



Cartilha do **Cliente**

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

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Gestão Comercial.....	4
Tabela de Preços.....	4
Peso.....	4
Definição de Parâmetros	4
Definição de Peso.....	6
Tabela de Preço	8

Apresentação

Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação.

Aqui você encontrará de forma detalhada todas as informações necessárias para auxiliá-lo em futuros cadastros após a implantação.

A quem se destina

Cientes Mega Construção.

Módulo Gestão Comercial



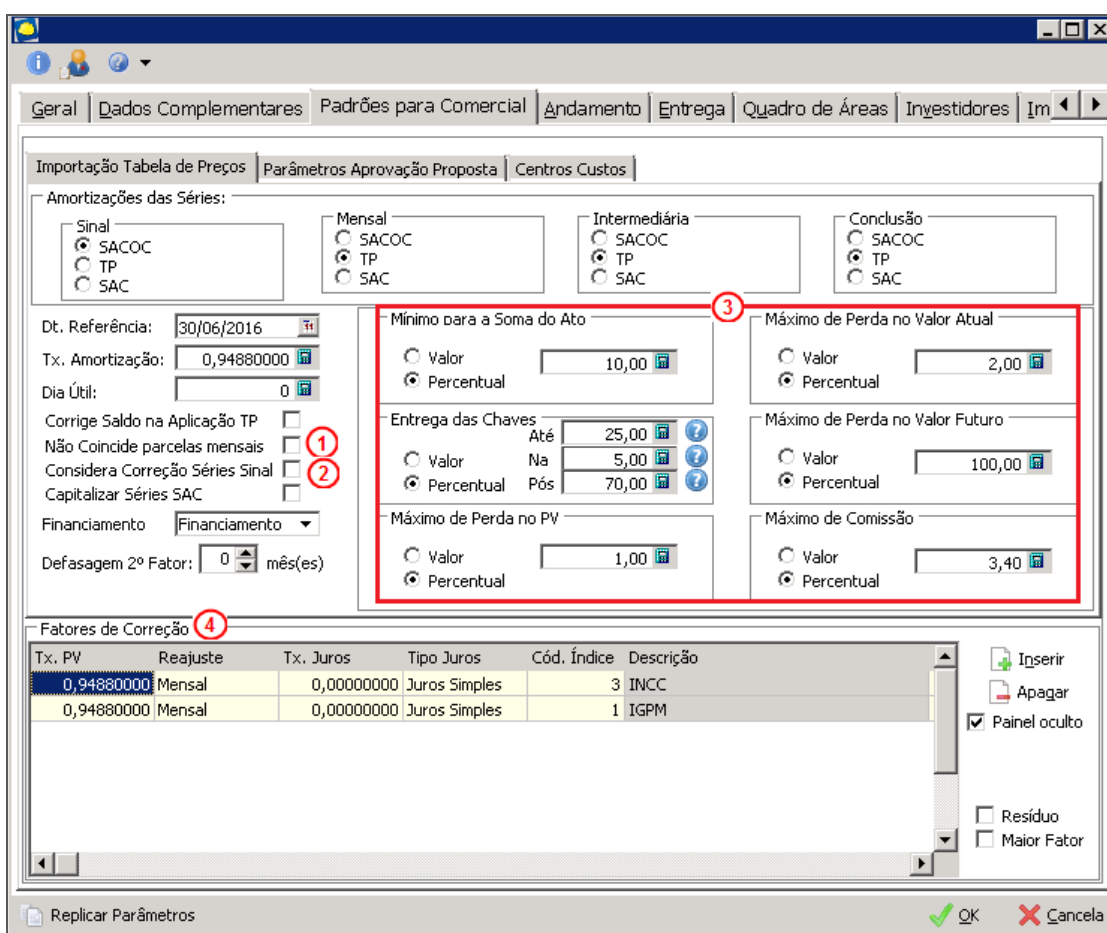
Gestão Comercial

Tabela de Preços

Peso

Definição de Parâmetros

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



Bloco – Padrões para Comercial

Não coincide parcelas mensais (1):

- ✓ *Marcado* – Parcelas mensais e intermediárias não irão coincidir nos vencimentos, consequentemente, a mensal será realocada para o final do fluxo;
- ✓ *Desmarcado* – Parcelas mensais e intermediárias irão coincidir no mesmo mês de vencimentos;

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

14	01/09/2013	2.554,82	0,79740000	2.855,30	0,9210	24,56	0,0000
15	01/10/2013	2.534,61	0,79740000	2.855,30	0,9210	25,48	0,0000
16	01/11/2013	2.514,56	0,79740000	2.855,30	0,9210	26,40	0,0000
17	01/12/2013	2.494,67	0,79740000	2.855,30	0,9210	27,32	0,0000
17	01/12/2013	18.057,59	0,79740000	20.668,00	6,6670	33,99	0,0000
18	01/01/2014	2.474,94	0,79740000	2.855,30	0,9210	34,91	0,0000

Não coincide parcelas mensais – Parâmetro desmarcado

O mesmo parâmetro está em “Parâmetros Adicionais” da Construção Civil: Construção Civil >> Parâmetros >> Parâmetros adicionais, é preciso estar alinhado com o Parâmetro do bloco.

Considera correção Séries Sinal (2):

- ✓ *Marcado* – As parcelas tipo “Sinal” irão sofrer correções de índices financeiros;
- ✓ *Desmarcado* – As parcelas tipo sinal não irão sofrer correções de índices financeiros, apresentando fatores de correção do tipo “moeda corrente”, conforme tela, uma vez que o mesmo não gera atualização de parcela na Carteira de Recebíveis.

Fatores de Correção					
Tx. PV	Reajuste	Tx. Juros	Tipo Juros	Cód. Índice	Descrição
0,94880000	Mensal	0,00000000	Juros Simples	3	INCC
0,94880000	Mensal	0,00000000	Juros Simples	1	IGPM

Fatores de Correção

Parâmetros para aprovação (3):

Mínimo para Soma do Ato – Soma das parcelas do tipo “Sinal”;

Entrega das Chaves – Baseia-se no fluxo de parcelas no Pré e Pós chaves:

- ✓ *Até* – Somatória mínima do percentual/valor de recebimento até o mês anterior à entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo sinal, mensais e intermediárias;
- ✓ *Na* – Valor/Percentual mínimo ou máximo da(s) parcela(s) recebida(s) no mês de entrega da obra, previsto no cadastro do bloco, contemplando parcelas do tipo intermediária e conclusão;
- ✓ *Pós* – Valor/Percentual máximo da somatória das parcelas que vencem após a entrega da obra e, **obrigatoriamente**, parcelas com a receita financiamento e FGTS;

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

Máximo de Perda no Valor Atual – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o valor atual/nominal da proposta e valor atual/nominal da tabela;

Máximo de Perda no Valor Futuro – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o valor futuro da proposta e valor futuro da tabela (considerando aplicação de juros na parcela de financiamento, parcela de periodicidade e pró-soluto, caso haja);

Máximo de Comissão – Valor/Percentual máximo permitido para pagamento de comissões;

Fatores de Correção (4) – Definição dos Índices Financeiros que irão efetuar a atualização das parcelas na Carteira de Recebíveis. Após esta inclusão, todas as tabelas confeccionadas e todas as propostas inseridas terão a inclusão destes índices automaticamente.



É obrigatório que o parâmetro “Utilizar os fatores de correção cadastrados no bloco” esteja marcado. Caminho: Construção >> Configurações >> Parâmetros >> Parâmetros >> Parâmetros adicionais.

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

Parâmetros – Parâmetros Adicionais

Definição de Peso

Representatividade de uma unidade “X”, em relação a uma unidade fixa, ou seja, fixa-se uma unidade no empreendimento todo e busca-se a oscilação do peso das demais em relação a esta unidade fixada.

A unidade fixada parte com referência peso 1 (geralmente as unidades de menor valor são adotadas com peso 1), porém fica a critério do usuário esta definição.

No exemplo abaixo adotamos a unidade 01 como Peso 1, para as demais efetuamos um cálculo:

Peso das unidades:

UNIDADE	VALOR NOMINAL	PESO
01 e 02	R\$ 180.000,00	1,000000
03 e 04	R\$ 185.000,00	1,027778
05 e 06	R\$ 196.000,00	1,088889
07 e 08	R\$ 210.000,00	1,166667

Cálculo:

- 180.000,00 / 180.000,00 = 1,000000
- 185.000,00 / 180.000,00 = 1,027778
- 196.000,00 / 180.000,00 = 1,088889
- 210.000,00 / 180.000,00 = 1,166667

Após estes pesos definidos, os mesmos deverão ser informados no cadastro da unidade.

Caminho: Construção >> Opções >> Cadastros >> Estrutura >> Unidade

Dados da Unidade

Informações
 Tipologia: 2 Dorms / 2 Suites / 3 Suites
 Andar: 0 Dependências: 5
 Valor: 340.000,00 Valor m²: 3.420,0000
 Data Status: 16/08/2013
 Insc. Municipal:
 Código DAC 10: 7005777-3 Valor Avaliação: 0,00
 Classif. Lotes:
 End. Próprio Campos Específicos

Status
 Disponível Reservada Permutada
 Indisponível Vendida Alugada

Parâmetros Matricula / Alvará / IPTU / Apropriação Imob. / Diversos

Considerar investidores da unidade na Contabilização
 Considerar investidores da unidade na Mov. Financeira
 Unidade possui custo adicional na Apropriação Imobiliária
 Lote Hipotecado
 Termo de Anuência

Área
 Privativa: 100,0000
 Comum: 0,0000
 Garagem: 0,0000
 Terraço: 0,0000
 Outras: 0,0000
 Total: 100,0000
 Área Real: 0,0000

Obra
 Fração Fiscal: 12,50000000
 Fração Fiscal Ter.: 12,50000000
 Fração Societária: 12,50000000
 Fração Soc. Terreno: 12,50000000
 Fração Ideal: 12,50000000
 Quota: 0,00000000
Peso: 1,000000
 Depósito Indeterminado
 Descrição:
 Local:
 Área: 0,0000

Unidades – Dados Complementares

Estrutura

Estrutura Editar Exibir Ajuda

Procurar Nome que Inicie com Procurar

Empreendimentos Etapas Blocos Unidades Garagens

Código	Nome	Status	Peso	Tipologia	And.
01	01	RESERVADA	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
02	02	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
03	03	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
04	04	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
05	05	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
06	06	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
07	07	INDISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	
08	08	DISPONÍVEL	1,000000	2 Dorms / 2 Suites / 3 Su	

Listagem Primeiro Anterior Próximo Último Atualizar Inserir Apagar Editar Fechar

Estrutura – Unidades

Tabela de Preço



Gestão Comercial

Inserindo a tabela no sistema:

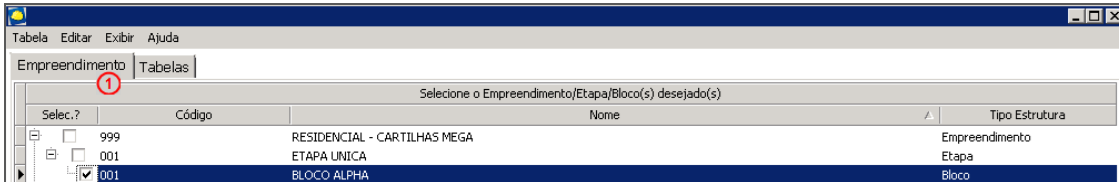


Tabela de Preços – Empreendimento

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

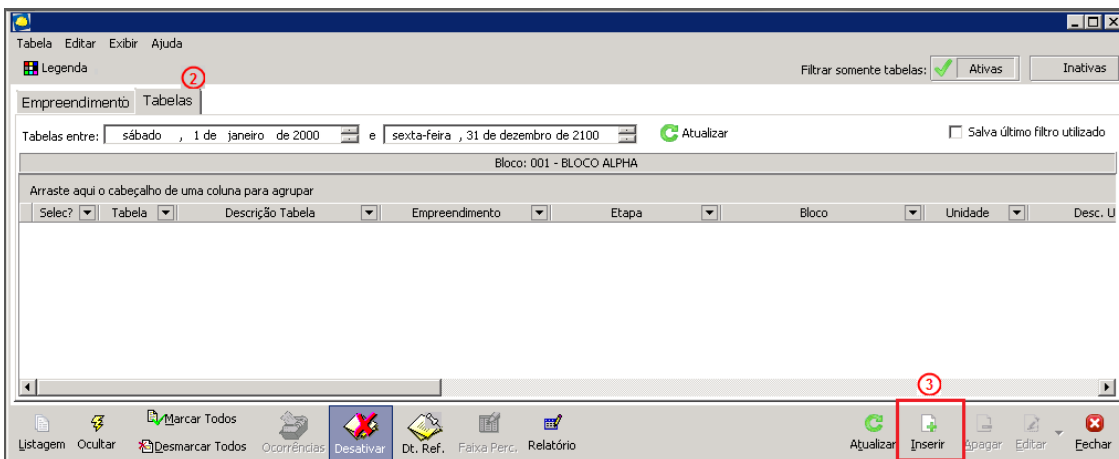
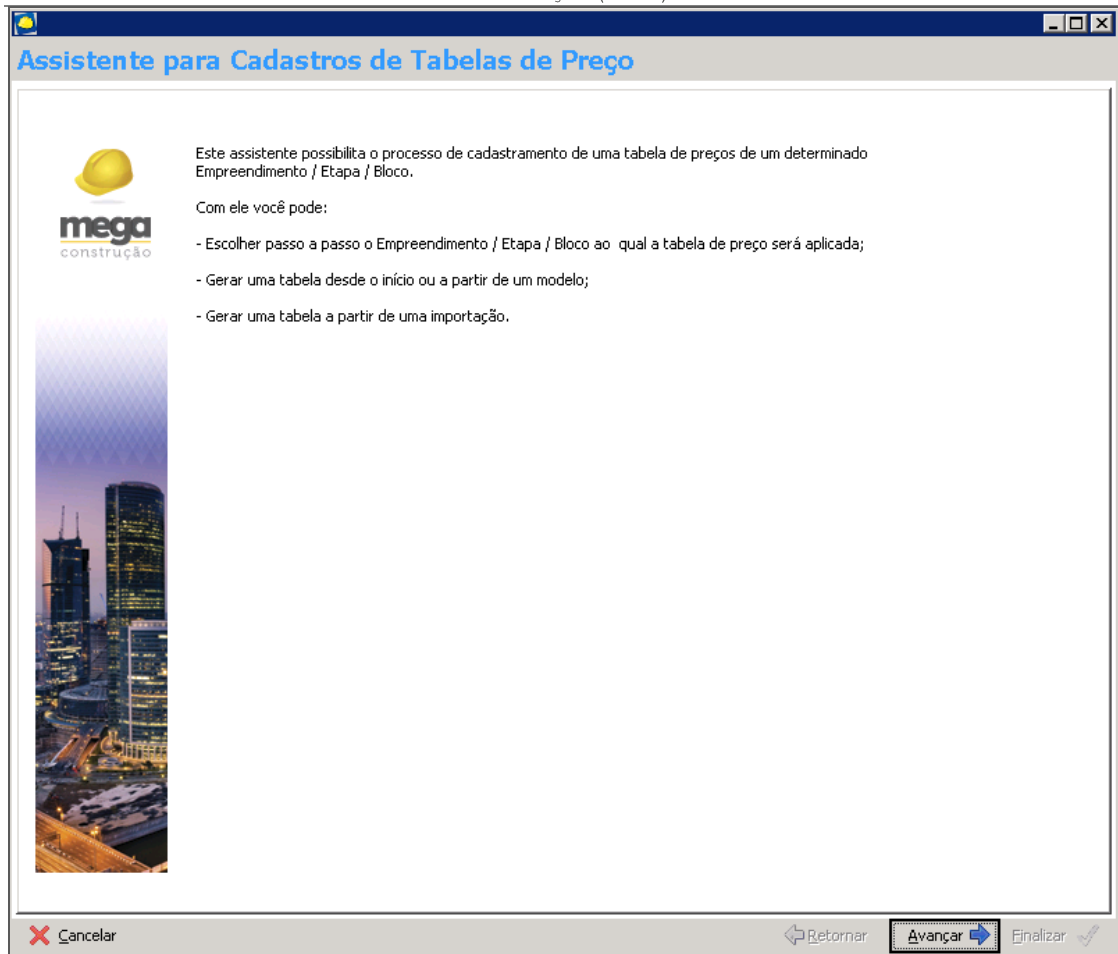


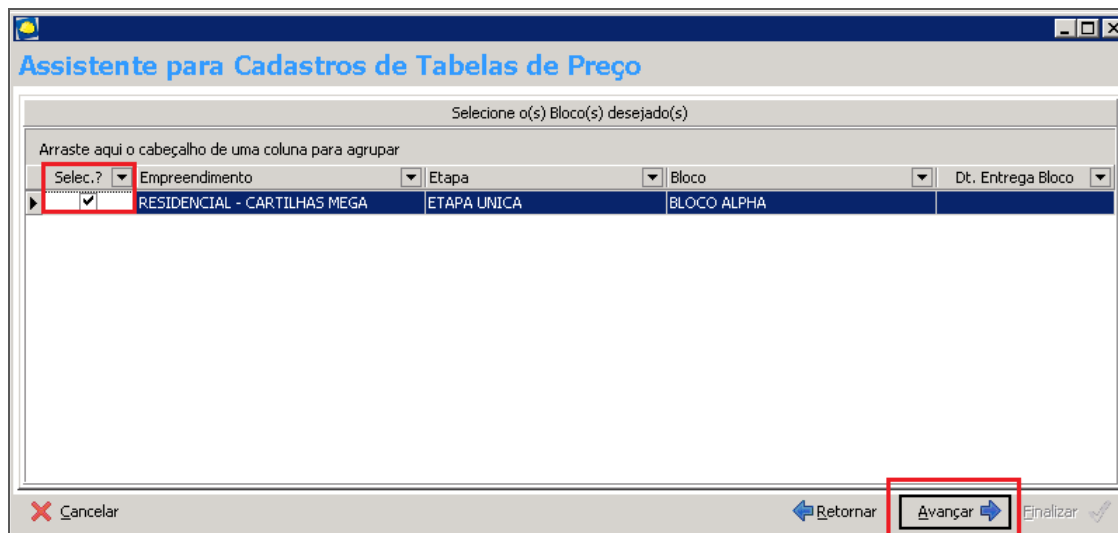
Tabela de Preços – Tabelas

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

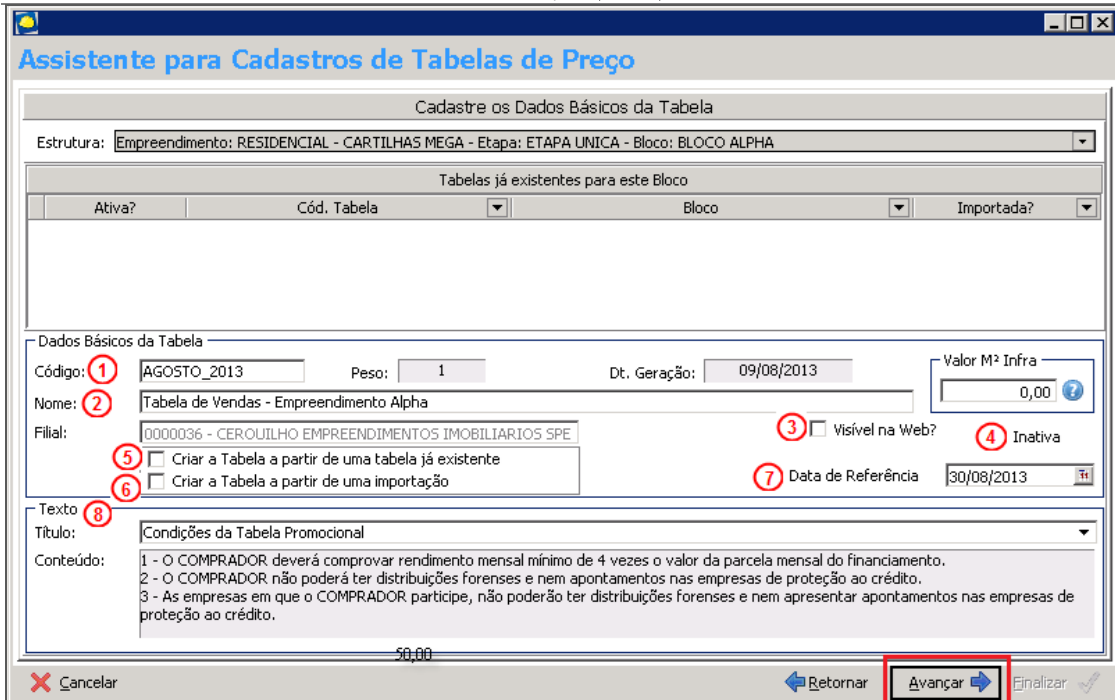


Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Selecionar empreendimento e bloco, em seguida clique em “Avançar”:



Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço



Cadastro de tabela de preços

Código (1) – Informar mês e ano, pois este código será apresentado no comparativo da tabela e na emissão do relatório, sendo assim, é possível comparar a proposta com a tabela do mês cadastrada;

Nome (2) – Nome da tabela;

Visível na WEB (3) – Indica se a tabela deverá ser disponibilizada no Portal de Vendas;

Inativa (4) – Indica se a tabela será criada como “Inativa” ou “Ativa”;

Criar a Tabela a partir de uma tabela já existente (5) – Indica se a tabela a ser confeccionada terá como base uma tabela já criada anteriormente.

Criar a Tabela a partir de uma importação (6) – Verificar cartilha referente ao processo de importação de tabela.

Data da Referência (7) – Data limite para disponibilização da tabela de vendas. É obrigatório que o parâmetro do comercial esteja habilitado para execução do processo (verificar cartilha referente a parametrização do módulo Gestão Comercial);

Texto (8) – Textos como notas apresentadas no título da tabela.

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

Cadastro de tabela de preços

Séries da Tabela:

Valor Proposto (9) – Valor Nominal da(s) unidade(s) PESO 1.

Para inserção do fluxo financeiro pode-se trabalhar com os percentuais das séries, o Mega calculará o valor de cada parcela (figura A) ou trabalhará diretamente com os valores das parcelas, onde os percentuais das séries serão calculados (figura B).

Para cada série inclusa, os fatores de correção serão inseridos automaticamente a partir do cadastro do bloco.

Tipo	Parcelas	Controla Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%
Sinal	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	14.400,00	8,0000
Mensal	33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	763,64	14,0000
Intermediária	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12	3.600,00	4,0000
Intermediária	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	10.800,00	6,0000
Conclusão	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	122.400,00	68,0000

Figura A

Tipo	Parcelas	Controla Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%
Sinal	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	14.400,00	8,0000
Mensal	33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	763,64	14,0000
Intermediária	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12	3.600,00	4,0000
Intermediária	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	10.800,00	6,0000
Conclusão	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	122.400,00	68,0000

Figura B

Ao avançar, será visualizada a **Análise da Tabela de Preços**, conforme imagem:

Análise da proposta – Fluxo de Pagamento:

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Análise da Tabela de Preços

Dados da Tabela: Estrutura: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA UNICA - Bloco: BLOCO ALPHA

Dt. Entrega Bloco: 30/06/2016 Valor PV: 137.404,81 Dt. Geração: 09/08/2013 Vlr. Base: 179.999,94 Vlr. Fut.: 182.402,38

Código Tabela: AGOSTO_2013 Tab. Ativa: I Peso: 1

Mês	Dt. Vcto.	Valor PV	Taxa PV	Vlr. sem Juros	% Parcela	% Acum.	Taxa Juros	Vlr. Futuro	Vlr. Fut. Acum.	Valor/m²
11	20/07/2014	614,55	0,94880000	681,82	0,38	15,42	0,00000000	681,82	27.750,02	
12	20/08/2014	608,77	0,94880000	681,82	0,38	15,80	0,00000000	681,82	28.431,84	
13	20/09/2014	603,05	0,94880000	681,82	0,38	16,17	0,00000000	681,82	29.113,66	
14	20/10/2014	597,38	0,94880000	681,82	0,38	16,55	0,00000000	681,82	29.795,48	
15	20/11/2014	591,77	0,94880000	681,82	0,38	16,93	0,00000000	681,82	30.477,30	
16	20/12/2014	586,21	0,94880000	681,82	0,38	17,31	0,00000000	681,82	31.159,12	
17	20/01/2015	580,70	0,94880000	681,82	0,38	17,69	0,00000000	681,82	31.840,94	
18	20/02/2015	575,24	0,94880000	681,82	0,38	18,07	0,00000000	681,82	32.522,76	
19	20/03/2015	569,83	0,94880000	681,82	0,38	18,45	0,00000000	681,82	33.204,58	
20	20/04/2015	564,48	0,94880000	681,82	0,38	18,83	0,00000000	681,82	33.886,40	
20	30/04/2015	1.862,77	0,94880000	2.250,00	1,25	20,08	0,00000000	2.250,00	36.136,40	
21	20/05/2015	559,17	0,94880000	681,82	0,38	20,45	0,00000000	681,82	36.818,22	
22	20/06/2015	553,92	0,94880000	681,82	0,38	20,83	0,00000000	681,82	37.500,04	
23	20/07/2015	548,71	0,94880000	681,82	0,38	21,21	0,00000000	681,82	38.181,86	
24	20/08/2015	543,55	0,94880000	681,82	0,38	21,59	0,00000000	681,82	38.863,68	
25	20/09/2015	538,44	0,94880000	681,82	0,38	21,97	0,00000000	681,82	39.545,50	
26	20/10/2015	533,38	0,94880000	681,82	0,38	22,35	0,00000000	681,82	40.227,32	
27	20/11/2015	528,37	0,94880000	681,82	0,38	22,73	0,00000000	681,82	40.909,14	
28	20/12/2015	523,40	0,94880000	681,82	0,38	23,11	0,00000000	681,82	41.590,96	
29	20/01/2016	518,48	0,94880000	681,82	0,38	23,49	0,00000000	681,82	42.272,78	
30	20/02/2016	513,61	0,94880000	681,82	0,38	23,86	0,00000000	681,82	42.954,60	
31	20/03/2016	508,78	0,94880000	681,82	0,38	24,24	0,00000000	681,82	43.636,42	
32	20/04/2016	504,00	0,94880000	681,82	0,38	24,62	0,00000000	681,82	44.318,24	
33	20/05/2016	499,27	0,94880000	681,82	0,38	25,00	0,00000000	681,82	45.000,06	
34	30/06/2016	6.528,34	0,94880000	9.000,00	5,00	30,00	0,00000000	9.000,00	54.000,06	
36	30/08/2016	89.686,85	0,94880000	126.000,00	70,00	100,00	0,00000000	128.402,32	182.402,38	

Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Cadastre os Parâmetros de Aprovação de Propostas e Comissão

Dados da Tabela: Estrutura: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA UNICA - Bloco: BLOCO ALPHA

Dt. Entrega Bloco: 30/06/2016 Vlr. Base: 179.999,94 Dt. Geração: 09/08/2013

Código Tabela: AGOSTO_2013 Tab. Ativa: I Peso: 1

Parâmetros

1 Utilizar os parâmetros do Bloco: Parâmetros Manuais

2 Máximo de Perda no Valor Atual: 2,00 %

3 Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento: 0

4 Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal: 10,00 %

5 Percentual mínimo até a entrega das chaves: 0,38 %

6 Valor padrão a ser sugerido para a comissão: 0,00 %

7 Participação da Empresa no valor da Parcela: 50,00 %

8 Participação das parcelas recebidas Carteira: 0,00 %

9 Considerar o Valor Base da Tabela para o cálculo da comissão

10 Arredondamento de Séries TP sejam feitas pelo Valor Futuro

11 Utilizar data venda como data vigência após entrega da obra

12 Pró-Soluto: 0,00 %

13 ITBI: 0,00 %

14 Margem Rentabilidade: 35,00 %

15 Idade Máx. Financiamento: 60 Anos

16 Tipo Tabela: Curta

Retornar Avançar Finalizar

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Utilizar os parâmetros do bloco (1):

- ✓ Individual – Utiliza os padrões do Comercial definidos na Estrutura/Bloco no processo de Importação de Tabelas;
- ✓ Manual – Definir manualmente os padrões da tabela, uma vez que os mesmos serão utilizados na análise da proposta;

(2):

Mínimo para Soma do Ato – Soma das parcelas do tipo “Sinal”;

Mínimo até a Entrega das Chaves – Baseia-se no fluxo de parcelas no Pré e Pós chaves;

- ✓ *Até* – Somatória mínima do percentual/valor de recebimento até o mês anterior à entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo sinal, mensais e intermediárias;
- ✓ *Na* – Valor/Percentual mínimo ou máximo da(s) parcela(s) recebida(s) no mês de entrega da obra, previsto no cadastro do bloco, contemplando parcelas do tipo intermediária e conclusão;
- ✓ *Pós* – Valor/Percentual máximo da somatória das parcelas que vencem após a entrega da obra e, **obrigatoriamente**, parcelas com a receita financiamento e FGTS;

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

Máximo de Perda no Valor Atual – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o Valor Atual/Nominal da proposta e Valor Atual/Nominal da tabela;

Máximo de Perda no Valor Futuro – Valor/Percentual máximo permitido na diferença entre o Valor Futuro da proposta e Valor Atual/Nominal da tabela;

Máximo de Comissão – Valor/Percentual máximo permitido para pagamento de comissões;

Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento (3) – Quantidade de dias permitidos para o pagamento da primeira parcela do ato. Caso seja definido 0 (zero), o cliente terá que pagar a primeira parcela do ato na mesma data da proposta;

Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal (4) – Percentual utilizado principalmente quando utilizamos Sinal Desmembrado (Ato + 30 + 60 dias), ex.:

Sinal Ato = 5%

Sinal 30 = 2,5%

Sinal 60 = 2,5%

Soma do Ato = 10%

Portanto: Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal = 5%

Percentual mínimo até a entrega das chaves (5) – Percentual mínimo exigido mensalmente no fluxo financeiro.

Ex:

Valor da Parcela Mensal	R\$ 681,82	$681,82 / 180.000,00 = 0,38\%$
Valor da Unidade	R\$ 180.000,00	
Percentual Mínimo até a entrega das chaves	0,38%	

Mensal:

Parâmetros que não influenciam na aprovação de propostas:

Valor padrão a ser sugerido para a comissão (6) – Somente sugestão de pagamento;

Participação da empresa no valor da parcela (7) – Percentual que será recebido pela empresa (incorporadora) nas parcelas que houverem dedução da comissão;

Participação das parcelas recebidas Carteira (8) – Percentual definido para que o sistema indique quantas parcelas do fluxo financeiro do cliente devem estar pagas para que a comissão integrada seja aprovada e, assim, a NF de Corretagem seja enviada ao financeiro;

Considerar o valor base da tabela para cálculo da comissão (9) – Considera valor fixo para pagamento das comissões. O valor base da tabela é dado pela seguinte multiplicação:

Área da Unidade x Valor do Metro² da unidade;

Descontar ITBI e Descontar CRI – Desconsidera estes na base de cálculo da comissão;

Arredondamento de séries TP sejam feitas pelo Valor Futuro (10) – Arredonda o valor da parcela após o cálculo da TP;

Utilizar data venda como data vigência após entrega da obra (11) – Considerar vigência do índice pós chave como data da proposta, podendo ser:

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

- ✓ **Mês de Referência** – Considera primeiro dia do mês da proposta para vigência do índice;
- ✓ **Data real (dd/mm/aaaa)** – Considera dia exato da proposta para vigência do índice;
- Pró Soluta (12)** – Percentual máximo aceitável pela empresa (incorporadora), após o financiamento bancário;
- ITBI (13)** – Percentual destacado para cálculo de ITBI;
- Margem Rentabilidade (14)** – Percentual mínimo aceitável de rentabilidade sobre a venda;
- Idade Max. Financiamento (15)** – Idade máxima que o cliente deverá ter até a data de vencimento da última parcela do seu fluxo financeiro;
- Tipo de Tabela (16)** – Informativo: tabela curta ou longa.

Tabela Confeccionada

Observação:

Tipo	Parcelas	Controla Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%	Dt. Venc.	Últ. Venc.	Receita	Amortização	Tx. Amortizaç.	Dt. Ref. Amortiz.
Sinal	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	18.500,00	10,0000	09/08/2013	09/08/2013	Carteira	SACOC		
Mensal	33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	700,76	12,5000	20/09/2013	20/05/2016	Carteira	SACOC		
Intermediária	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12	2.312,50	2,5000	30/04/2014	30/04/2015	Carteira	SACOC		
Intermediária	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	9.250,00	5,0000	30/06/2016	30/06/2016	Carteira	SACOC		
Conclusão	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	129.500,03	70,0000	30/08/2016	30/08/2016	Financiamento	Tabela Price	0,94880000	30/06/2016

Tabela de Preços

A réplica da Tabela de Preços para as demais unidades respeita as parcelas, a quantidade, os intervalos da cobrança, os vencimentos e, principalmente, os percentuais de cada série, conforme destacado acima, em cada unidade replicada.