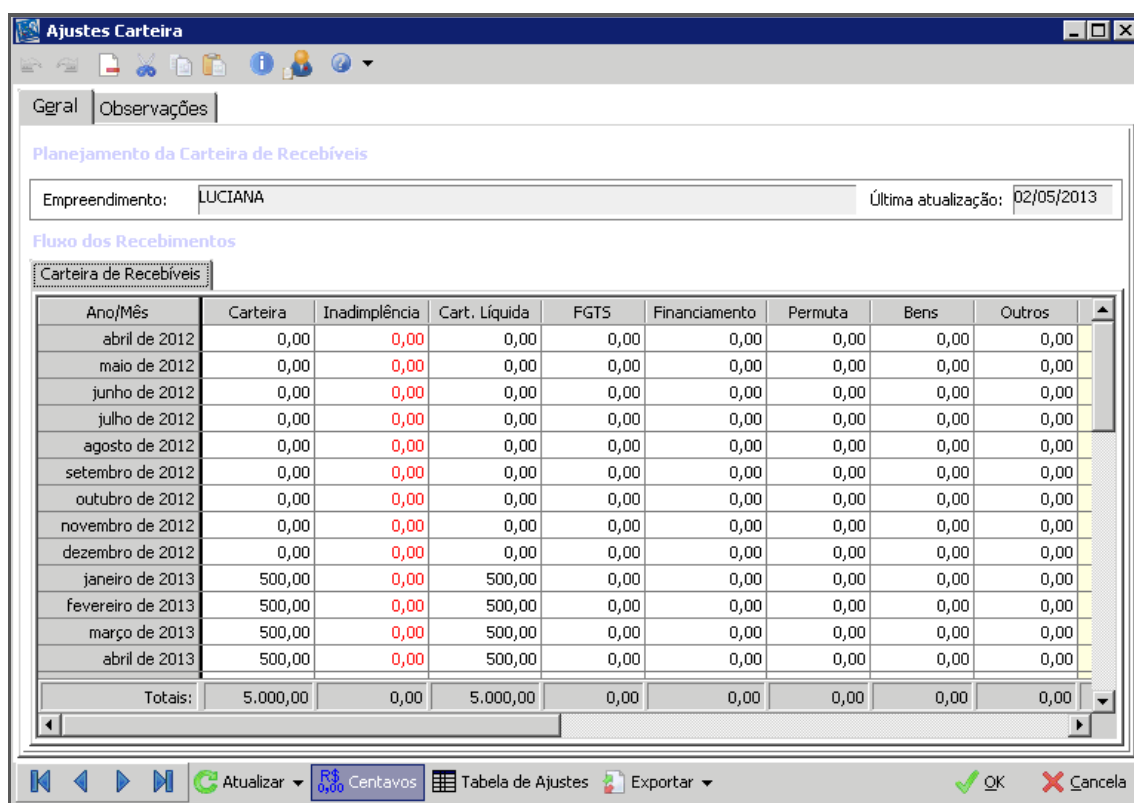
Lembrando que estes campos previamente definidos somente poderão ser criados mediante o auxílio do suporte da Mega Construção, pois necessita de intervenção direta no banco de dados para esta disponibilização.

Os campos **Termo de Hipoteca** e **Termo de Anuência** se marcados, impactarão na emissão de minutas.

Na marcação/desmarcação desses campos é lançado uma ocorrência de estrutura para a alteração, informado o usuário que realizou tal ação.

## Planejamento da Carteira de Recebíveis

Na tela “Planejamento da Carteira de Recebíveis” é mostrado o resultado de um determinado empreendimento quando a simulação for por empreendimento ou de um determinado bloco caso a simulação seja por bloco. O fluxo gerado nesta tela obedece à parametrização feita no cadastro da simulação no Planejamento Estratégico.



Ano/Mês	Carteira	Inadimplência	Cart. Líquida	FGTS	Financiamento	Permuta	Bens	Outros
abril de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
maio de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
junho de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
julho de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
agosto de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
setembro de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
outubro de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
novembro de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dezembro de 2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
janeiro de 2013	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
fevereiro de 2013	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
março de 2013	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
abril de 2013	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totais:</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Planejamento da Carteira de Recebíveis

**Limpar Planejamento da Carteira de (nome empreendimento)** – O planejamento da carteira será excluído somente da tela. Ao clicar em “OK”, será solicitado se deseja excluir definitivamente o planejamento da Carteira de Recebíveis.

No planejamento da carteira, os valores de carteira serão corrigidos de acordo com o índice e vigência das parcelas. A correção será feita a partir da data de atualização mínima da carteira informada na tela de parâmetros e é utilizada na geração do DataWareHouse, corrigindo todas as parcelas até a data informada.

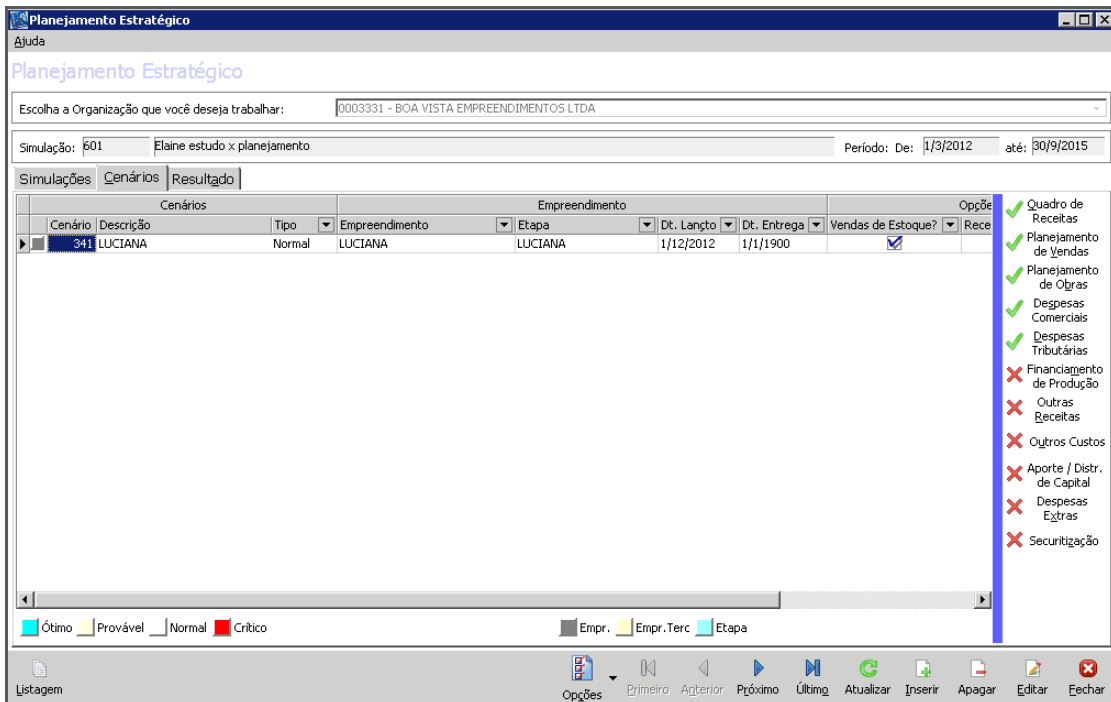
## Cartilha do Cliente – Planejamento Estratégico / Processos

Os valores de parcelas vencidas também serão corrigidos como os valores de carteira, mas não será considerado os valores de multa e juros de atraso.

Na tela de planejamento de carteira, é possível realizar o planejamento dos recebimentos da Carteira de Recebíveis de forma individual para cada etapa dos empreendimentos que possuem controle por etapa.

Botão Plano de Rateio não disponível pois não selecionamos centros de custos de investidores nos parâmetros. Para maiores informações, consulte o Manual de Estudo de Viabilidade.

## Cenários



Cenário	Descrição	Tipo	Empreendimento	Etapa	Dt. Lanço	Dt. Entrega	Vendas de Estoque?	Rece	Opção
341	LUCIANA	Normal	LUCIANA	LUCIANA	1/12/2012	1/1/1900	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Quadro de Receitas <input checked="" type="checkbox"/> Planejamento de Vendas <input checked="" type="checkbox"/> Planejamento de Obras <input checked="" type="checkbox"/> Despesas Comerciais <input checked="" type="checkbox"/> Despesas Tributárias <input checked="" type="checkbox"/> Financiamento de Produção <input checked="" type="checkbox"/> Outras Receitas <input checked="" type="checkbox"/> Outros Custos <input checked="" type="checkbox"/> Aporte / Distr. de Capital <input checked="" type="checkbox"/> Despesas Extras <input checked="" type="checkbox"/> Securitização

### Simulação

## Assistente para geração de cenários

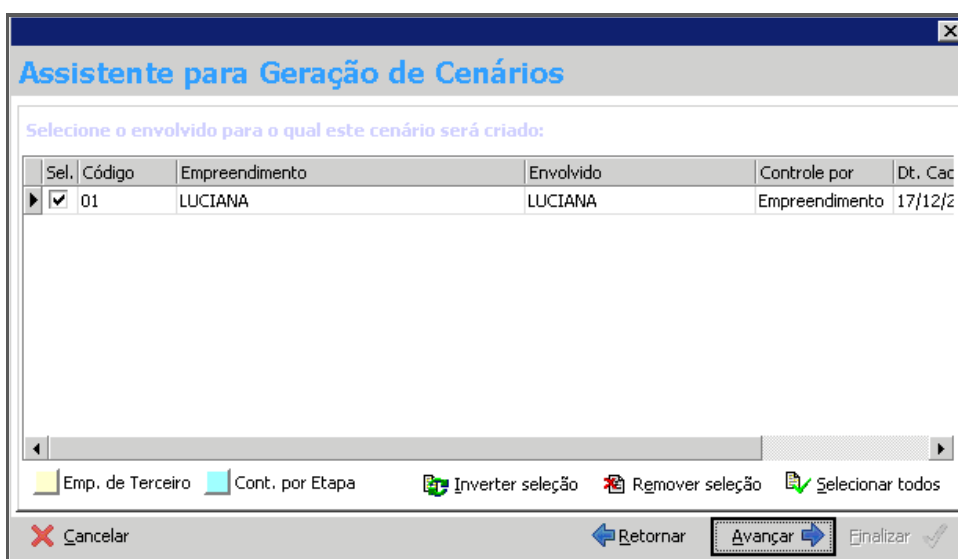
Com o assistente, podemos criar cenários sendo um para cada empreendimento ou um de cada tipo para cada empreendimento.



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 fase.

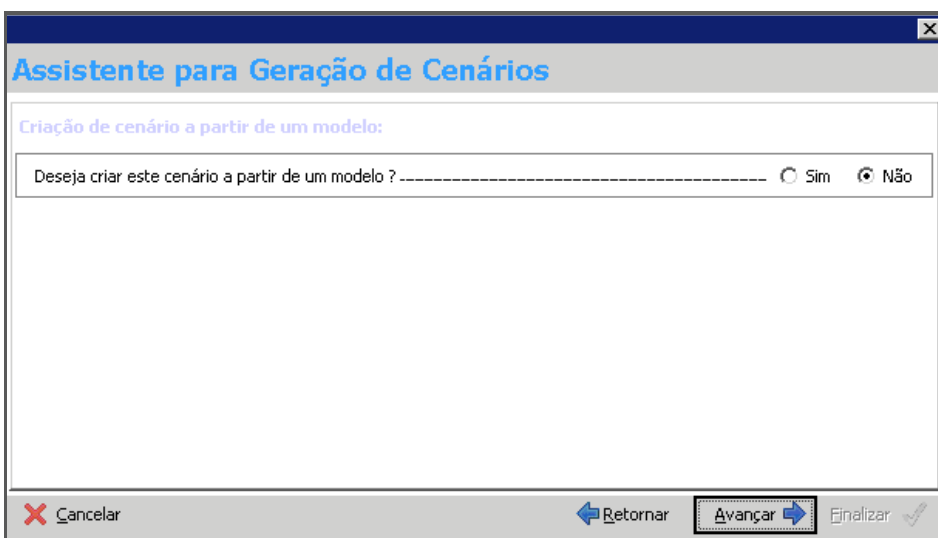
### Envolvido para o qual o cenário será criado



Assistente para Geração de Cenários

## Criação de cenário a partir de um modelo

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



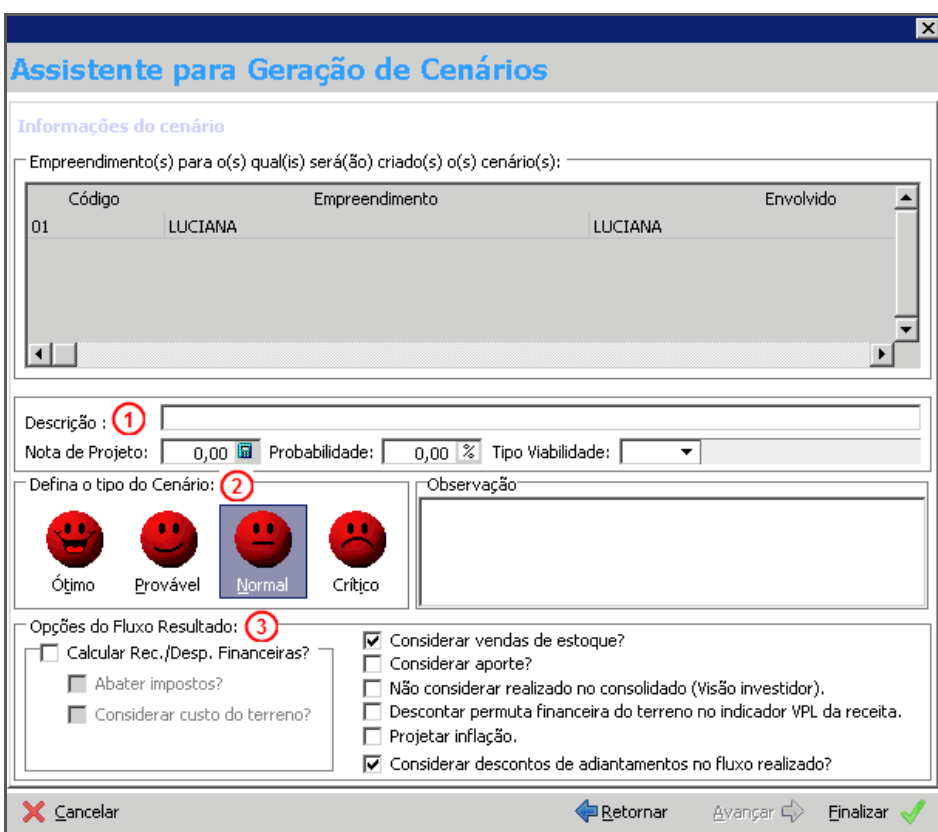
**Assistente para Geração de Cenários**

Criação de cenário a partir de um modelo:

Deseja criar este cenário a partir de um modelo? .....  Sim  Não

Assistente para Geração de Cenários

## Dados 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
01	LUCIANA	LUCIANA

Descrição : ①

Nota de Projeto: 0,00 Probabilidade: 0,00 % Tipo Viabilidade: ▾

Defina o tipo do Cenário: ②

Ótimo
  Provável
  Normal
  Crítico

Observação

Opções do Fluxo Resultado: ③

Calcular Rec./Disp. Financeiras?
  Considerar vendas de estoque?

Abater impostos?
  Considerar aporte?

Considerar custo do terreno?
  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 e é dada ao usuário a opção de criar uma **Descrição (1)** para o novo cenário, além de escolher o tipo, que pode ser: **Ótimo**, **Provável**, **Normal** ou **Crítico (2)**, 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;

**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” e “VPL da Receita” irão subtrair da somatória de recebimento, a classe que estiver vinculada à 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:

- ✓ 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” do Painel Gerencial na pasta de “Vínculos com Classes Gerenciais” no item “Cálculo de Receitas/Despesas Financeiras”;
- ✓ Na simulação, a qual pertença o Cenário que 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;
- ✓ No Cenário deve-se optar por gerar ou não Receitas/Despesas financeiras através da Caixa de Checagem (“Calcular Rec./Desp. Financeiras?”);
- ✓ 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./Disp. Financeiras, assim evita-se distorções no resultado.

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

## 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.

**Quadro de Receitas**

Empreendimento: LUCIANA (1) Última atualização: 2/5/2013 (2)

Custo unitário mensal de manutenção das unidades em estoque: 0,00 (3)

Dados:

Preço médio das unidades: 619.050,00 (4) Recalcular Preço Unitário (6) Atualizar posição de unidades em Estoque (7) Usar Tabela de Preços

Bloco	Tipologia	Áreas		Unidades					Peso	Preço U	
		Área Privativa	Área Total	Comprometidas	Alugadas	Permutadas	Disponíveis	Vendidas			
TESTE	3 Dorms/2 Suites 122m²	120,00	121,00	0,00	0,00	0,00	9,00	1,00	10,00	1,000000	619.050,00

Quadro de Resumo das Receitas: (5)

Composição do VGV Disponível	Total de Áreas Privativas	Total de Áreas Totais	Nº de Unidades	
Total Disponível <input checked="" type="checkbox"/>	1.080,00	1.089,00	9,00	5.571.450,00
Total Permutadas <input type="checkbox"/>	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Alugadas <input type="checkbox"/>	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Comprometidas <input type="checkbox"/>	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Unidades Vendidas	120,00	121,00	1,00	619.050,00
Totais	1.200,00	1.210,00	10,00	6.190.500,00

### Cenários

**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 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 médio das unidades, em reais.

**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 através deste botão;

**Atualizar Posição (6)** – Ao clicar neste botão, pode-se atualizar os processos automaticamente.

**Tabela de Preços (7)** – Ao selecionar esta opção, será exibida uma relação com as “Tabelas de Preços” de todas as unidades do empreendimento selecionado. Após selecionar esta opção o “Preço Unitário Padrão” será alterado com o “Valor do PV” da tabela selecionada.

Somente serão alterados os “Valores Unitários” das tipologias que não estiverem utilizando uma tabela de Bloco, ou Tabela de Unidade (ou seja possuam “Valor Base” diferente de zero). Os valores “Preço Unitário” de todas as unidades que não possuam “Valor Base” definido será ajustado pela seguinte fórmula:

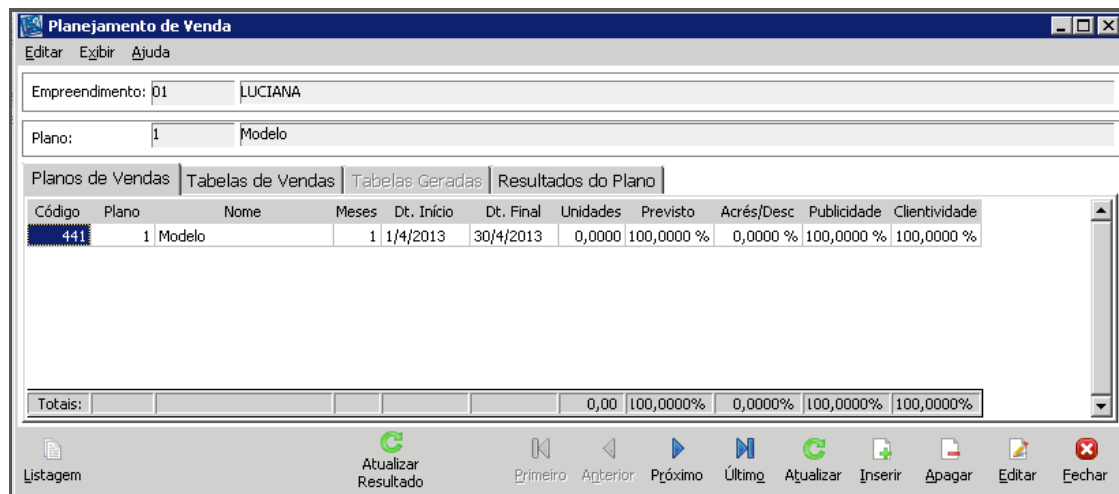
Preço Unitário = Peso x Preço Unitário.

O valor do campo Preço/m<sup>2</sup> será atualizado pela seguinte fórmula:

Preço/m<sup>2</sup> = Valor unitário / Área Privativa;

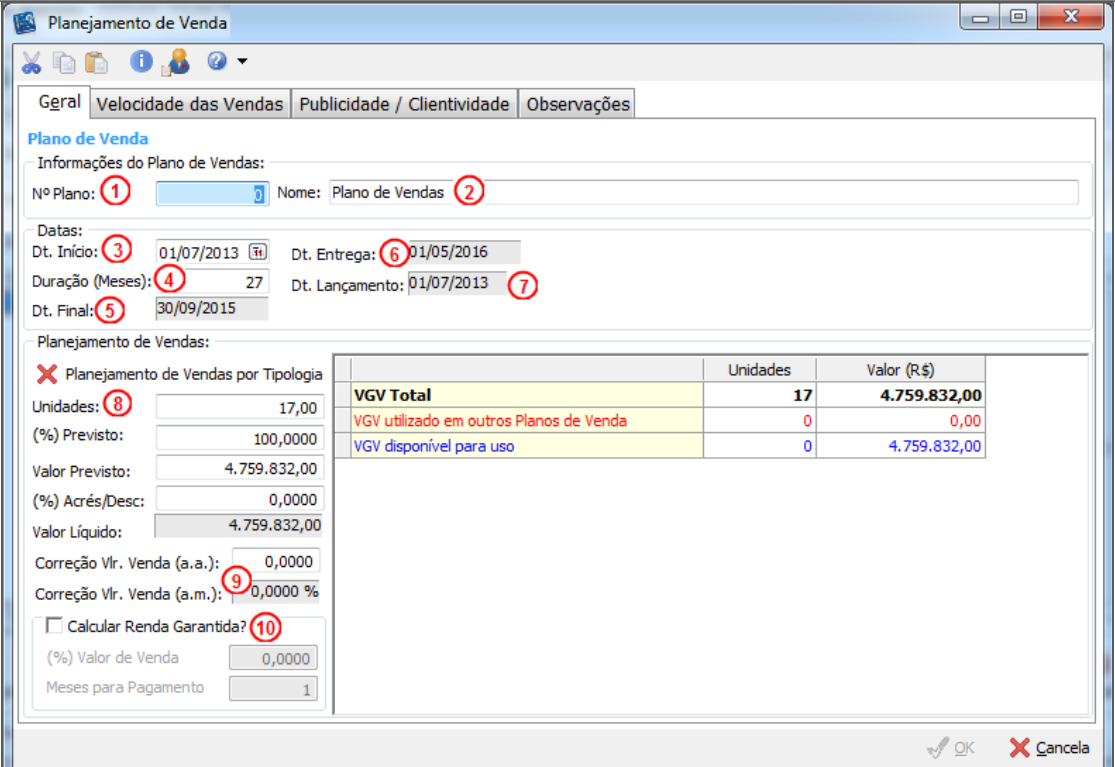
Para a composição do “Valor Base” serão consideradas somente as unidades que possuam “Tabela de Preços” ativa.

## Planejamento de Vendas



Código	Plano	Nome	Meses	Dt. Início	Dt. Final	Unidades	Previsto	Acrés/Desc	Publicidade	Clientividade
441	1	Modelo	1	1/4/2013	30/4/2013	0,0000	100,0000 %	0,0000 %	100,0000 %	100,0000 %
Totais:						0,00	100,0000%	0,0000%	100,0000%	100,0000%

Planejamento de Venda



**Planejamento de Venda**

Informações do Plano de Vendas:

Nº Plano: 1 Nome: Plano de Vendas 2

Datas:

Dt. Início: 3 01/07/2013 Dt. Entrega: 6 01/05/2016

Duração (Meses): 4 27 Dt. Lançamento: 01/07/2013 7

Dt. Final: 5 30/09/2015

Planejamento de Vendas:

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

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.): 9 0,0000 %

Calcular Renda Garantida? 10

(%) Valor de Venda 0,0000

Meses para Pagamento 1

#### Planejamento de Venda

Informações referentes ao plano de venda em questão:

**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;

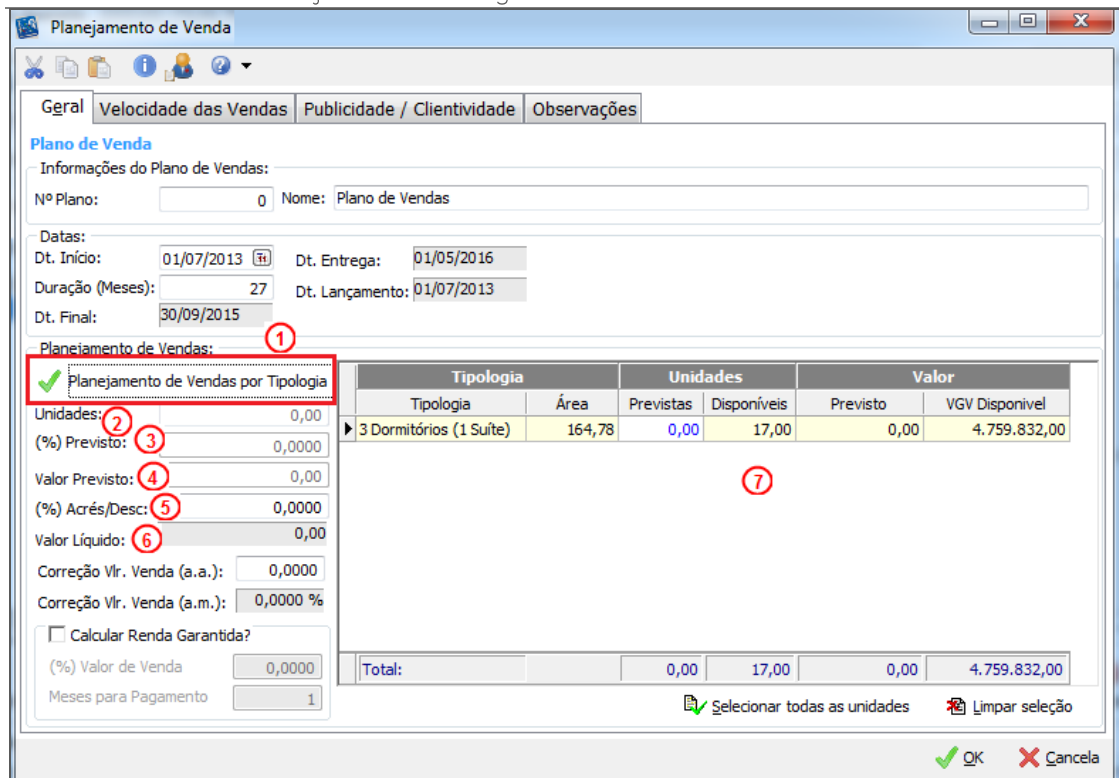
**Dt. Entrega (6)** – Data de entrega do empreendimento, conforme definido no cadastro da estrutura;

**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

**Planejamento de Vendas por Tipologia (1)** – 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;

**Unidades (2)** – Número de unidades disponíveis;

**(%) Previsto (3)** – Percentual do total das unidades do empreendimento que se espera vender com esse plano;

**Valor Previsto (4)** – Valor total bruto das unidades que serão vendidas através deste plano;

**(%) Acrés/Desc (5)** – Percentual de acréscimo ou desconto a ser dado sobre o valor calculado para esse plano. No exemplo citado no começo desse tópico, por exemplo, podíamos dar um desconto de 10% no Plano de Lançamento, nesse caso o desconto será 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%);

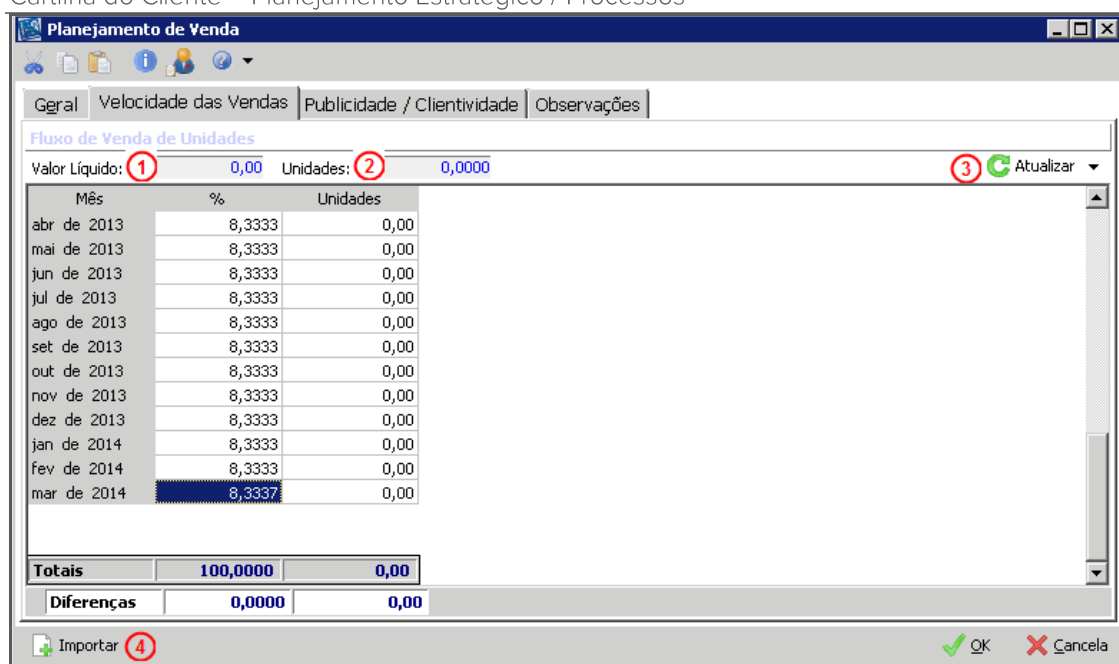
**Valor Líquido (6)** – É o valor previsto considerando o desconto ou acréscimo do plano;

**Saldo Disponível (7):**

Informações referentes ao número de unidades disponíveis para venda e o Valor Geral de Vendas destas unidades, definidos no Quadro de Receitas:

**Valor (R\$)** – Valor total das unidades disponíveis.

Na planilha “Fluxo de Vendas de Unidades” deverá ser definida a velocidade das vendas, informando a previsão em percentual ou em número de unidades.



Planejamento de Venda

**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;

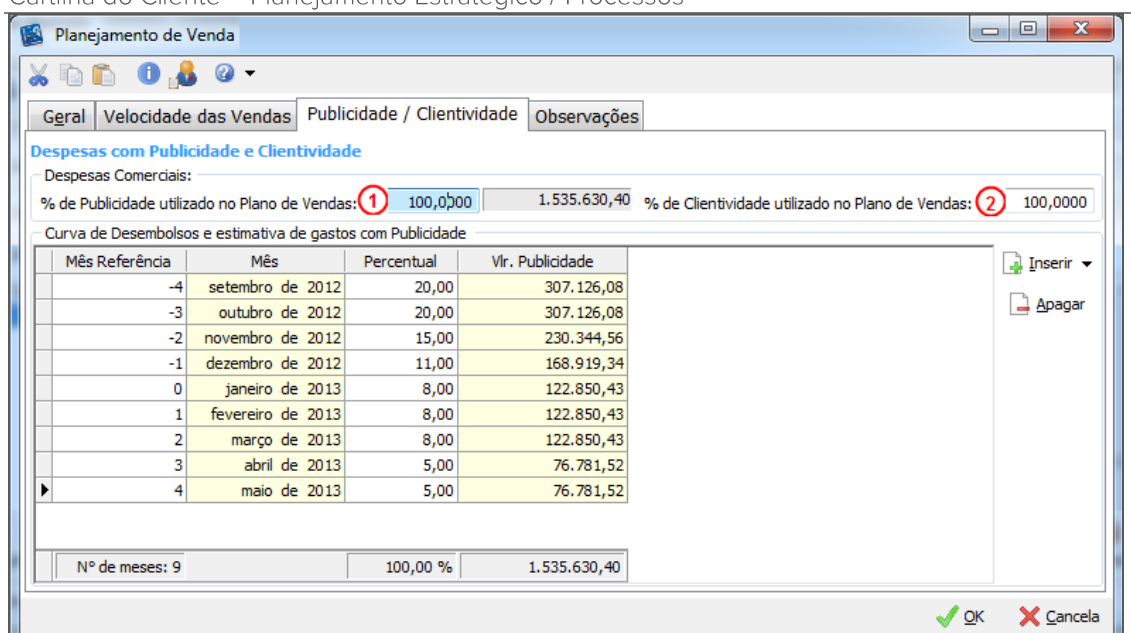
**Atualiza Percentuais** – Atualizar apenas os percentuais das unidades, mantendo a distribuição da coluna “Unidades”;

**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.

Na próxima pasta, serão incluídas as tabelas de vendas referentes ao plano escolhido na pasta Planejamento de Vendas. Conforme explicado no item Planejamento de Vendas, cada planejamento pode ter inúmeras tabelas de acordo com a necessidade de cada plano.



Planejamento de Venda

(%) **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.

## Tabela de Vendas

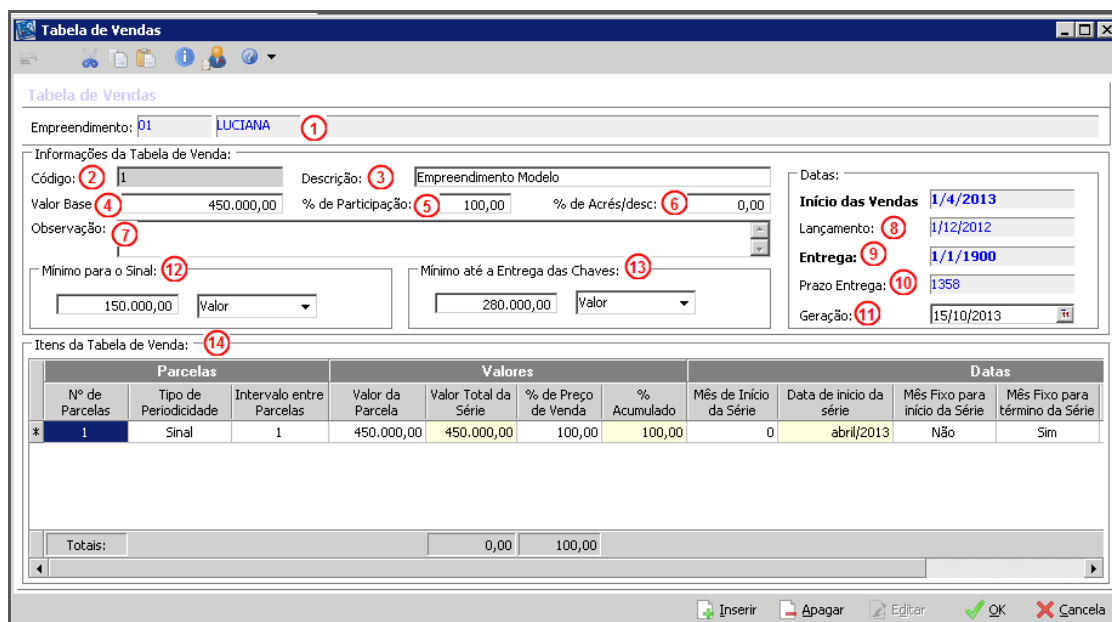


Tabela de Vendas

Através do botão “**Inserir**”, o usuário pode inserir as tabelas de vendas para o plano escolhido na pasta “**Planejamento de Vendas**”, existem duas opções: inserir uma tabela de venda e inserir a partir do assistente.

**Inserir uma Tabela de Venda**

Incluir os dados necessários para a criação da tabela de vendas.

Informações sobre a tabela de vendas que está sendo criada.

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

**Informações da Tabela de Vendas:**

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

**Nome (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 à vista do Plano de Lançamento;

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

**Datas:**

**Lançamento (8)** – Data de lançamento do empreendimento, de acordo com o cadastro da estrutura;

**Entrega (9)** – Data de entrega do empreendimento, de acordo com o cadastro da estrutura;

**Prazo Entrega (10)** – Prazo de entrega do empreendimento, em meses, de acordo com o cadastro da estrutura;

**Geração (11)** – Data de geração da tabela de preços;

**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 Venda (14):**

Nesse momento devem ser cadastradas, através do botão “Inserir”, as séries da tabela de venda em questão:

**Tipo de Periodicidade** – Indica o tipo de série, podendo ser: 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;

**Nº de Parcelas** – Indica o número de parcelas da série de pagamentos;

**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 2013 o mês zero será Janeiro 2013, já para as unidades vendidas em Fevereiro 2013 o mês zero é Fevereiro 2013 e assim sucessivamente;

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

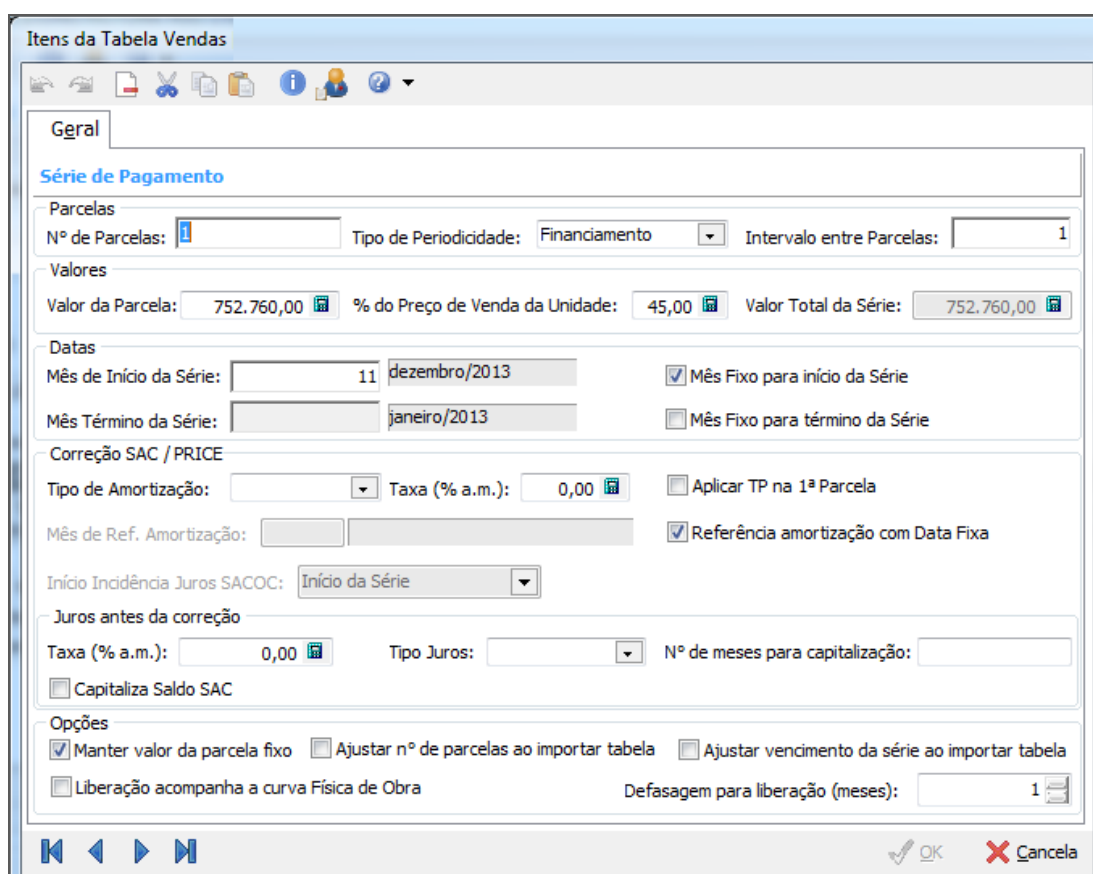
**Mês fixo para início da Série** – Indica se o mês de vencimento da primeira parcela será ajustado de acordo com o mês em que ocorreu a venda, ou se o mês de vencimento será sempre o mesmo independente da data em que ocorreu a venda. Esta opção deverá ser utilizada quando se tem séries que vençam sempre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

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;



Itens da Tabela Vendas

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

**Manter valor da parcela fixo** - 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.



## Cartilha do Cliente – Planejamento Estratégico / Processos

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.

**Tipo de Amortização** – 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**

**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;

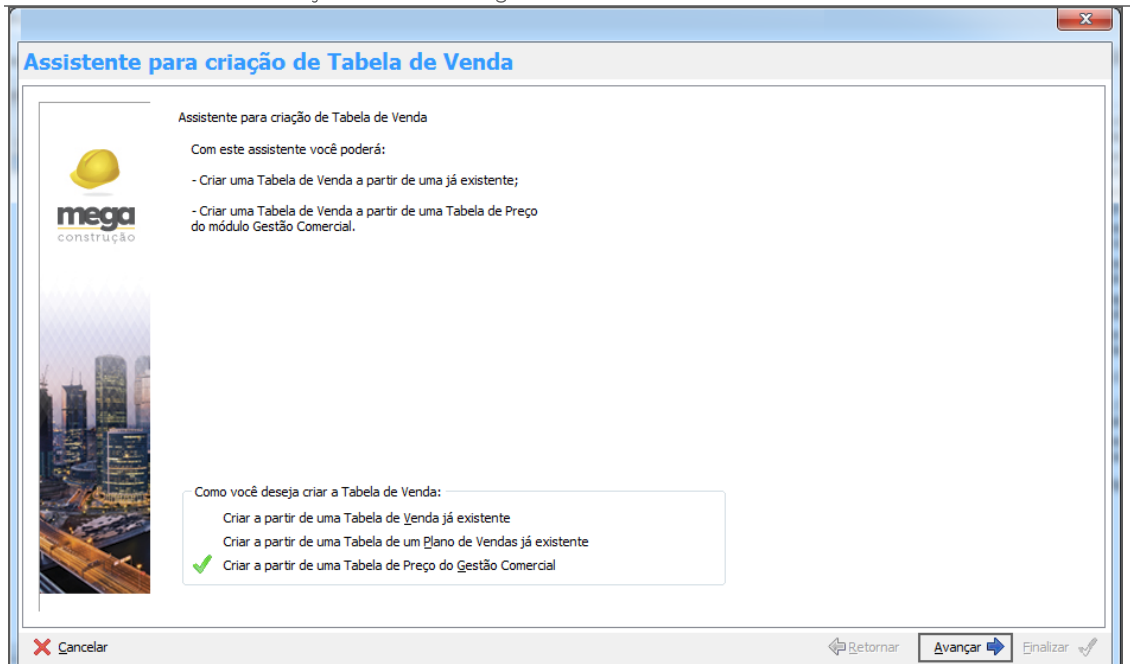
**Tipo Juros** – Indica se serão utilizados juros Simples ou Compostos no sistema de amortização SACOC e nos juros “Pré-TP”;

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

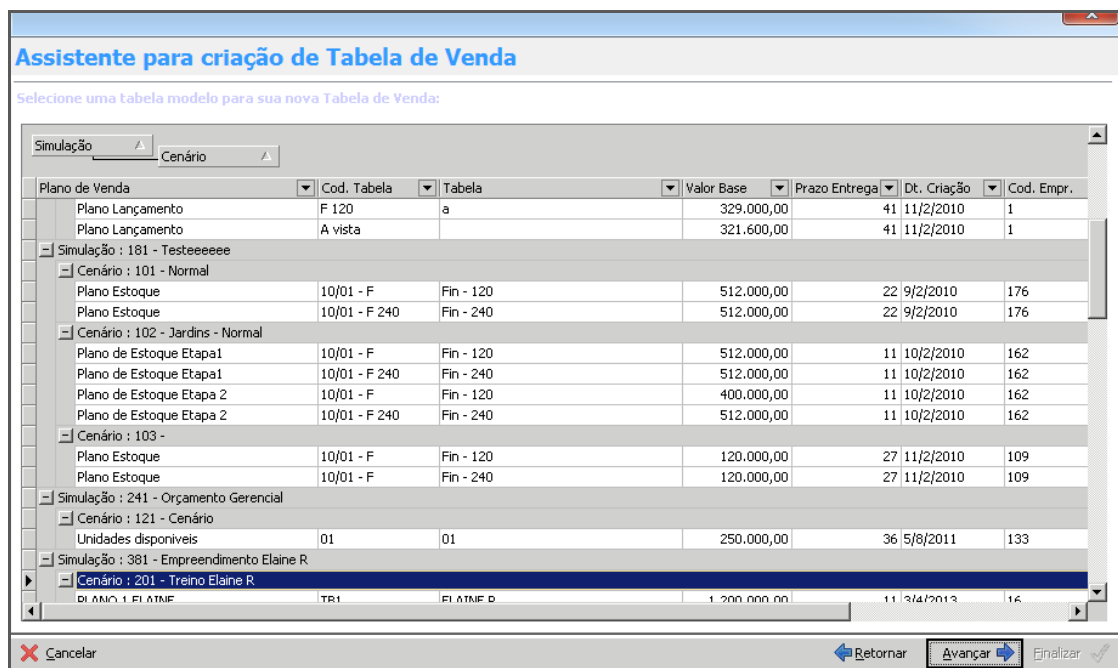
**Capitaliza Saldo SAC** – Indica se deve capitalizar ou não o valor dos juros quando a data de início (vigência) for anterior a primeira parcela da série. Ou seja, indica se os juros que incidem antes da primeira parcela devem ser incluídos no saldo devedor e rateados entre todas as parcelas ou cobrados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

### **Inserir a partir do assistente**

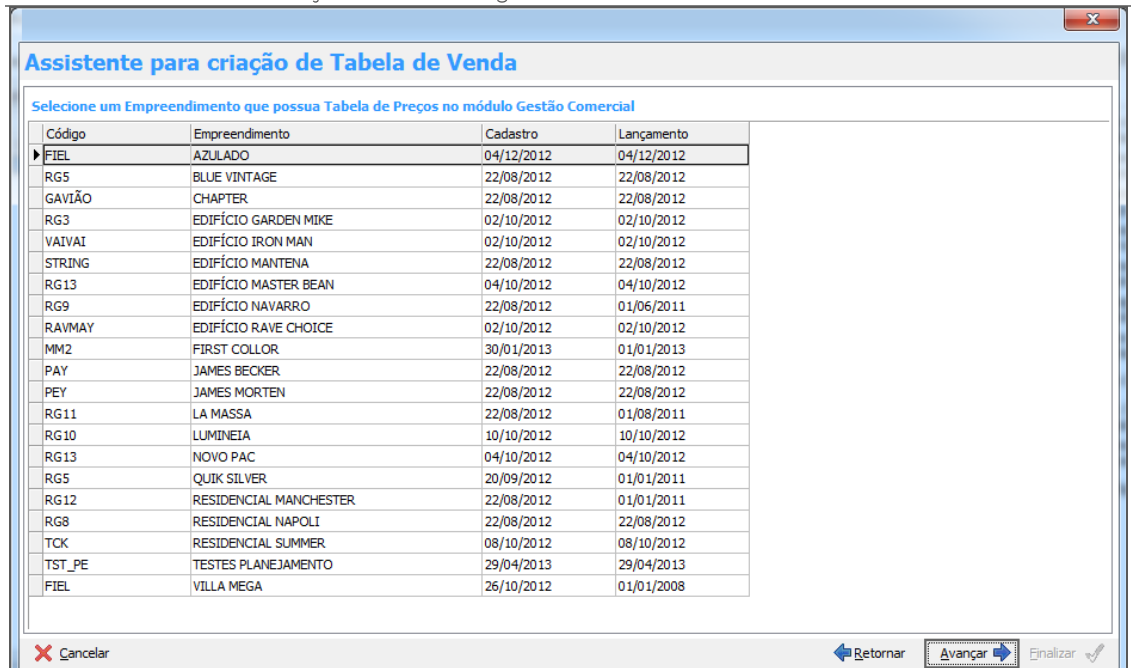
Abre-se um assistente que permite criar uma tabela a partir de outra já existente ou, ainda, a partir de uma tabela do módulo de Gestão Comercial. Caso a opção escolhida seja a partir de uma tabela já existente, o sistema mostrará todas as tabelas de vendas criadas na filial em que o usuário estiver “logado”, dando a ele a opção de escolher qual deve ser copiada. A tabela escolhida poderá então sofrer alterações, caso 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.



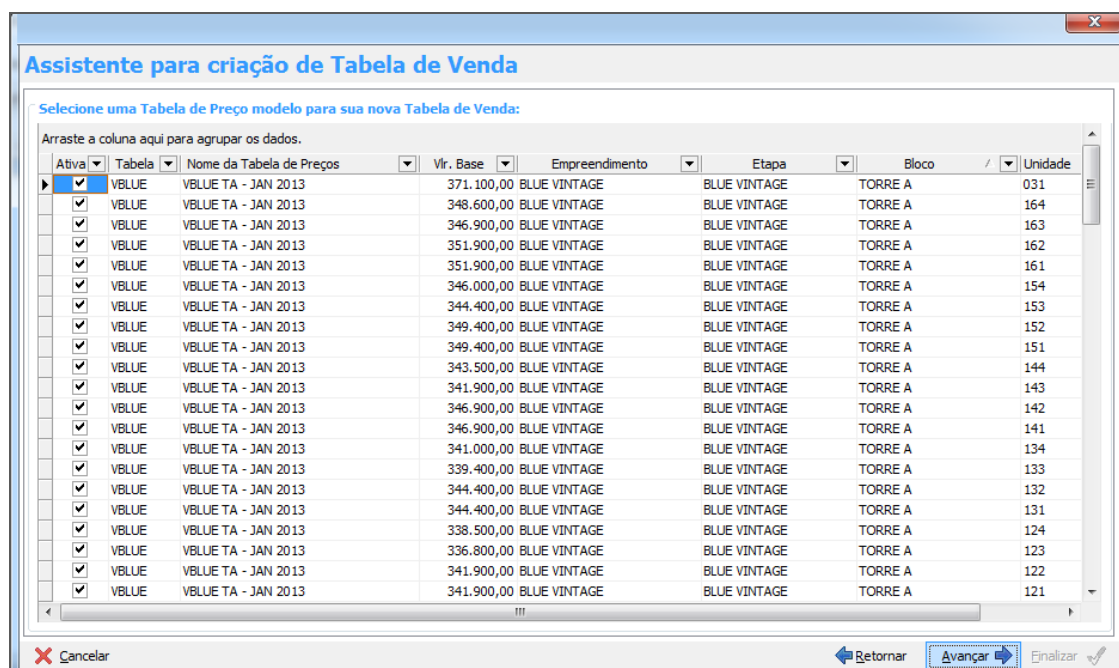
Assistente para criação de Tabela de Venda



Assistente para criação de Tabela de Venda de tabela já existente



Assistente para criação de Tabela de Venda oriundas do Módulo Gestão Comercial



Assistente para criação de Tabela de Venda oriundas do Módulo Gestão Comercial



**Devemos filtrar as tabelas ativas na primeira coluna.**

## 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.

**Inserir** – Através desse botão o usuário faz a inserção dos planos de venda para o empreendimento, lembrando sempre que o total de unidades vendidas pelos planos, quando somadas, deve chegar a 100%. Para facilitar o usuário nesse controle, o sistema desabilitará o botão Inserir quando somar 100%.

Empreendimento: RGS    QUIK SILVER

Plano: Planejamento de Vendas

Planos de Vendas | Tabelas de Vendas | Tabelas Geradas | Resultados do Plano

Nome	Mês Referência	Prazo de Entrega	Valor	%
Tabela do Mês de Março de 2012	março/2012	43	299.000,00	30769231
Tabela do Mês de Abril de 2012	abril/2012	42	299.000,00	30769231
Tabela do Mês de Maio de 2012	maio/2012	41	299.000,00	30769231
Tabela do Mês de Junho de 2012	junho/2012	40	299.000,00	30769231
Tabela do Mês de Julho de 2012	julho/2012	39	299.000,00	30769231
Tabela do Mês de Agosto de 2012	agosto/2012	38	299.000,00	38461538
Tabela do Mês de Setembro de 2012	setembro/2012	37	299.000,00	38461538
Tabela do Mês de Outubro de 2012	outubro/2012	36	299.000,00	38461538
Tabela do Mês de Novembro de 2012	novembro/2012	35	299.000,00	34615385
Tabela do Mês de Dezembro de 2012	dezembro/2012	34	299.000,00	34615385
Tabela do Mês de Janeiro de 2013	janeiro/2013	33	299.000,00	34615385
Tabela do Mês de Fevereiro de 2013	fevereiro/2013	32	299.000,00	34615385
<b>Total:</b>				<b>100,00</b>

Atualizar Resultado | Fluxo de Recebim. | Primeiro Anterior Próximo Último | Atualizar | Inserir | Apagar | Editar | Fechar

Tabela de Vendas

### Resultado Plano

Nessa pasta podemos observar os 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.

Empreendimento: RGS    QUIK SILVER

Plano: Planejamento de Vendas

Planos de Vendas | Tabelas de Vendas | Tabelas Geradas | Resultados do Plano

Mês	Mês Calendário	% Vendas	Unidades	Sinal	Mensal	Intermediária	Conclusão	Financiamento	Total	Acum.
23	dezembro de 2012	3,85	2,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	janeiro de 2013	3,85	2,19	5.018.802,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.018.802,21	5,01
25	fevereiro de 2013	3,85	2,19	0,00	8.644,25	0,00	0,00	0,00	8.644,25	5,02
26	março de 2013	3,85	2,19	0,00	17.288,50	0,00	0,00	0,00	17.288,50	5,04
27	abril de 2013	3,85	2,19	0,00	25.932,74	0,00	0,00	0,00	25.932,74	5,07
28	maio de 2013	3,85	2,19	0,00	34.576,99	0,00	0,00	0,00	34.576,99	5,10
29	junho de 2013	3,85	2,19	0,00	43.221,24	0,00	0,00	0,00	43.221,24	5,14
30	julho de 2013	3,85	2,19	0,00	48.407,79	0,00	0,00	0,00	48.407,79	5,19
31	agosto de 2013	3,85	2,19	0,00	53.594,34	0,00	0,00	0,00	53.594,34	5,25
32	setembro de 2013	3,85	2,19	0,00	58.780,89	0,00	0,00	0,00	58.780,89	5,30
33	outubro de 2013	3,85	2,19	0,00	65.696,29	0,00	0,00	0,00	65.696,29	5,37
34	novembro de 2013	3,85	2,19	0,00	70.611,69	0,00	0,00	0,00	70.611,69	5,44
		<b>100,00</b>	<b>57,00</b>	<b>5.018.802,21</b>	<b>5.861.672,52</b>	<b>1.115.451,65</b>	<b>23.854.286,15</b>	<b>0,00</b>	<b>35.850.212,52</b>	

Atualizar Resultado | Fluxo de Recebim. | Primeiro Anterior Próximo Último | Atualizar | Inserir | Apagar | Editar | Fechar

Tabela de Vendas

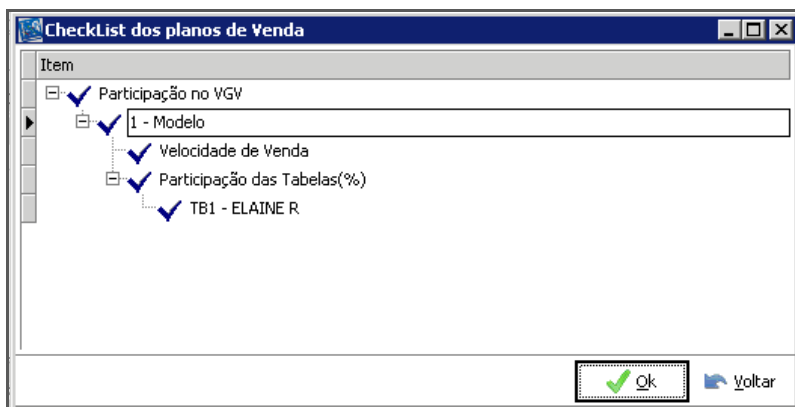
### Fluxo de Recebimento

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 sequência.

## Check List

Depois de concluir o planejamento de vendas para o empreendimento, ou seja, criar os planos de venda e suas respectivas tabelas, no momento que o usuário for sair desse processo, clicando no botão “OK”, o sistema mostrará um “Check List” dos planos de venda existentes, conforme tela abaixo, 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 faltem informações, os percentuais não fechem em 100%, ou algum outro problema aconteça em um dos processos, o sistema irá marcá-lo com ou X, e o usuário deverá revisar tal processo, antes de finalizar os planos de venda.



CheckList dos 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.

Empreendimento: 01 LUCIANA

Gerar | Distribuição | Observações

**Planejamento de Obras**

Datas e Prazos de Desembolso com a Construção: ①

Prazo da Construção (meses): 11

Desembolso com a Construção: ②

Mês de início: -1 novembro de 2012

Mês final: 9 setembro de 2013

Áreas e Custo de Produção: ③

Área total de construção (m²): 5.000,00

Área total equivalente (m²): 5.000,00

Calc. de Áreas

Custo m²: ④ 1.200,00

Taxa de BDI (%): ⑤

Taxa Adicional (%): ⑥

Custo Raso de Produção: ⑦ 6.000.000,00

Custo Cheio Orçado: ⑧ 6.000.000,00

**Custos da Obra**

Tipo	Percentual	Valor
Obra	90,000000	5.400.000,00
Mão de Obra	10,000000	600.000,00
<b>Total</b>	<b>100,000000 %</b>	<b>6.000.000,00</b>
Diferenças	0,000000	0,00

OK Cancela

Planejamento de Obras

**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 podendo 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;

**Área e Custo de Produção (3):**

**Área Total/Equivalente (m<sup>2</sup>)** – 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 m<sup>2</sup> (4)** – Custo por metro quadrado da área equivalente;

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

**Taxa Adicional (%) (6)** – Taxa adicional, além do BDI, que pode ser aplicada com acréscimo ao custo raso;

**Custo Raso de Produção (7)** – Produto da área total pelo custo por metro quadrado;

**Custo Cheio de Produção (8)** – Custo Raso atualizado pelas taxas de DBI e adicional.

**Cálculo de Áreas**

Botão que habilita uma planilha para cálculo da área total equivalente conforme os tipos de pavimentos para composição da área total equivalente.

Foi criada na tela de Estudo de Viabilidade/Planejamento Estratégico >> Simulação >> Cenários >> Planejamento de Obras, uma planilha para cálculo da área total / equivalente m<sup>2</sup>.

Para calcular a área total / equivalente m<sup>2</sup> 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.

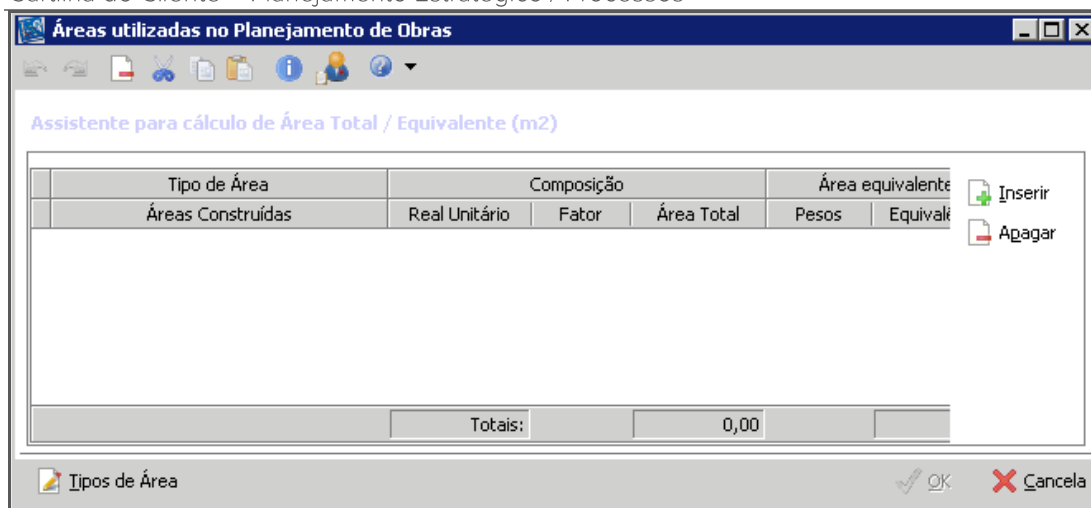
A soma das áreas equivalentes de todos os tipos de áreas é que será utilizado no planejamento de obras.

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**

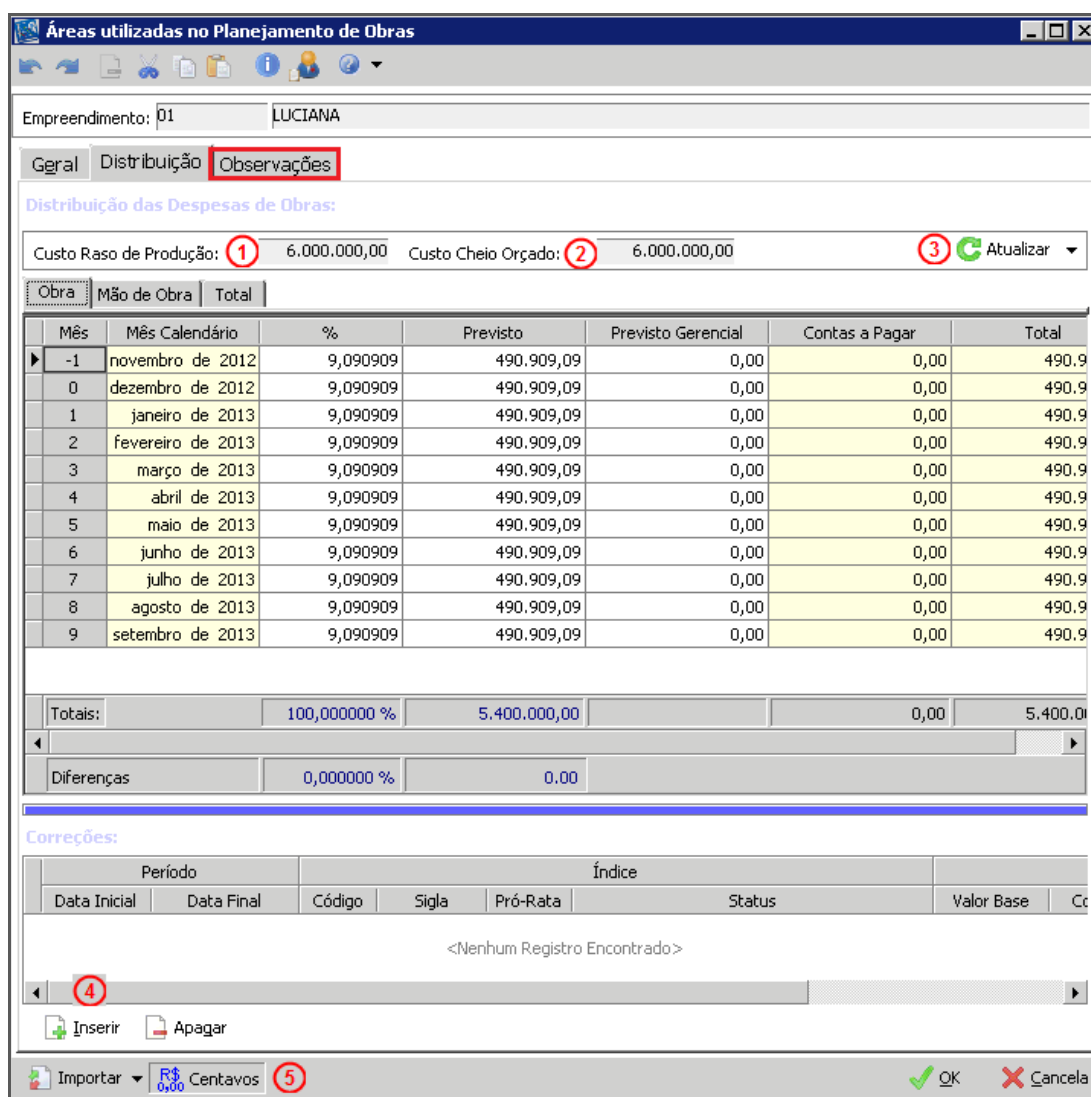
Visando um melhor controle da empresa, os custos da obra podem ser divididos entre os tipos criados pelo usuário, sendo possível atribuir valores ou percentuais, para que, ao gerar o Fluxo Resultado, os valores sejam distribuídos entre as classes definidas para cada tipo de despesa.



Planejamento de Obras

## Distribuição

Planilha que demonstrará a distribuição prevista das despesas de obra mensalmente, de acordo com os percentuais mensais, também chamados de **Curva da Obra**.



Planejamento de Obras

**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 ou os desembolsos da obra a partir de um arquivo externo. Ou 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/m<sup>2</sup> atual serão usados como padrão valor base e o valor do custo/ m<sup>2</sup> 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); e 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.



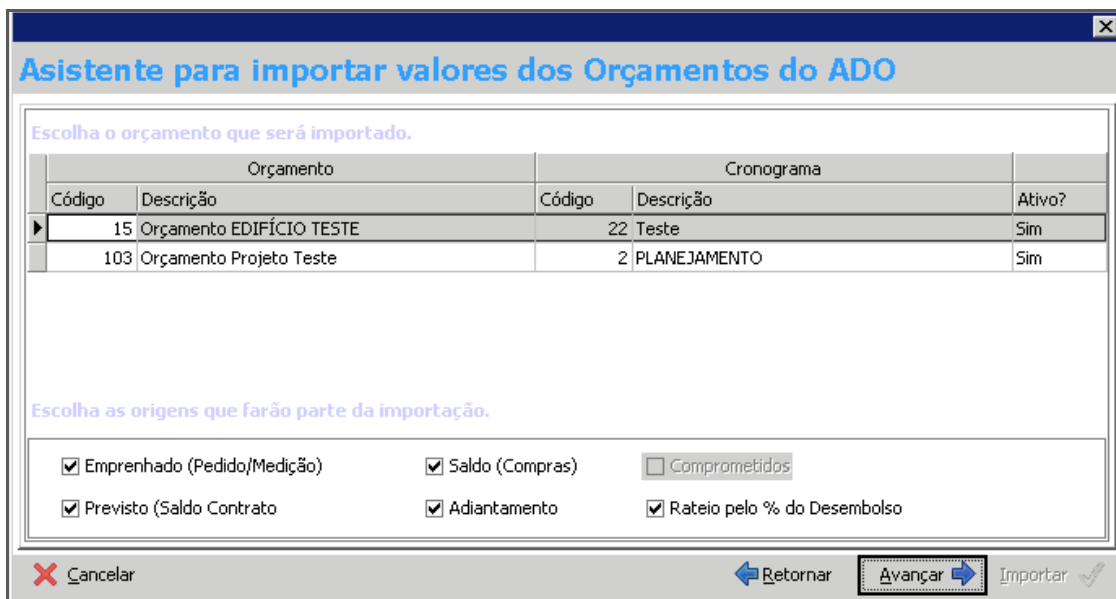
## Observações

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

Através do botão **Importar** podemos resgatar informações do módulo Administração de Obras.

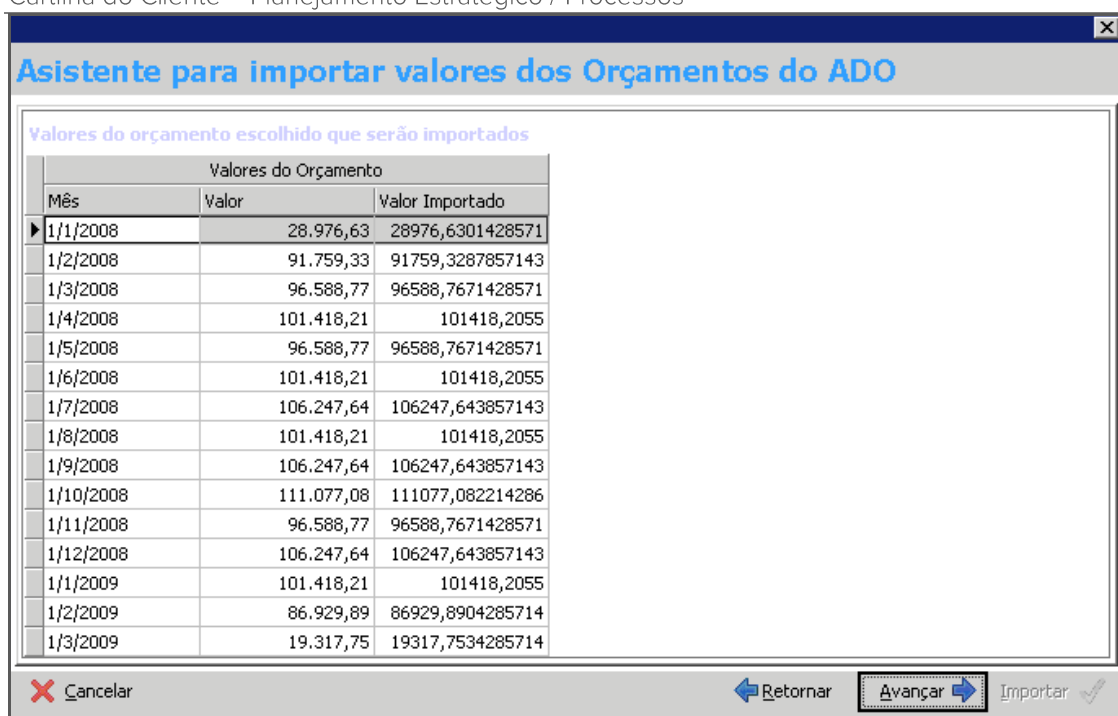


Selecionamos as origens que desejamos importar:



Wizard para importar valores dos Orçamentos do ADO

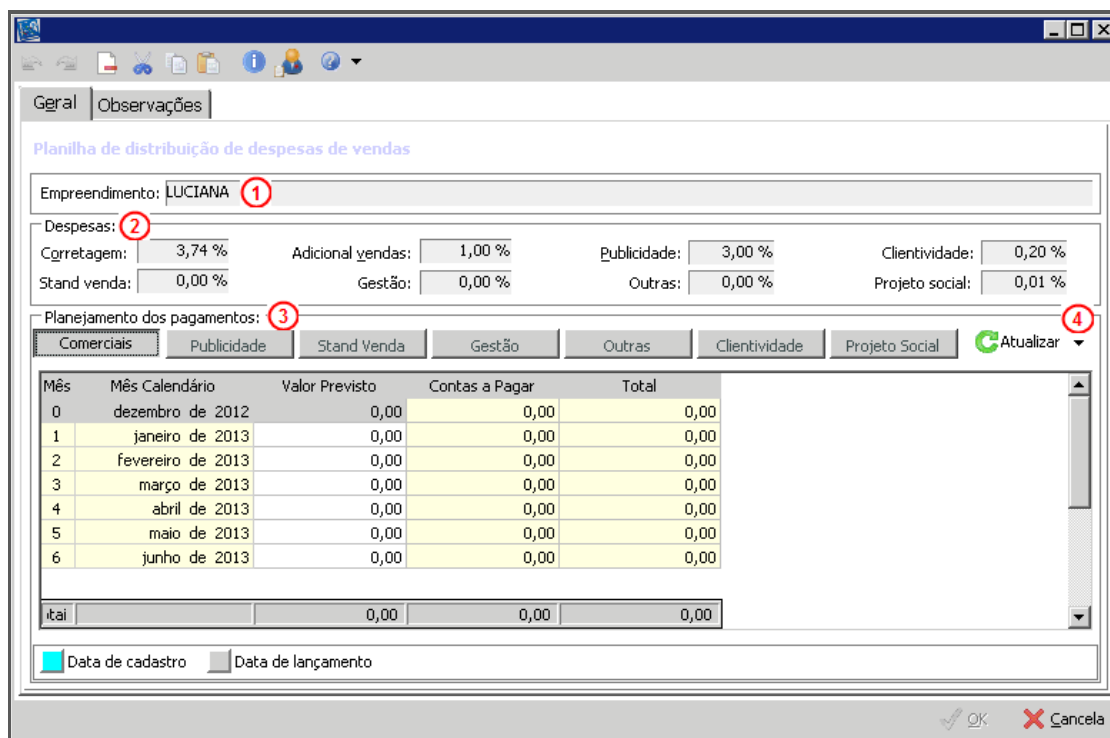
Os valores dos orçamentos retornam para confirmação:



Wizard para importar valores dos Orçamentos do ADO

## 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 (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 poderá alterar esses percentuais na simulação;

**Planejamento 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 ou no planejamento de vendas ou, ainda, na velocidade de tais despesas. 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.

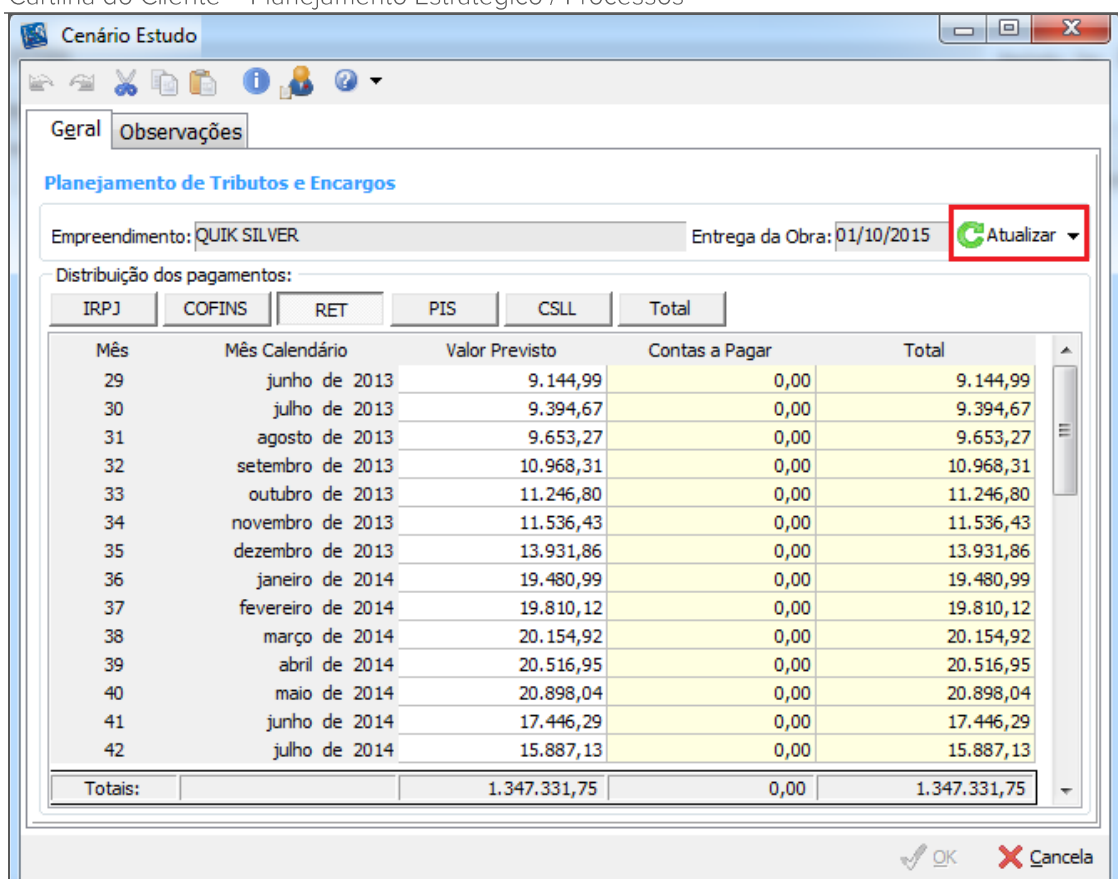
## Despesas Tributárias

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.

### 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 mais 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.



**Planejamento de Tributos e Encargos**

Empreendimento: QUIK SILVER      Entrega da Obra: 01/10/2015      **Atualizar**

Distribuição dos pagamentos:

IRPJ	COFINS	RET	PIS	CSLL	Total
Mês	Mês Calendário	Valor Previsto	Contas a Pagar	Total	
29	junho de 2013	9.144,99	0,00	9.144,99	
30	julho de 2013	9.394,67	0,00	9.394,67	
31	agosto de 2013	9.653,27	0,00	9.653,27	
32	setembro de 2013	10.968,31	0,00	10.968,31	
33	outubro de 2013	11.246,80	0,00	11.246,80	
34	novembro de 2013	11.536,43	0,00	11.536,43	
35	dezembro de 2013	13.931,86	0,00	13.931,86	
36	janeiro de 2014	19.480,99	0,00	19.480,99	
37	fevereiro de 2014	19.810,12	0,00	19.810,12	
38	março de 2014	20.154,92	0,00	20.154,92	
39	abril de 2014	20.516,95	0,00	20.516,95	
40	maio de 2014	20.898,04	0,00	20.898,04	
41	junho de 2014	17.446,29	0,00	17.446,29	
42	julho de 2014	15.887,13	0,00	15.887,13	
<b>Totais:</b>		<b>1.347.331,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1.347.331,75</b>	

OK      Cancela

Planejamento de Tributos e Encargos

**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;

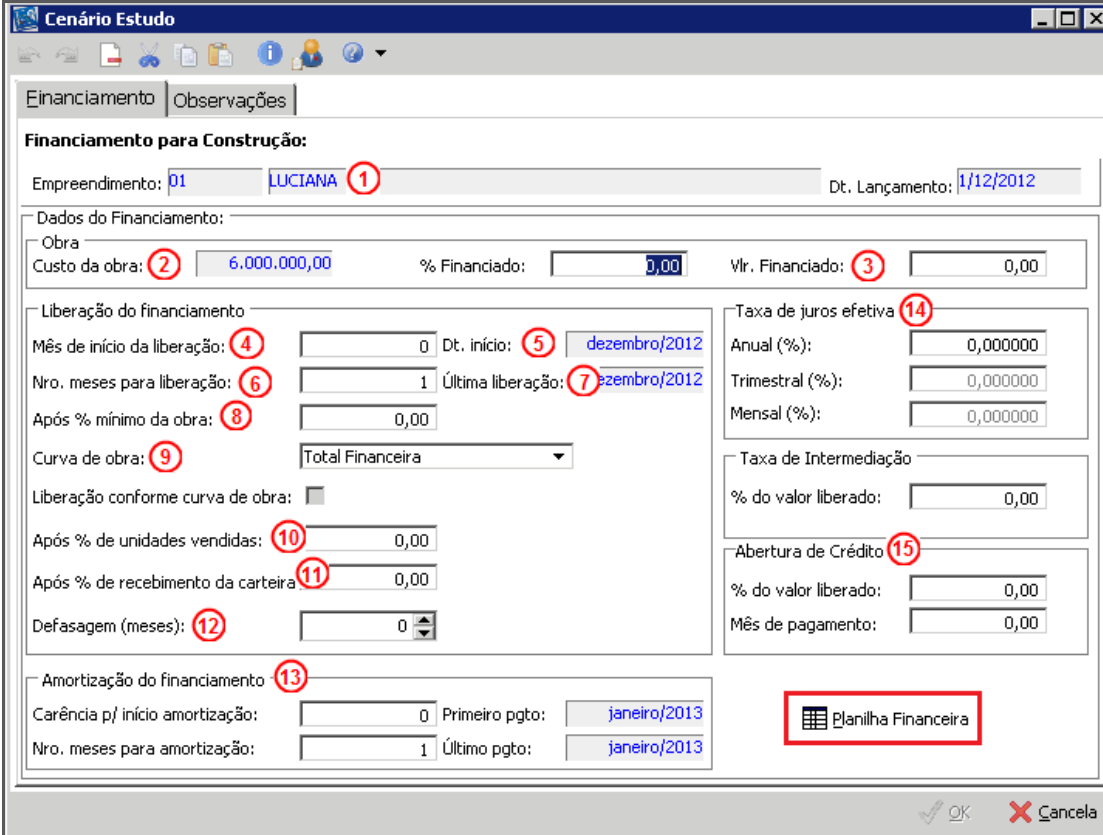
**Contas a Pagar** – Atualiza os valores originários do processo de Contas a Pagar.

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 terão 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 para Construção



**Cenário Estudo**

Financiamento | Observações

**Financiamento para Construção:**

Empreendimento: 01 LUCIANA (1) Dt. Lançamento: 1/12/2012

Dados do Financiamento:

Obra

Custo da obra: (2) 6.000.000,00 % Financiada: 0,00 Vlr. Financiada: (3) 0,00

Liberação do financiamento

Mês de início da liberação: (4) 0 Dt. início: (5) dezembro/2012

Nro. meses para liberação: (6) 1 Última liberação: (7) dezembro/2012

Após % mínimo da obra: (8) 0,00

Curva de obra: (9) Total Financeira

Liberação conforme curva de obra:

Após % de unidades vendidas: (10) 0,00

Após % de recebimento da carteira: (11) 0,00

Defasagem (meses): (12) 0

Amortização do financiamento (13)

Carência p/ início amortização: 0 Primeiro pgto: janeiro/2013

Nro. meses para amortização: 1 Último pgto: janeiro/2013

Taxa de juros efetiva (14)

Anual (%): 0,000000

Trimestral (%): 0,000000

Mensal (%): 0,000000

Taxa de Intermediação

% do valor liberado: 0,00

Abertura de Crédito (15)

% do valor liberado: 0,00

Mês de pagamento: 0,00

Planilha Financeira

OK Cancela

Cenários

**Empreendimento (1)** – Nome do empreendimento em questão;

**Dados do Financiamento:**

**Custo da Obra (2)** – Custo previsto para a obra, conforme indicado no planejamento da obra;

**Valor Financ. (3)** – Valor a ser tomado como financiamento, informado diretamente ou definindo o percentual do custo da obra;

**Mês de Início da liberação (4)** – 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 (5)** – Mês do calendário em que o empréstimo está sendo tomado;

**N. meses de Liberação (6)** – Quantidade de meses em que o financiamento será liberado;

**Última Liberação (7)** – Mês da última liberação do financiamento;

**Após % Mínimo da Obra (8)** – 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, o percentual 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 (9)** – Determina o tipo de desembolso (curva da obra) que será utilizado para calcular a curva de execução da obra;

**Após % de unidades vendidas (10)** – Determina o percentual mínimo de unidades vendidas do empreendimento, para a liberação do financiamento;

**Após % de recebimento da carteira (11)** – Determina o percentual mínimo de recebimentos dos valores contratados da Carteira para a liberação do financiamento;

**Defasagem (12)** – 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;

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 (13):**

**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 (14):**

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

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

#### **Abertura de Crédito (15):**

**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

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

Planilha que demonstra o fluxo do empréstimo, ou seja, os valores das liberações, juros, repasses e pagamentos mês a mês.

**Planilha Financeira**  
 Empreendimento: 01 LUCIANA  
 Custo da Obra: 6.000.000,00 Valor Financiado: 5.400.000,00 90,00 %

Ref.	Datas	Liberação do Financiamento		Amortização do Financiamento					
		% Liberação	Vlr. Liberação	% Amortizado	Valor Amortizado	Amortização Extra	Total Amortizado	Saldo a Am	
-01	nov de 2012	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	490.908,60
00	dez de 2012	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	981.817,20
01	jan de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.472.725,80
02	fev de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.963.634,40
03	mar de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.454.543,00
04	abr de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.945.451,60
05	mai de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	3.436.360,20
06	jun de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	3.927.268,80
07	jul de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	4.418.177,40
08	ago de 2013	9,0909	490.908,60	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	4.909.086,00
09	set de 2013	9,0910	490.914,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	5.400.000,00
10	out de 2013	0,0000	0,00	100,0000	5.400.000,00	0,00	5.400.000,00	0,00	0,00
<b>Totais</b>		<b>100,0000%</b>	<b>5.400.000,00</b>	<b>100,0000%</b>	<b>5.400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Diferenças</b>		<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Atualizar Importar / Exportar Centavos Perc. de Liberação Perc. de Amortização OK Cancela

Planilha Financeira

**Atualiza:**

**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;

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

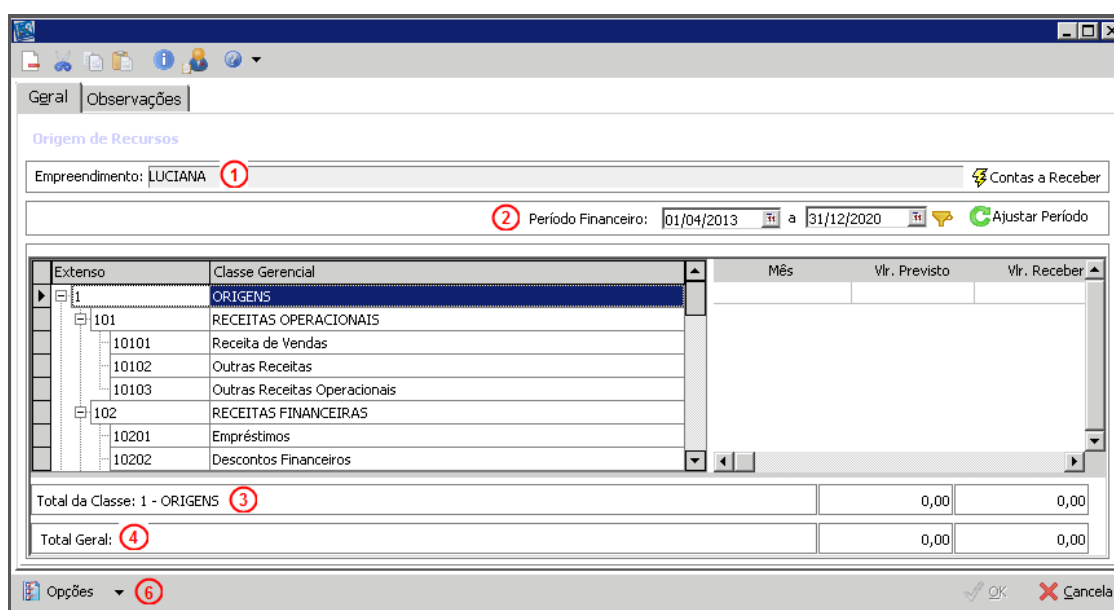
**Importar Curva da Obra** – Opção de importar uma curva de obra desde que o prazo em meses seja igual ao período de distribuição. Esta opção é bastante utilizada nos casos em que o financiamento é liberado de acordo com a evolução da obra;

**Limpar** – Apaga todas as informações do fluxo, utilizado quando o usuário deseja informar os valores manualmente;

**Centavos** – Opção de visualizar ou não os centavos nos valores da planilha.

## Outras Receitas

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.



Extenso	Classe Gerencial	Mês	Vlr. Previsto	Vlr. Receber
1	ORIGENS			
101	RECEITAS OPERACIONAIS			
10101	Receita de Vendas			
10102	Outras Receitas			
10103	Outras Receitas Operacionais			
102	RECEITAS FINANCEIRAS			
10201	Empréstimos			
10202	Descontos Financeiros			
Total da Classe: 1 - ORIGENS			0,00	0,00
Total Geral:			0,00	0,00

### Outras receitas

**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. Importante: não é possível lançar valores em meses anteriores à data inicial da simulação;

**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							

Planilha em Excel

## 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 que 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.

Empreendimento: LUCIANA

Período Financeiro: 01/01/2010 a 31/12/2040

Extensão	Classe Gerencial	Mês	Vlr. Previsto	Vlr. Pagar
1	ORIGENS			
2	APLICAÇÃO DE RECURSO			
201	INCORPORAÇÃO			
20101	Aquisição de Terrenos			
20102	Despesas da Incorporação			
202	GASTOS COMERCIAIS			
20201	Marketing			
20202	Stand			
20203	Corretagem			
203	CUSTO DE PRODUÇÃO			
Total da Classe: 20101 - Aquisição de Terrenos			0,00	0,00
Total Geral:			0,00	0,00

Aplicação de Recursos

**Período Financeiro (1)** – Período em que as aplicações 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,

## Cartilha do Cliente – Planejamento Estratégico / Processos

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 (2)** – Soma dos valores atribuídos à classe escolhida;

**Total Geral (3)** – Soma dos valores de todas as classes;

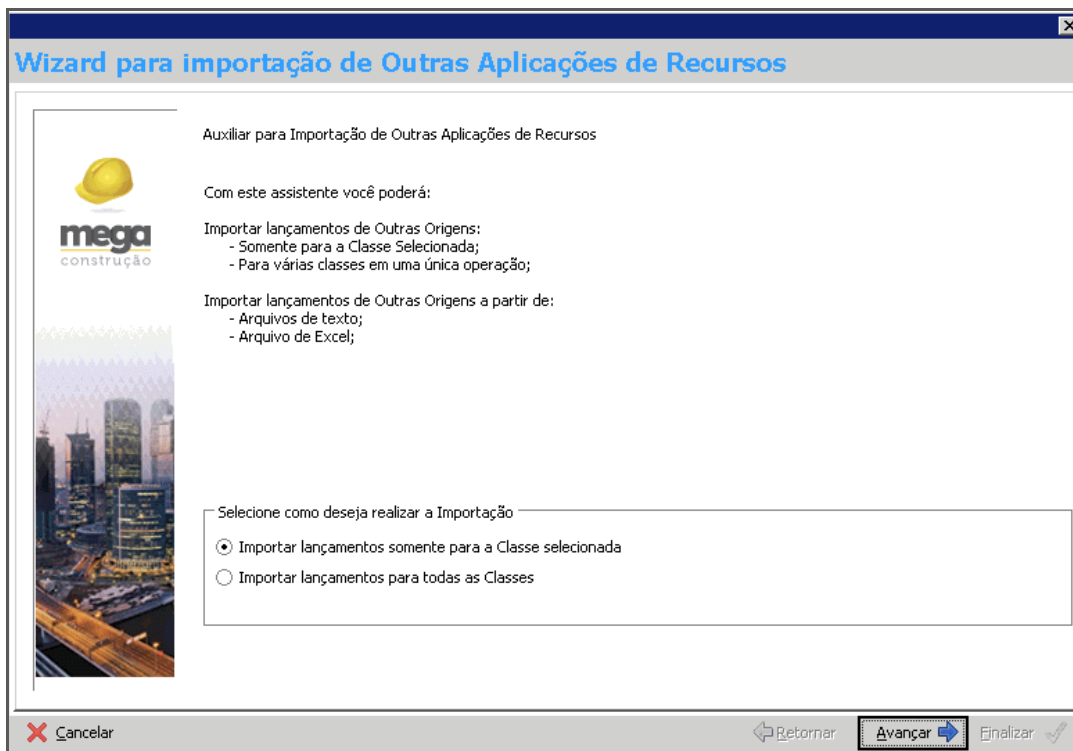
**Atualizar Período (4)** – Botão utilizado para atualizar os meses do fluxo, quando alterado o período financeiro. Importante: não é possível lançar valores em meses anteriores à data inicial da simulação;

**Opções (5):**

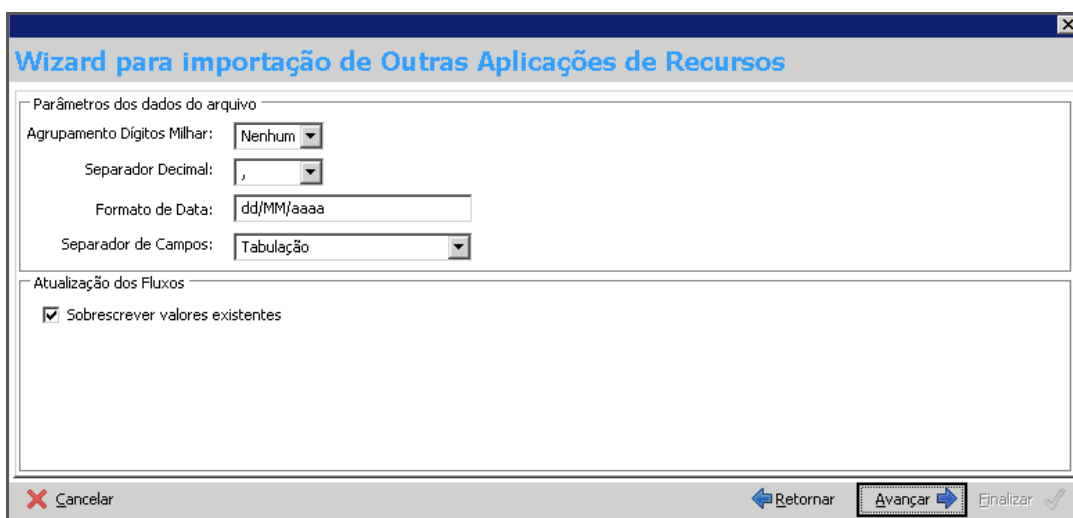
**Importar** – Opção para o usuário importar valores de outros arquivos, por exemplo, planilhas de Excel;

**Limpar** – Opção para apagar os valores Previstos ou originários do processo de Contas a Pagar.

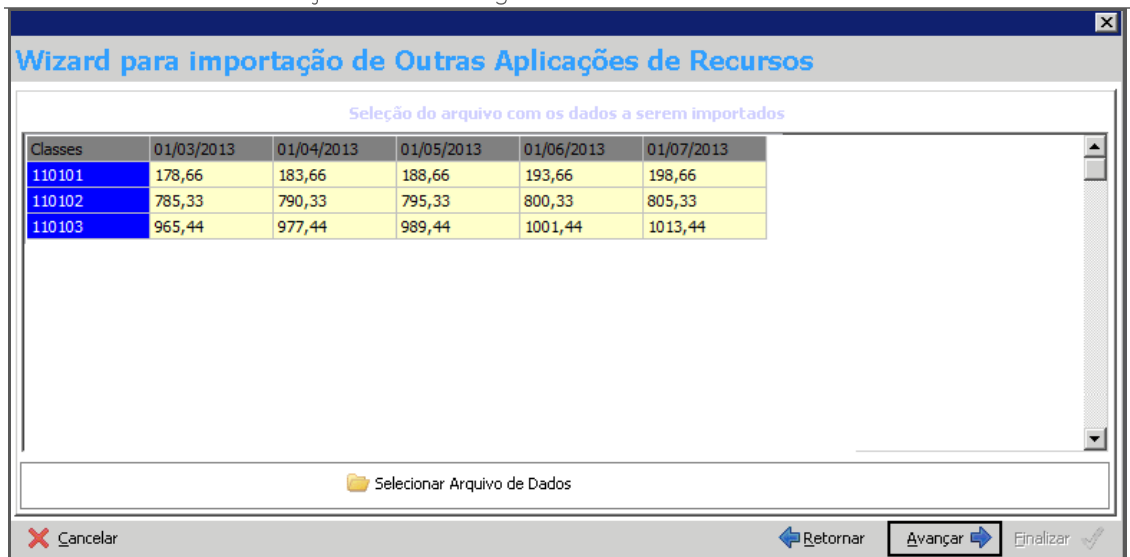
### Assistente para importação



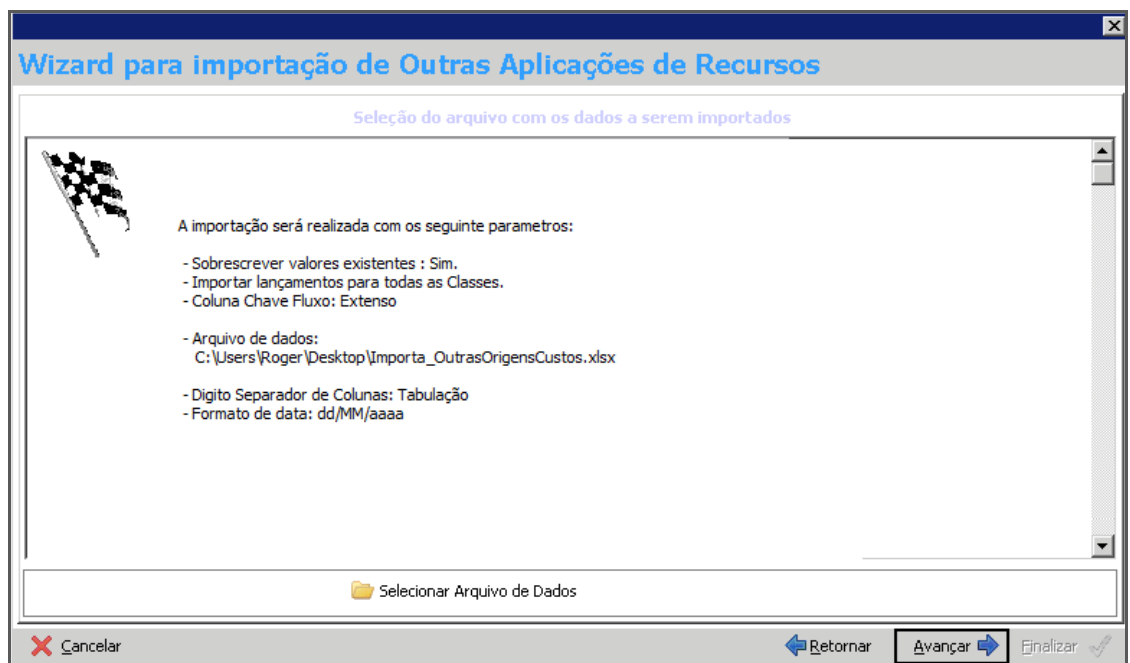
Wizard para importação de Outras Aplicações de Recursos



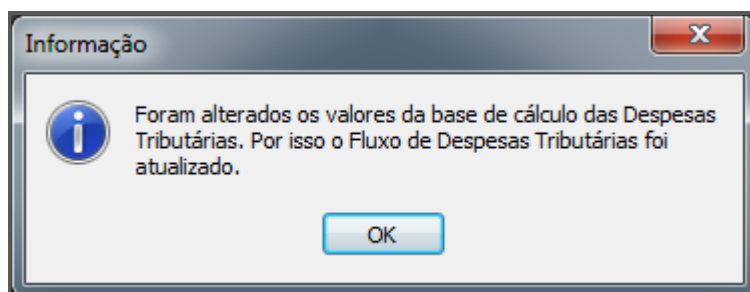
Wizard para importação de Outras Aplicações de Recursos



Wizard para importação de Outras Aplicações de Recursos



Wizard para importação de Outras Aplicações de Recursos



Informação

## Aporte de Capital

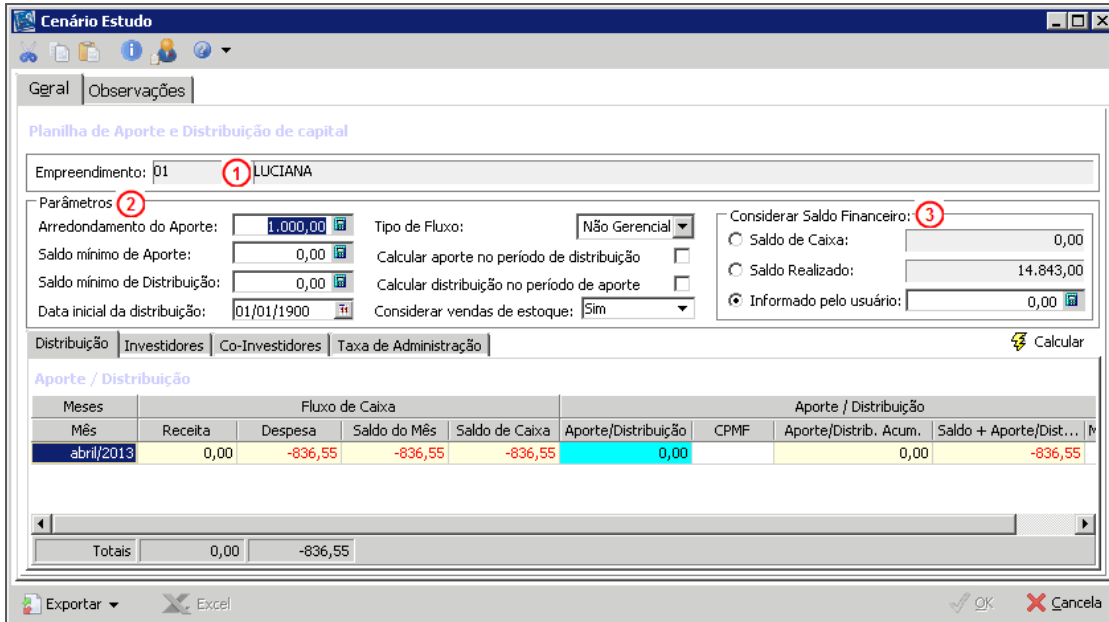
Informações a respeito de aporte e distribuição de capital devem ser informadas nessa planilha.



**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 calcular o aporte e distribuição de capitais é necessário que tenha investidores cadastrados para os blocos do empreendimento utilizado na simulação.



Cenários

**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 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 será 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 recalculado. 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**, o usuário tem a visão completa do fluxo de aporte e distribuição.

## **Investidores e Co-Investidores**

### **Investidores**

Caso queira verificar a distribuição entre os investidores, pode-se clicar na pasta **Investidores**.

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

**Cenário Estudo**

Gerar Observações

**Planilha de Aporte e Distribuição de capital**

Empreendimento: 01 LUCIANA

Parâmetros

Arredondamento do Aporte: 1.000,00 Tipo de Fluxo: Não Gerencial Considerar Saldo Financeiro:

Saldo mínimo de Aporte: 100.000,00 Calcular aporte no período de distribuição  Saldo de Caixa: 0,00

Saldo mínimo de Distribuição: 1.000,00 Calcular distribuição no período de aporte  Saldo Realizado: 14.843,00

Data inicial da distribuição: 01/01/1900 Considerar vendas de estoque: Sim  Informado pelo usuário: 100.000,00

Distribuição Investidores Co-Investidores Taxa de Administração Calcular

**Aporte / Distribuição por Investidor**

Meses	Investidores		
	ANA ABREU	BOA VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA	Total
abril/2013	-400,00	-600,00	-1.000,00
Totais	-400,00	-600,00	-1.000,00

Exportar Excel OK Cancela

## Cenários

### Co-Investidores

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

- ✓ Cadastro dos co-investidores;
- ✓ 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 >> 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.

**Planilha de Aporte e Distribuição de capital**

Empreendimento: 01 LUCIANA

Parâmetros

Arredondamento do Aporte: 1.000,00 Tipo de Fluxo: Não Gerencial Considerar Saldo Financeiro:

Saldo mínimo de Aporte: 100.000,00 Calcular aporte no período de distribuição  Saldo de Caixa: 0,00

Saldo mínimo de Distribuição: 1.000,00 Calcular distribuição no período de aporte  Saldo Realizado: 14.843,00

Data inicial da distribuição: 01/01/1900 Considerar vendas de estoque: Sim  Informado pelo usuário: 100.000,00

Distribuição Investidores Co-Investidores Taxa de Administração Calcular

**Aporte / Distribuição Co-Investidores**

Meses	Co-Investidores		Total
Mês	JURANDIR DOMINGUES DA CRUZ	BOA VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA	Total
abril/2013	-360,00	-240,00	-600,00
Totais	-360,00	-240,00	-600,00

Exportar Excel OK Cancela

Cenários

### Taxa de Administração

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

**Planilha de Aporte e Distribuição de capital**

Empreendimento: 01 LUCIANA

Parâmetros

Arredondamento do Aporte: 1.000,00 Tipo de Fluxo: Não Gerencial Considerar Saldo Financeiro:

Saldo mínimo de Aporte: 100.000,00 Calcular aporte no período de distribuição  Saldo de Caixa: 0,00

Saldo mínimo de Distribuição: 1.000,00 Calcular distribuição no período de aporte  Saldo Realizado: 14.843,00

Data inicial da distribuição: 01/01/1900 Considerar vendas de estoque: Sim  Informado pelo usuário: 100.000,00

Distribuição Investidores Co-Investidores Taxa de Administração Calcular

**Taxa de Administração dos Co-Investidores**

Meses	Co-Investidores		Total
Mês	JURANDIR DOMINGUES DA CRUZ	Total	Total
abril/2013	0,00	0,00	0,00
Totais	0,00	0,00	0,00

Exportar Excel OK Cancela

Cenários

**A pasta “Taxa de Administração” somente será visualizada caso o parâmetro “Calcular taxa para os Co-Investidores” esteja marcado para o empreendimento.**

A taxa de administração dos co-investidores será calculada de acordo com a taxa de administração total calculada no fluxo do empreendimento, também 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.

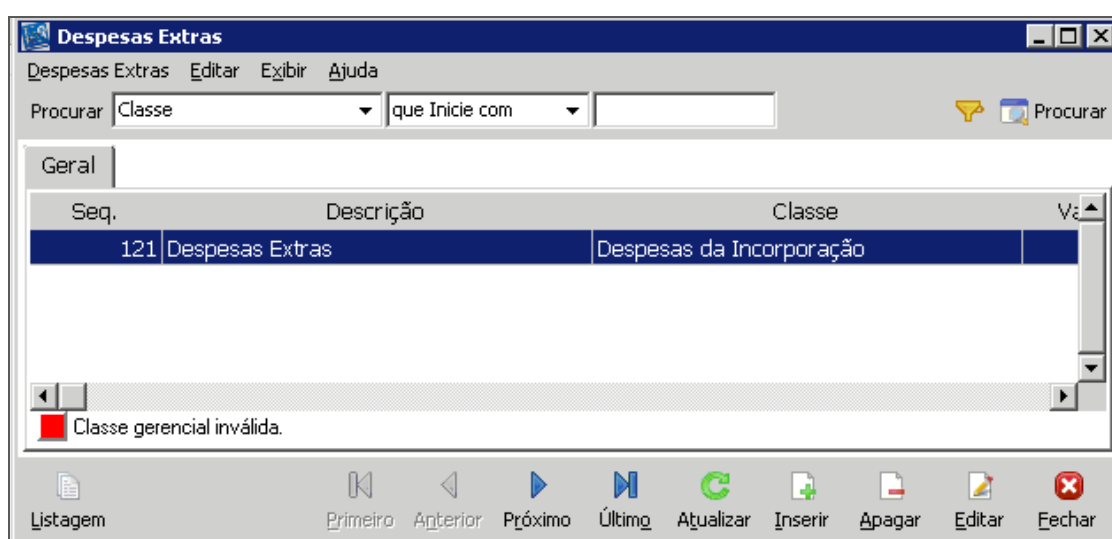
**Exportar** – Através deste botão é possível exportar os fluxos para arquivos do tipo HTML, Excel, Texto ou XML.



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

## Despesas Extras

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



Despesas Extras

## Itens

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



Seq.: 121 Descrição: Despesas Extras

Valor Base: 1.000,00 Classe Ger.: 16 Despesas da Incorporação

Parcelas	Intervalo	Vencto	Mês Calendário	Valor	Valor Futuro	Total VP	%
*	1	1	0 dezembro de 2012	0,00			

Itens: 1 0,00 0,00 0,00

Diferenças 1.000,00 100,00%

Classe gerencial inválida.

### Despesas Extras

**Seq. (1)** – Número de seqüência, indicado automaticamente pelo sistema e que não pode ser alterado;

**Descrição (2)** – Descrição da despesa, a critério do usuário. É recomendado que se destaque na descrição a que se destina esta 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 desta pasta, pode ser visualizado o fluxo mensal das despesas inseridas, com o valor de correção e juros separados do valor principal.

Seq.: 121 Descrição: Despesas Extras

Valor Base: 1.000,00 Classe Ger.: 16 Despesas da Incorporação

Fluxo das Despesas

Mês Ref.	Mês Calendário	Valor	Juros e Correção
0	dezembro de 2012	1.000,00	0,00

Totais 1.000,00 0,00

Diferenças 0,00

Classe gerencial inválida.

### Despesas Extras

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

## 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 mostrada a mensagem de montagem do fluxo para o estoque.

**Parâmetros (1)**

Quais receitas deseja securitizar		Datas		Taxas	
Carteira líquida	Financiamento	Data de entrega	Data base receita a VP	% da Receita que será securitizada	Taxa de desconto a.m.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30/10/2015	30/10/2015		

**Distribuição (2)**

Data Referência	Fluxo Carteira		Base Securitizada	Valor Securitizado (% Receita a VP)		Fluxo após securitização
	30/10/2015	Total		30/10/2015	Total Securitizado	
Mês	Ref.	Carteira	Fluxo Receita	Carteira	Carteira	Fluxo Securitizado
01/05/2013	28	175.525,42	175.525,42	0,00	0,00	175.525,42
01/06/2013	29	187.591,10	187.591,10	0,00	0,00	187.591,10
01/07/2013	30	238.642,20	238.642,20	0,00	0,00	238.642,20
01/08/2013	31	182.552,11	182.552,11	0,00	0,00	182.552,11
01/09/2013	32	211.633,55	211.633,55	0,00	0,00	211.633,55
01/10/2013	33	197.906,46	197.906,46	0,00	0,00	197.906,46
		9.391.332,13	9.391.332,13	0,00	0,00	9.391.332,13

### Cenários

A tela é dividida pelas abas Carteira e Estoque, 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 destes forem diferentes. Já para a securitização do estoque, será sempre a data de entrega do bloco.

#### Parâmetros (1):

Nos parâmetros serão mostrados os blocos separados por data de entrega, quando a entrega 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 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, por 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 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.

## Resultado

Nesta pasta o usuário terá acesso aos processos que demonstram os resultados dos cenários, a visualização pode ser feita através dos seguintes botões: Previsto, Realizado + Previsto, Viabilidade X Atual, Consolidado Visão Investidor, Consolidado Geral e Comparativo (Cenários).

The screenshot shows the 'Planejamento Estratégico - Simulação' window. It includes a header with 'Ajuda' and 'Planejamento Estratégico'. Below that, there are fields for 'Escolha a Organização que você deseja trabalhar:' (0000500 - EMPRESA TESTE), 'Simulação: 62 Valid', and 'Período: De: 01/02/2010 até: 08/02/2050'. There are tabs for 'Simulações', 'Cenários', and 'Resultado'. A row of buttons includes 'Previsto', 'Realizado + Previsto', 'Viabilidade x Atual', 'Consolidado (Visão Investidor)', 'Consolidado Geral', and 'Comparativo (Cenários)'. Below these are fields for 'Empreendimento: 001 Projeto Teste', 'Cenário: 1 Normal Teste', and 'Normal'. At the bottom, there are tabs for 'Fluxo de Caixa', 'Indicadores', 'Gráficos', and 'Velocidade - Vendas'. The main table is a cash flow statement with columns for 'Mês', 'Classes Gerenciais', and 'Saldos'. The 'Saldos' section includes 'Saldo Mês', 'Saldo', 'Acumulado', and 'Saldo a V'.

Mês	Classes Gerenciais	Saldos					
Mês	10101 - Receita de Vendas	20203 - Corretagem	20501 - IRPJ/CSSL	Saldo Mês	Saldo	Acumulado	Saldo a V
dezembro de 2008 (11)	-8.706,67	0,00	0,00	-8.706,67	-8.706,67	-8.706,67	-9
janeiro de 2009 (12)	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.706,67	-8.706,67	
fevereiro de 2009 (13)	-6.863,97	0,00	0,00	-6.863,97	-6.863,97	-15.570,64	-7
março de 2009 (14)	-4.069,00	0,00	0,00	-4.069,00	-4.069,00	-19.639,64	-4
abril de 2009 (15)	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.639,64	-19.639,64	
maio de 2009 (16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.639,64	
junho de 2009 (17)	-18.771,76	0,00	0,00	-18.771,76	-18.771,76	-38.411,40	-20
julho de 2009 (18)	-2.785,00	0,00	0,00	-2.785,00	-2.785,00	-41.196,40	-2
agosto de 2009 (19)	-16.669,20	0,00	0,00	-16.669,20	-16.669,20	-57.865,60	-17
setembro de 2009 (20)	0,00	0,00	0,00	0,00	-57.865,60	-57.865,60	
outubro de 2009 (21)	-6.878,00	0,00	0,00	-6.878,00	-6.878,00	-64.743,60	-7
novembro de 2009 (22)	-749.802,32	0,00	0,00	-749.802,32	-749.802,32	-81.4545,92	-771
dezembro de 2009 (23)	-104.416,88	0,00	0,00	-104.416,88	-104.416,88	-918.962,80	-106
janeiro de 2010 (24)	-56.270,50	0,00	0,00	-56.270,50	-56.270,50	-975.233,30	-56
fevereiro de 2010 (25)	224.660,66	-214.999,79	-2.247,58	7.413,29	7.413,29	-967.820,01	7
março de 2010 (26)	302.060,58	-214.999,79	-4.482,51	82.578,28	82.578,28	-885.241,73	81
abril de 2010 (27)	388.060,49	-214.999,79	-5.845,61	167.215,09	167.215,09	-718.026,64	164
Totais	47.100.614,57	-2.365.000,00	-789.806,17	43.945.808,39	43.945.808,39		39.311

### Cenários

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

### Fluxo de Caixa

Planejamento Estratégico - Cenário Estudo

Ajuda

Planejamento Estratégico

Escolha a Organização que você deseja trabalhar: 0000500 - EMPRESA TESTE

Simulação: 62 Valid Período: De: 01/02/2010 até: 08/02/2050

Simulações | Cenários | Resultado

Previsto | Realizado + Previsto | Viabilidade x Atual | Consolidado (Visão Investidor) | Consolidado Geral | Comparativo (Cenários)

Empreendimento: 001 Projeto Teste Filtro de Classes

Cenário: 1 Normal Teste Normal Opções do Cenário

Fluxo de Caixa | Indicadores | Gráficos | Velocidade - Vendas

Mês	Classes Gerenciais			Saldos			
	10101 - Receita de Vendas	20203 - Corretagem	20501 - IRPJ/CSSL	Saldo Mês	Saldo	Acumulado	Saldo a V
de dezembro de 2008 (11)	-8.706,67	0,00	0,00	-8.706,67	-8.706,67	-8.706,67	-9
janeiro de 2009 (12)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.706,67	
fevereiro de 2009 (13)	-6.863,97	0,00	0,00	-6.863,97	-6.863,97	-15.570,64	-7
março de 2009 (14)	-4.069,00	0,00	0,00	-4.069,00	-4.069,00	-19.639,64	-4
abril de 2009 (15)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.639,64	
maio de 2009 (16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.639,64	
junho de 2009 (17)	-18.771,76	0,00	0,00	-18.771,76	-18.771,76	-38.411,40	-20
julho de 2009 (18)	-2.785,00	0,00	0,00	-2.785,00	-2.785,00	-41.196,40	-2
agosto de 2009 (19)	-16.669,20	0,00	0,00	-16.669,20	-16.669,20	-57.865,60	-17
setembro de 2009 (20)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-57.865,60	
outubro de 2009 (21)	-6.878,00	0,00	0,00	-6.878,00	-6.878,00	-64.743,60	-7
novembro de 2009 (22)	-749.802,32	0,00	0,00	-749.802,32	-749.802,32	-814.545,92	-771
dezembro de 2009 (23)	-104.416,88	0,00	0,00	-104.416,88	-104.416,88	-918.962,80	-106
janeiro de 2010 (24)	-56.270,50	0,00	0,00	-56.270,50	-56.270,50	-975.233,30	-56
fevereiro de 2010 (25)	224.660,66	-214.999,79	-2.247,58	7.413,29	7.413,29	-967.820,01	7
março de 2010 (26)	302.060,58	-214.999,79	-4.482,51	82.578,28	82.578,28	-885.241,73	81
abril de 2010 (27)	388.060,49	-214.999,79	-5.845,61	167.215,09	167.215,09	-718.026,64	164
Totais	47.100.614,57	-2.365.000,00	-789.806,17	43.945.808,39	43.945.808,39		39.311

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

### Planejamento Estratégico – Cenários

Informações a respeito do Fluxo de Caixa Previsto do cenário escolhido. 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** – Nome do empreendimento para o qual este estudo foi criado;

**Escolha o Cenário** – 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 atualizar o cenário. Em caso de confirmação, ocorrerá uma atualização do cenário, do contrário, o sistema apenas demonstrará a última posição do cenário;

**Opções do Cenário** – Botão que 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** – O fluxo pode ser visualizado com os valores consolidados pelos níveis sintéticos das classes gerenciais.

## Indicadores

Itens a avaliar	Normal	
	Normal Teste	
<b>1 - Sobre o Terreno</b>		
1.1 Área em M <sup>2</sup>		0,00 M <sup>2</sup>
1.2 Preço por M <sup>2</sup>		0
1.3 Custo por M <sup>2</sup>		0
1.4 Custo Total		0,00
1.5 % Custo Terreno / Total de Custo		0,00%
1.6 % Sobre o Valor Total de Vendas		0,00%
1.7 Terreno a VP		0,00
1.8 Indicador Validação - Terreno		PDT39
<b>2 - Sobre a Construção</b>		
2.1 Área Total em M <sup>2</sup>		55.000,00 m <sup>2</sup>
2.2 Custo por M <sup>2</sup>		0,00
2.3 Indicador Validador - Obra		PPO41
2.3 Custo Total		0,00
<b>3 - Sobre o Resultado</b>		
3.1 Receita Nominal		47.100.614,57
3.2 Valor Total de Custo		4.130.039,47
3.3 Lucro Nominal		43.945.808,39
3.4 Lucro Nominal / Receita Nominal		93,30%

### Planejamento Estratégico – Cenários

#### Indicadores

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).

#### Sobre o Terreno

**Área em m<sup>2</sup>** – Área total do terreno, em metros quadrados;

**Preço por m<sup>2</sup>** – Preço total do terreno dividido pela sua área total;

**Custo por m<sup>2</sup>** – Total do custo com terreno dividido pela sua área total;

**Custo Total** – Total dos custos/despesas gastas com o terreno. Neste número são consideradas, 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 m<sup>2</sup>** – Área total de construção, em metros quadrados definida na Planilha de Obras;

**Custo por m<sup>2</sup>** – Total do custo com construção dividido pela área total da mesma.

Este número pode não ser igual ao verificado na Planilha de Obras, pois 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 soma de todas as receitas do Empreendimento subtraindo 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 nominal;

**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 houvesse venda alguma e, por conseqüência, desconsiderando 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 valor presente, 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 m<sup>2</sup> 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;

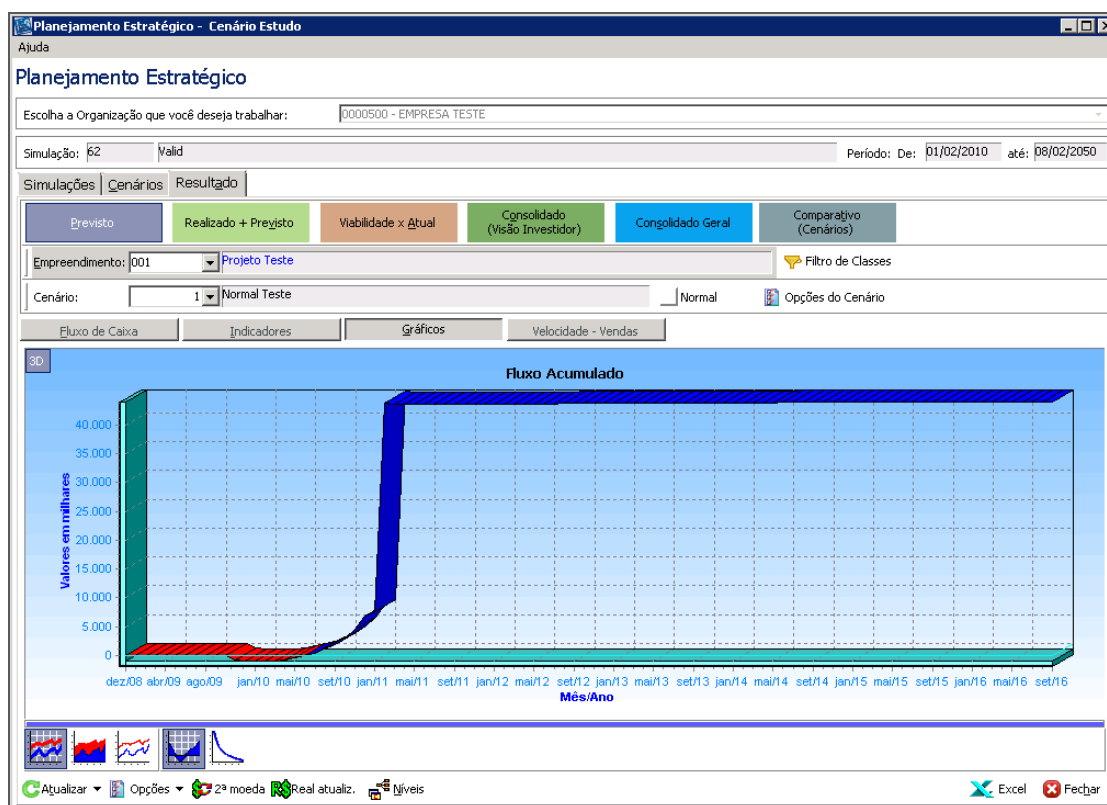
O botão **Vlr Presente** serve para o usuário definir a Data Presente, que pode ser: Início do Fluxo, Início da Simulação ou Personalizada; a Taxa de Desconto, que pode ser qualquer uma das três taxas indicadas na simulação ou ainda uma taxa Personalizada e o Realizado Histórico, que pode ser com Taxa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



Planejamento Estratégico – Cenários

Pasta que apresenta os gráficos de Acumulado Nominal e VPL do Fluxo de Caixa. Ambos 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.

### 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.

## Velocidade – Vendas

Planejamento Estratégico - Cenário Estudo

Ajuda

**Planejamento Estratégico**

Escolha a Organização que você deseja trabalhar: 0000500 - EMPRESA TESTE

Simulação: 62 Valid Período: De: 01/02/2010 até: 08/02/2050

Simulações | Cenários | Resultado

Previsto | Realizado + Previsto | Viabilidade x Atual | Consolidado (Visão Investidor) | Consolidado Geral | Comparativo (Cenários)

Empreendimento: 001 Projeto Teste Filtro de Classes

Cenário: 1 Normal Teste Normal Opções do Cenário

Fluxo de Caixa | Indicadores | Gráficos | **Velocidade - Vendas**

Ref.	Mês	Calendário	Movimento Unidades				Vendas		Velocidade		Valor de Venda
			Disponível	Permutadas	Alugadas	Comprometidas	Previsto	Realizado	% Vendas / Disp.	% Venda / Total Unid.	
-4	setembro/2007		476,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,2101	0,2101	649.402,28
12	janeiro/2009		475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,2105	0,2101	10.000,00
22	novembro/2009		474,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,2110	0,2101	10.000,00
25	fevereiro/2010		473,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	9,0909	9,0336	4.299.995,70
26	março/2010		430,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	10,0000	9,0336	4.299.995,70
27	abril/2010		387,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	11,1111	9,0336	4.299.995,70
28	maio/2010		344,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	12,5000	9,0336	4.299.995,70
29	junho/2010		301,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	14,2857	9,0336	4.299.995,70
30	julho/2010		258,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	16,6666	9,0336	4.299.995,70
31	agosto/2010		215,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	20,0000	9,0336	4.299.995,70
32	setembro/2010		172,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	24,9999	9,0336	4.299.995,70
33	outubro/2010		129,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	33,3332	9,0336	4.299.995,70
34	novembro/2010		86,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	49,9997	9,0336	4.299.995,70
35	dezembro/2010		43,00	0,00	0,00	0,00	43,00	0,00	100,0000	9,0337	4.300.043,00
<b>Total</b>				0,00	0,00	0,00	473,00	3,00		100,00	47.969.402,28

Escolha o valor das unidades realizadas: Valor da Proposta % Realizado: 0,63 Dt. do Quadro de Receitas: 08/02/2010

Atualizar | Opções | Níveis | Gráficos | Exportar | Excel | Fechar

### Planejamento Estratégico - Cenários

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

Esta pasta fornece varias 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;

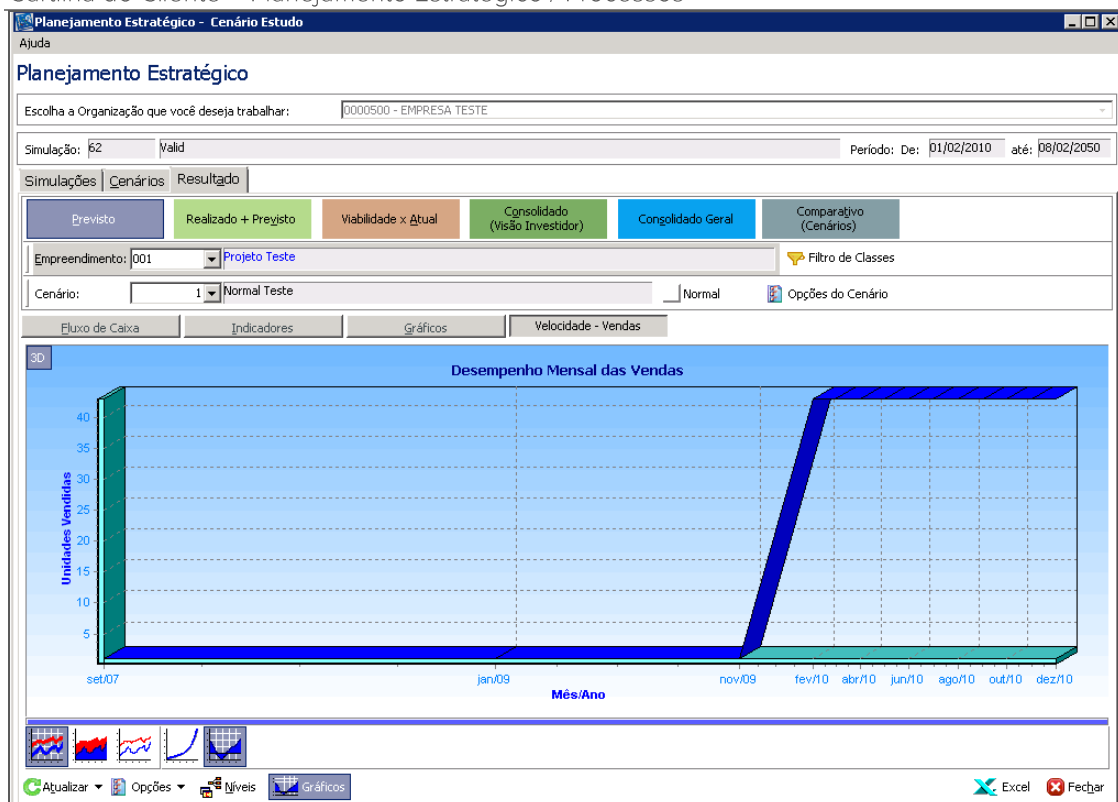
**Valor de Venda** – O valor é calculado proporcionalmente de acordo com o planejamento de vendas do cenário (Previsto);

**% 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 deve-se atualizar, também, os planos de venda para que os dados mostrados estejam corretos.

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).



Planejamento Estratégico - Cenários

**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** – Botão que 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 no botão “Excel” 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 em branco representam os valores referentes ao Fluxo Previsto.

Planejamento Estratégico - Cenário Estudo

Ajuda

Planejamento Estratégico

Escolha a Organização que você deseja trabalhar: 0000500 - EMPRESA TESTE

Simulação: 62 Valid Período: De: 01/02/2010 até: 08/02/2050

Simulações | Cenários | Resultado

Previsto | Realizado + Previsto | Viabilidade x Atual | Consolidado (Visão Investidor) | Consolidado Geral | Comparativo (Cenários)

Empreendimento: 001 Projeto Teste Filtro de Classes

Cenário: 1 Normal Teste Normal Opções do Cenário

Fluxo de Caixa | Indicadores | Gráficos | Velocidade - Vendas

Mês	Classes Gerenciais				Saldos			
	Mês	10101 - Receita de Vendas	20203 - Corretagem	20501 - IRPJ/CSL	Saldo Mês	Saldo	Acumulado	Saldo a V
de dezembro de 2008 (11)	-8.706,67	0,00	0,00	0,00	-8.706,67	-8.706,67	-8.706,67	-9
janeiro de 2009 (12)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.706,67	
fevereiro de 2009 (13)	-6.863,97	0,00	0,00	0,00	-6.863,97	-6.863,97	-15.570,64	-7
março de 2009 (14)	-4.069,00	0,00	0,00	0,00	-4.069,00	-4.069,00	-19.639,64	-4
abril de 2009 (15)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.639,64	
maio de 2009 (16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.639,64	
junho de 2009 (17)	-18.771,76	0,00	0,00	0,00	-18.771,76	-18.771,76	-38.411,40	-20
julho de 2009 (18)	-2.785,00	0,00	0,00	0,00	-2.785,00	-2.785,00	-41.196,40	-2
agosto de 2009 (19)	-16.669,20	0,00	0,00	0,00	-16.669,20	-16.669,20	-57.865,60	-17
setembro de 2009 (20)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-57.865,60	
outubro de 2009 (21)	-6.878,00	0,00	0,00	0,00	-6.878,00	-6.878,00	-64.743,60	-7
novembro de 2009 (22)	-749.802,32	0,00	0,00	0,00	-749.802,32	-749.802,32	-814.545,92	-771
dezembro de 2009 (23)	-104.416,88	0,00	0,00	0,00	-104.416,88	-104.416,88	-918.962,80	-106
janeiro de 2010 (24)	-56.270,50	0,00	0,00	0,00	-56.270,50	-56.270,50	-975.233,30	-56
fevereiro de 2010 (25)	224.660,66	-214.999,79	-2.247,58	7.413,29	7.413,29	7.413,29	-967.820,01	7
março de 2010 (26)	302.060,58	-214.999,79	-4.482,51	82.578,28	82.578,28	82.578,28	-885.241,73	81
abril de 2010 (27)	388.060,49	-214.999,79	-5.845,61	167.215,09	167.215,09	167.215,09	-718.026,64	164
Totais	47.100.614,57	-2.365.000,00	-789.806,17	43.945.808,39	43.945.808,39	43.945.808,39	39.311,75	

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

### Planejamento Estratégico - Cenários

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

## Viabilidade x Atual

Esta opção somente é visualizada no Planejamento Estratégico.

**Utilizando o Fluxo Comparativo** – Viabilidade x Cenário Atual é possível comparar o Estudo de Viabilidade de um Empreendimento com a posição atual do mesmo, permitindo avaliar através da comparação dos fluxos de caixa, indicadores e gráficos se o Empreendimento está atingindo ou atingiu os objetivos traçados na ocasião do Estudo de Viabilidade. Separado em três tipos de Classes Gerenciais: Receitas / Origens, Financiamento e Despesas / Aplicações.

### Planejamento Estratégico – Cenários

Para gerar o Fluxo Comparativo é necessário informar os seguintes parâmetros:

**Empreendimento (1)** – Nesta caixa de listagem são mostrados todos os empreendimentos participantes da simulação de Planejamento Estratégico;

**Escolha o Cenário (2)** – Neste campo são mostrados os cenários do empreendimento selecionado anteriormente;

**Viabilidade (3)** – Neste campo são mostrados os estudos de viabilidade eleitos para o empreendimento selecionado;

**Cenário (4)** – Uma vez definido o estudo de viabilidade, neste campo serão mostrados todos os cenários criados para o que foi escolhido;



### Informações importantes:

- ✓ Para que o sistema consiga identificar o(s) Estudo(s) de Viabilidade do empreendimento selecionado é necessário que no Cadastro do Bloco do Empreendimento utilizado para o Estudo de Viabilidade (Cadastros >> Estruturas >> Blocos do módulo Painel Gerencial), exista pelo menos um projeto que esteja vinculado ao Bloco do Empreendimento da simulação de Planejamento Estratégico;
- ✓ Para visualizar o(s) Estudo(s) de Viabilidade é necessário que o usuário tenha acesso às simulações. As definições dos usuários que têm acesso à simulação podem ser alteradas através do botão “Editar” (Assistente para alteração de Simulações) do Estudo de Viabilidade;
- ✓ Por padrão o sistema considerará os valores nominais, podendo ser escolhida a opção 2ª moeda ou Real Atualizado. Nos dois últimos casos é considerada a moeda definida na simulação de Planejamento Estratégico. Para a conversão do Estudo de Viabilidade para

a 2ª moeda quando se trata de valores realizados é utilizada a cotação do mês em questão e, para converter os valores previstos é utilizada a cotação da data inicial do Estudo. Para calcular o Real Atualizado, é utilizado o valor na 2ª moeda convertendo-o novamente para real utilizando a cotação da data de atualização, definida na simulação de Planejamento Estratégico. Para calcular o Real Atualizado do Cenário Atual é utilizado o mesmo raciocínio, porém para calcular o valor da 2ª moeda utiliza-se a data de conversão definida na simulação de Planejamento;

- ✓ As Classes Gerenciais de Aporte e Distribuição de Capital serão consideradas ou não no Fluxo de Caixa Comparativo de acordo com a opção do cenário do Empreendimento no Planejamento Estratégico.

Após informar os parâmetros e clicar no botão “Gerar”, o sistema montará o Fluxo Comparativo como demonstrado na tela acima apresentando as seguintes informações:

**Classe Gerencial (5)** – Código extenso e a descrição da Classe Gerencial;

**Viabilidade (6)** – Total Estudo (a). Traz o total da classe gerencial;

**% Rec./Origens** – Esta coluna demonstra a participação de cada classe gerencial em relação ao total de Receitas/Origens;

**Realizado (a)** – Soma dos valores lançados no estudo com data anterior ao início da simulação do Planejamento;

**Previsto (b)** – Soma dos valores lançados no estudo com data posterior ao início da simulação do Planejamento;

**Planejamento – Cenário atual (7) – Realizado (b)** – Totaliza os valores realizados até a data inicial da simulação;

**Previsto (c)** – Totaliza os valores previstos através dos processos do Planejamento Estratégico a partir da data inicial da simulação;

**Total (b + c)** – Totaliza os valores realizados e previstos de cada classe gerencial.

**% Rec./Origens** – Esta coluna demonstra a participação de cada classe gerencial em relação ao total de Receitas/Origens; Este cálculo procede da seguinte maneira: O percentual do valor da classe sobre a soma de todas as receitas, tanto para “Viabilidade” quanto “Planejamento – Cenário Atual” com seus respectivos valores;

**Variação** – Variação do resultado do cenário atual em relação ao Estudo de Viabilidade, sendo previsto ou realizado;

**% Realizado (Plan./Est.)** – Variação do resultado realizado do Planejamento atual em relação aos valores realizados do Estudo de Viabilidade, calculada a partir da fórmula:  $(\text{Realizado (c)} / \text{Realizado (a)}) * 100 - 100$ ;

**%Previsto (Plan. / Est.)** – Variação do resultado previsto do Planejamento em relação aos valores previstos do Estudo de Viabilidade, calculada a partir da fórmula:  $(\text{Previsto (d)} / \text{Previsto (b)}) * 100 - 100$ ;

**Regra de cálculo da Variação (% Realizado e % Previsto):** se o sinal dos valores do Estudo e Planejamento forem diferentes, será exibido o valor 0% ou o texto “sem referência” no rodapé da coluna correspondente.

**Opções (8):**

**Exibir painel de opções** – Exibe ou oculta o painel com as opções para geração da tela;

**Exportar** – Permite a exportação padrão dos dados do Fluxo Comparativo para os formatos: HTML, XML, Texto e Excel;

**Centavos (9)** – Permite exibir ou não os centavos;

**Real Atualizado (10)** – Permite visualizar os valores em Real Atualizado utilizando o método;

**2ª moeda (11)** – Permite visualizar os valores na 2ª moeda; já citado anteriormente;

**Excel (12)** – Emite um relatório para o processo em formato Excel®.

Na pasta “Indicadores” é possível visualizar o comparativo dos indicadores dos dois cenários, como demonstrado na tela. São demonstrados todos os indicadores já existentes do Empreendimento e ainda a data de início da obra e de Lançamento.

**Vlr. Presente** – Exibe opções para mudar a data presente e a taxa de desconto utilizada para calcular os indicadores a valor presente;

**Todos os indicadores** – Permite que o relatório seja gerado somente com os principais indicadores ou com todos os indicadores.

### Gráficos

É possível, através desta pasta, visualizar um comparativo do Fluxo de Caixa Mensal Acumulado de cada cenário.

Neste gráfico as linhas verde e azul representam o Fluxo de Caixa do cenário do Estudo de Viabilidade e do Cenário Atual respectivamente.

Seguindo o padrão das demais telas onde são apresentados os gráficos, os três primeiros botões têm a função de mudar a visualização do gráfico, sendo eles, visualização em linhas em 3D, áreas e linhas finas.

O último botão da esquerda para direita gera o gráfico do Comparativo das Origens x Aplicações.

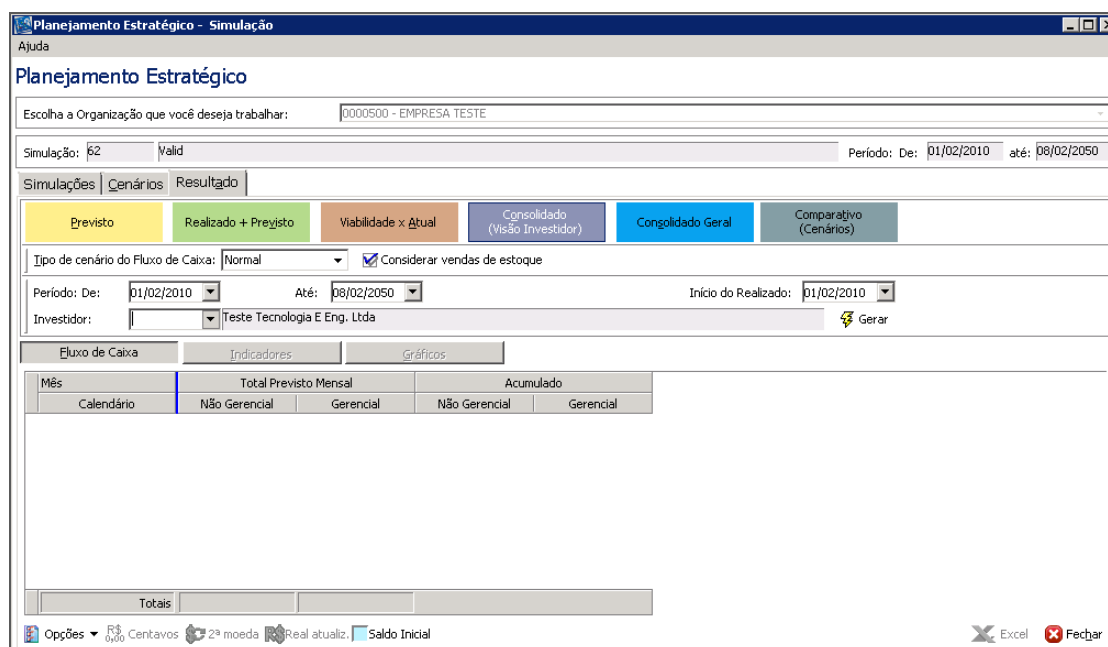
O objetivo deste gráfico é comparar o Total de Receitas/Orgens com o Total de Despesas/Aplicações e o resultado de cada cenário.

Assim como no gráfico citado anteriormente as colunas em verde representam os valores do Estudo de Viabilidade e as em azuis os valores do cenário atual do Planejamento Estratégico.

## Consolidado (Visão Investidor)

Quando um investidor possui participação como investidor principal em um empreendimento e co-investidor em outro empreendimento, ao gerar o fluxo consolidado, o sistema irá considerar tanto os empreendimentos em que o investidor participa como investidor principal quanto os que ele participa como co-investidor.

Nos valores do co-investidor será descontado o valor de taxa de administração do co-investidor, sendo mostrado o valor líquido no fluxo.



### Planejamento Estratégico – Cenários

## Consolidado Geral

Visão geral dos empreendimentos; pode ser emitido o Fluxo Consolidado Geral dos empreendimentos de uma determinada região.

**Planejamento Estratégico - Simulação**

Escolha a Organização que você deseja trabalhar: 0000500 - EMPRESA TESTE

Simulação: 62 Valid Período: De: 01/02/2010 até: 08/02/2050

Simulações | Cenários | Resultado

Previsivo | Realizado + Previsivo | Viabilidade x Atual | **Consolidado (Visão Investidor)** | Consolidado Geral | Comparativo (Cenários)

Tipo de cenário do Fluxo de Caixa: Normal  Detalhar por Etapa  Detalhar por Classe

Região: ...  Considerar Estudos Descontar participação dos: Investidores

Fluxo de Caixa | Indicadores | Gráficos

Mês	Planejamento Estratégico		Saldos	
	3 - RESIDENCIAL PINHEIROS ETAPA ÚNICA	12 - Projeto Teste ETAPA ÚNICA	Saldo	Acumulado
dezembro de 2008	-8.706,67	-4.353,34	-13.060,01	-13.060,01
janeiro de 2009	0,00	0,00	0,00	-13.060,01
fevereiro de 2009	-6.863,97	-3.431,99	-10.295,95	-23.355,96
março de 2009	-4.069,00	-2.034,50	-6.103,50	-29.459,46
abril de 2009	0,00	0,00	0,00	-29.459,46
maio de 2009	0,00	0,00	0,00	-29.459,46
junho de 2009	-18.771,76	-9.385,88	-28.157,64	-57.617,10
julho de 2009	-2.785,00	-1.392,50	-4.177,50	-61.794,60
agosto de 2009	-16.669,20	-8.334,60	-25.003,80	-86.798,40
setembro de 2009	0,00	0,00	0,00	-86.798,40
outubro de 2009	-6.878,00	-3.439,00	-10.317,00	-97.115,40
novembro de 2009	-749.802,32	-374.901,16	-1.124.703,48	-1.221.818,88
dezembro de 2009	-104.416,88	-52.208,44	-156.625,32	-1.378.444,20
janeiro de 2010	-56.270,50	-28.135,25	-84.405,75	-1.462.849,95
fevereiro de 2010	-253.738,21	3.706,64	-250.031,57	-1.712.881,52
março de 2010	1.356,92	41.289,14	42.646,06	-1.670.235,46
abril de 2010	65.895,05	83.607,55	149.502,59	-1.520.732,87
<b>Totais</b>	<b>23.043.447,76</b>	<b>21.972.904,20</b>	<b>45.016.351,95</b>	<b>Nº Meses: 94</b>

Opções: Centavos 2ª moeda Real atualiz. Níveis Realizado

### Planejamento Estratégico – Cenários

**Detalhar por Etapa** – Este parâmetro faz com que o fluxo consolidado seja emitido consolidando os valores por etapa do empreendimento, no caso de simulações que possuam controle por etapa;

**Detalhar por Classe** – Fará com que o fluxo seja apresentado por classes que foram definidas no filtro de classes;

**Filtro de Classes** – Ao selecionar essa opção, é aberta uma nova tela para escolher as classes gerenciais que irão compor o fluxo.





Planejamento Estratégico – Cenários

**Descontar participação dos** – Este parâmetro possui as seguintes opções:

- ✓ **Investidores** – Esta opção desconta dos valores do fluxo consolidado o percentual de participação dos investidores;
- ✓ **Investidores e Co-Investidores** – Desconta dos valores do fluxo consolidado o percentual de participação somado dos investidores e dos co-investidores;
- ✓ **Não descontar investidores** – Não desconta do fluxo consolidado os percentuais de participação dos investidores ou co-investidores.

### 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.

$$\begin{array}{cccccc}
 0 & 1 & 2 & 3 & 4 & 5 \\
 -100 + \text{VPL}(12\%;B2) & = & -189,29 & & & 
 \end{array}$$

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

$$189,29 * (1 + i)^5 = 371,28 \text{ ou:}$$

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

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

## Comparativo de Cenários

Com este botão, podemos comparar cenários dentro da mesma simulação com premissas diferentes, como no exemplo:

Se quisermos comparar cenários com taxas e liberações de financiamentos diferentes da mesma simulação, podemos criar cenários auxiliares e nesta tela poderemos ver o resultado destas variações.

Observamos na tela abaixo o resultado total de cada um deles.

**Planejamento Estratégico - Cenário Estudo**

Ajuda  
Planejamento Estratégico

Escolha a organização desejada: 0000003 - CONSTRUTORA RSO LTDA

Simulação: 208 PE - Rogerio Período: De: 01/05/2013 até: 30/09/2015

Simulações | **Cenários** | Resultado

Previsto | Realizado + Previsto | Viabilidade x Atual | Consolidado (Visão Investidor) | **Consolidado Geral** | Comparativo (Cenários)

Empreendimento: RGS | QUIK SILVER  Detalhar por Classe

Fluxo de Caixa | **Indicadores** | Gráficos

Mês	Planejamento Estratégico 417 - QUIK SILVER	
Mês	122 - Cenário-Teste - PE	272 - Cenário Comparativo Teste
outubro de 2012	11.288,45	11.288,45
novembro de 2012	244.339,83	244.339,83
dezembro de 2012	721.718,23	721.718,23
janeiro de 2013	1.095.290,22	1.095.290,22
fevereiro de 2013	388.627,15	388.627,15
março de 2013		
abril de 2013		
<b>Totais</b>	<b>39.861.881,40</b>	<b>25.495.367,09</b>

Opções | R\$ 0,00 Centavos | 2ª moeda | Real atualiz. | Níveis | Acumulado | Realizado | Fechar

Planejamento Estratégico – Comparativo de Cenários

Podemos, ainda, ver o resultado de forma acumulada.

**Planejamento Estratégico - Cenário Estudo**

Ajuda  
Planejamento Estratégico

Escolha a organização desejada: 0000003 - CONSTRUTORA RSO LTDA

Simulação: 208 PE - Rogerio Período: De: 01/05/2013 até: 30/09/2015

Simulações | **Cenários** | Resultado

Previsto | Realizado + Previsto | Viabilidade x Atual | Consolidado (Visão Investidor) | Consolidado Geral | Comparativo (Cenários)

Empreendimento: RGS | QUIK SILVER  Detalhar por Classe

Fluxo de Caixa | **Indicadores** | Gráficos

Mês	Planejamento Estratégico 417 - QUIK SILVER	
Mês	122 - Cenário-Teste - PE	272 - Cenário Comparativo Teste
outubro de 2012	11.288,45	11.288,45
novembro de 2012	255.628,28	255.628,28
dezembro de 2012	977.346,51	977.346,51
janeiro de 2013	2.072.636,73	2.072.636,73
fevereiro de 2013	2.461.263,88	2.461.263,88
março de 2013	2.461.263,88	2.461.263,88
abril de 2013	2.461.263,88	2.461.263,88
maio de 2013	2.735.968,50	2.636.789,30

Opções | R\$ 0,00 Centavos | 2ª moeda | Real atualiz. | Níveis | **Acumulado** | Realizado | Fechar

Planejamento Estratégico – Comparativo de Cenários (Acumulado)

Os indicadores também podem ser comparados:

Planejamento Estratégico - Cenário Estudo

Ajuda

### Planejamento Estratégico

Escolha a organização desejada: 0000003 - CONSTRUTORA RSO LTDA

Simulação: 210 TESTES ROGER Período: De: 01/05/2013 até: 31/05/2020

Simulações | Cenários | Resultado

Previsto | Realizado + Previsto | Viabilidade x Atual | Consolidado (Visão Investidor) | Consolidado Geral | Comparativo (Cenários)

Empreendimento: RG5 QUIK SILVER  Detalhar por Classe  Filtro de Classes  Gerar

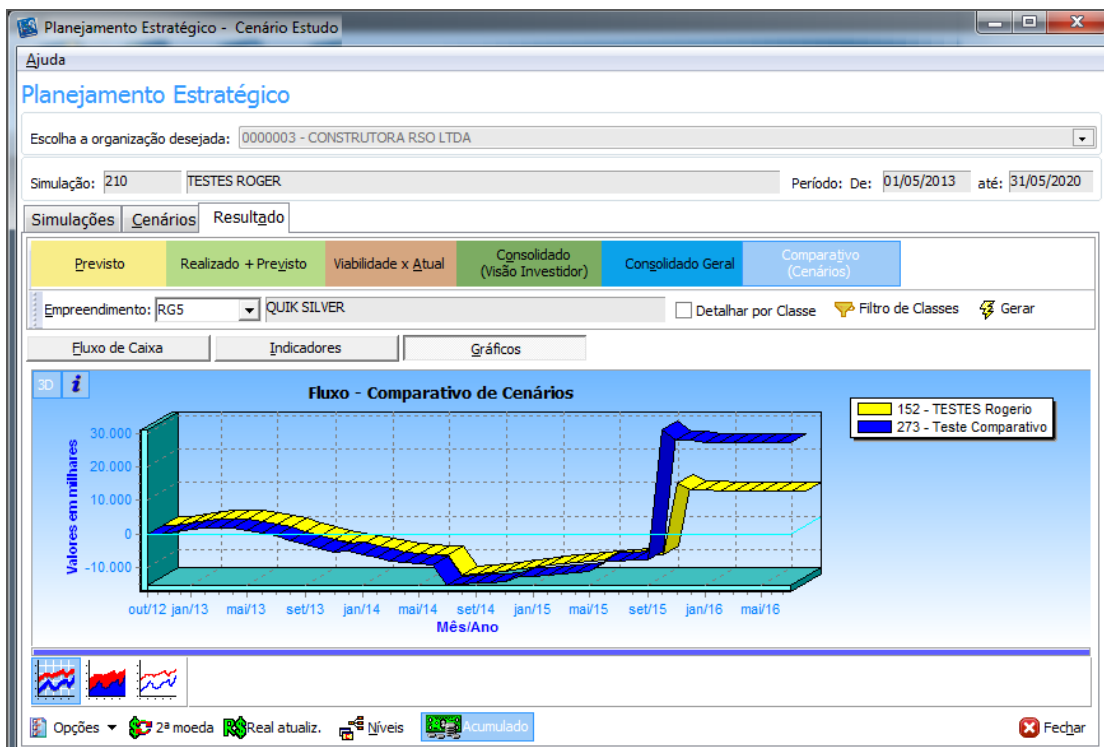
Fluxo de Caixa | Indicadores | Gráficos

Itens a avaliar	417 - QUIK SILVER	
	152 - TESTES Rogerio	273 - Teste Comparativo
1.6 % Sobre o Valor Total de Vendas	-17,20%	-11,27%
1.7 Terreno a VP	-5.567.329,61	-5.567.329,61
<b>2 - Sobre a Construção</b>		
2.1 Área Total em M <sup>2</sup>	28.109,30 m <sup>2</sup>	28.109,30 m <sup>2</sup>
2.2 Custo por M <sup>2</sup>	543,94	543,94
2.3 Indicador Validador - Obra	PPO41	PPO41
2.3 Custo Total	-15.289.735,24	-15.289.735,24
2.4 Custo Total VP - Daniela	-73048,82	-73048,82
<b>3 - Sobre o Resultado</b>		
3.1 Receita Nominal	36.168.605,60	55.217.473,70
3.2 Valor Total de Custo	25.995.727,66	27.887.280,26
3.3 Lucro Nominal	10.172.877,94	27.330.193,44
3.4 Lucro Nominal / Receita Nominal	28,13%	49,50%
3.5 Taxa interna de retorno ao mês	3,10%	6,05%
3.6 Taxa interna de retorno ao ano	44,22%	102,39%

Opções | 2ª moeda | Real atualiz. | Vir. Presente | Níveis | Fechar

Planejamento Estratégico – Comparativo de Cenários - Indicadores

A comparação via gráficos também é feita com os mesmos resultados.



Planejamento Estratégico – Comparativo de Cenários - Gráficos