



# Cartilha do **Cliente**

## Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

---

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Gestão Comercial .....	4
Tabela de Preços.....	4
M <sup>2</sup> .....	4
Definição de Parâmetros .....	4
Definição de Valor do M <sup>2</sup> .....	6
Tabela de Preço.....	8
Inserindo a tabela no sistema .....	8

## **Apresentação**

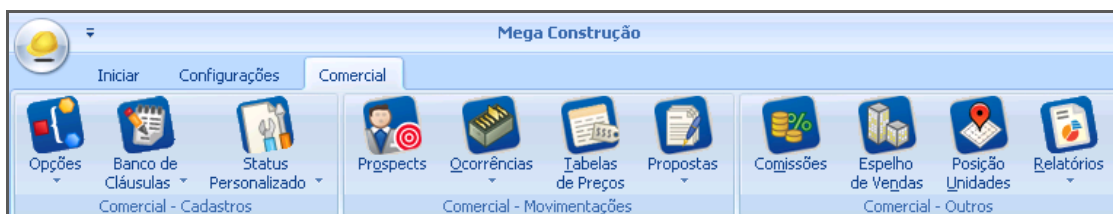
Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação.

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

## **A quem se destina**

Clientes Mega Construção.

## Módulo Gestão Comercial



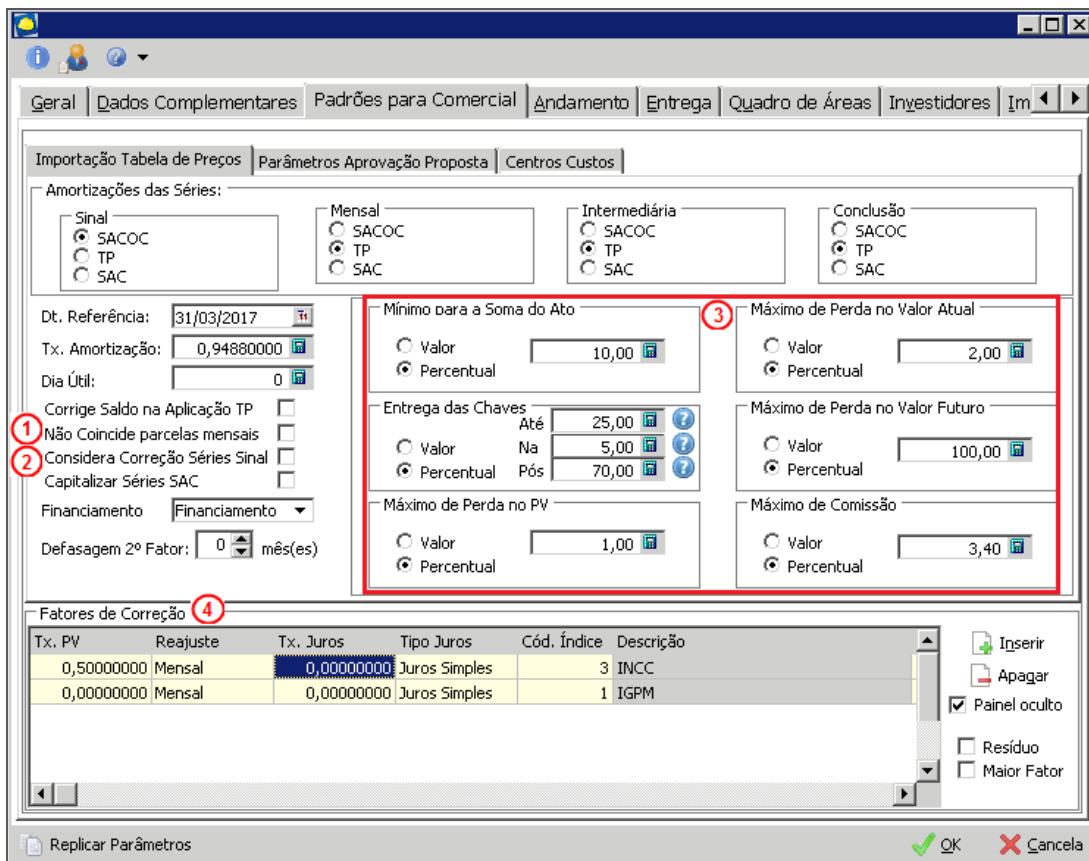
Gestão Comercial

## Tabela de Preços

M<sup>2</sup>

### Definição de Parâmetros

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



Bloco – Padrões para Comercial

#### Não coincide parcelas mensais (1):

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

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

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 marcado

Este mesmo parâmetro está em “Parâmetros Adicionais” (Caminho: Construção >> Parâmetros >> Parâmetros adicionais) e deve estar alinhado ao 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”, uma vez que o mesmo não gera atualização de parcela na carteira de recebíveis;

Fatores de Correção:								
Tx. PV	À partir de	Reajuste	Tx. Juros	À partir de	Tipo de Juros	Cód. Índice	Índice	Defa
0,79740000	01/07/2012	Mensal	0,00000000	01/07/2012	Juros Simples	0	Moeda Corrente	
0,79740000	01/09/2015	Mensal	0,00000000	01/09/2015	Juros Simples	0	Moeda Corrente	

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* – Soma de recebimento até o mês anterior à entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo Sinal, Mensais e Intermediárias;
- ✓ *Na* – Parcelas recebidas no mês previsto no cadastro do bloco de entrega da obra, contemplando parcelas do tipo Intermediária e Conclusão;
- ✓ *Pós* – Soma 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;

**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 - M<sup>2</sup>

Parâmetros – Parâmetros Adicionais

### Definição de Valor do M<sup>2</sup>

Quanto cada m<sup>2</sup> deverá ser vendido em relação ao valor total da unidade.

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR NOMINAL
011A e 012A	48m <sup>2</sup>	3.750,00	180.000,00
013A e 014A	54m <sup>2</sup>	3.800,00	205.200,00
021A e 022A	54m <sup>2</sup>	3.850,00	207.900,00
023A e 024A	58m <sup>2</sup>	3.900,00	226.200,00
.	.	.	.

#### Cálculo:

$$180.000,00 / 48 = 3.750,00$$

$$205.200,00 / 54 = 3.800,00$$

$$207.900,00 / 54 = 3.850,00$$

$$226.200,00 / 58 = 3.900,00$$

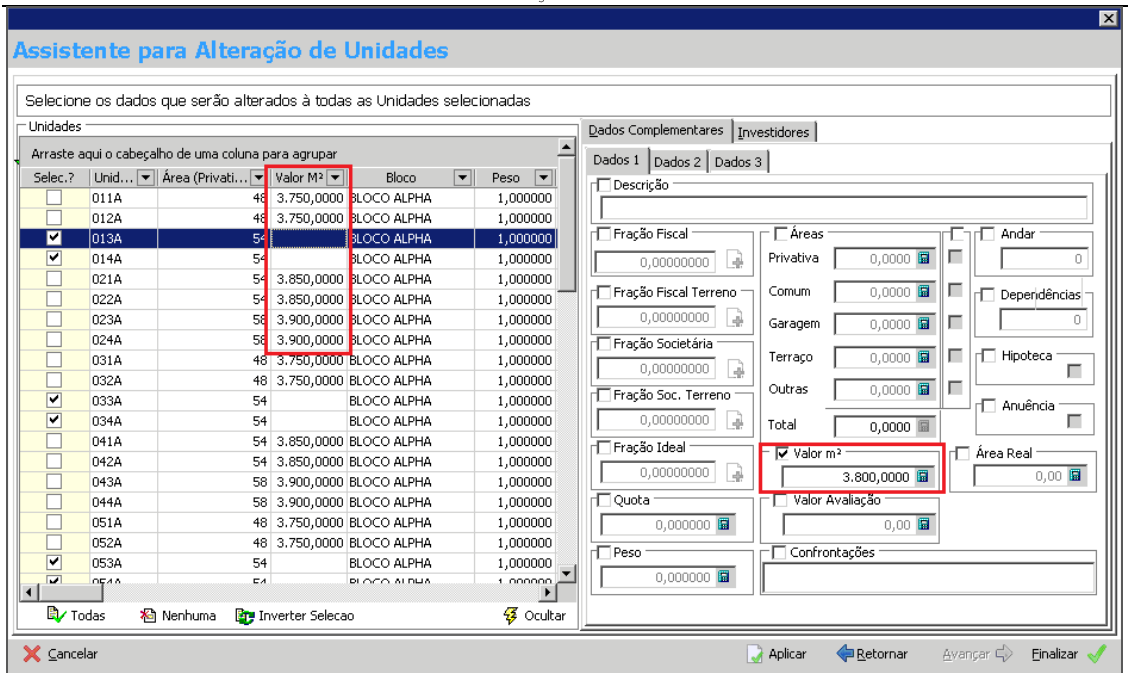
Após estes valores de m<sup>2</sup> definidos, os mesmos deverão ser informados no cadastro da unidade.

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

Unidades – Dados Complementares

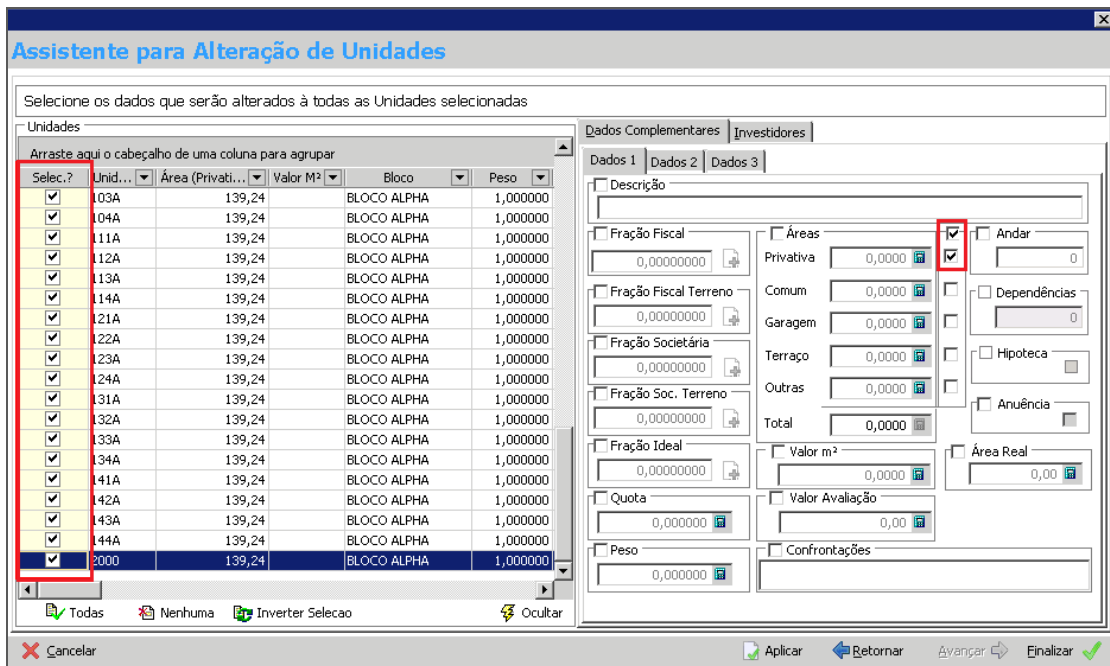
Através da edição de unidade podemos inserir os valores de m<sup>2</sup> de forma mais automatizada, selecionando diversas unidades de uma única vez:

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>



Assistente para Alteração de Unidades

Deve-se informar, também, qual área o sistema deverá considerar para aplicar o cálculo do valor nominal da unidade: se somente irá utilizar a área privativa ou se deverá considerar também as demais áreas (comum, garagem, terraço).



Assistente para Alteração de Unidades



## Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

Código	Nome	Status	Valor M <sup>2</sup>	Tipologia
011A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
012A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
013A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
014A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
021A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.850,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
022A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.850,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
023A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.900,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
024A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.900,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
031A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
032A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.750,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
033A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
034A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.800,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S
041A	APARTAMENTO	DISPONÍVEL	3.850,0000	2 Dorms / 2 Suites / 3 S

Estrutura – Unidades

**Atentar-se aos pesos das unidades, pois os mesmos devem estar inseridos com valor 1 para que o cálculo da tabela de preços seja efetuado somente com a variação dos valores do m<sup>2</sup> das unidades.**

## Tabela de Preço



Gestão Comercial

## Inserindo a tabela no sistema

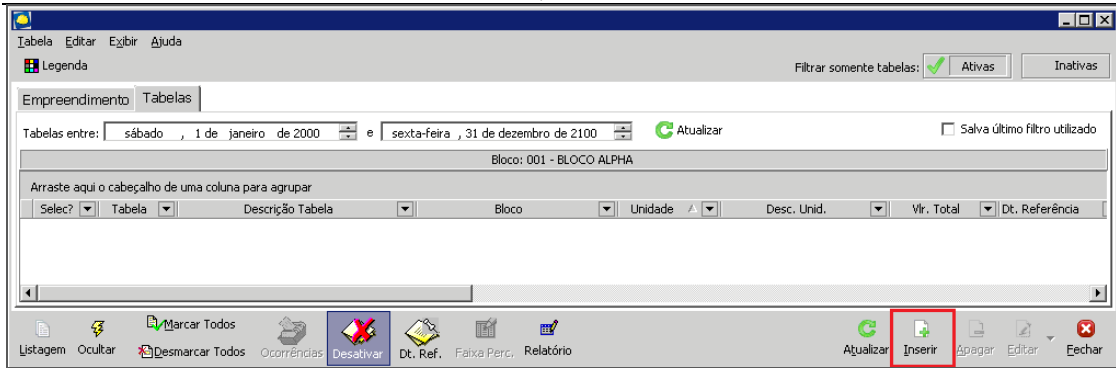
Selec.?	Código	Nome	Tipo Estrutura
<input type="checkbox"/>	999	RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA	Empreendimento
<input type="checkbox"/>	001	ETAPA ÚNICA	Etapa
<input checked="" type="checkbox"/>	001	BLOCO ALPHA	Bloco

Tabela de Preços – Empreendimento

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

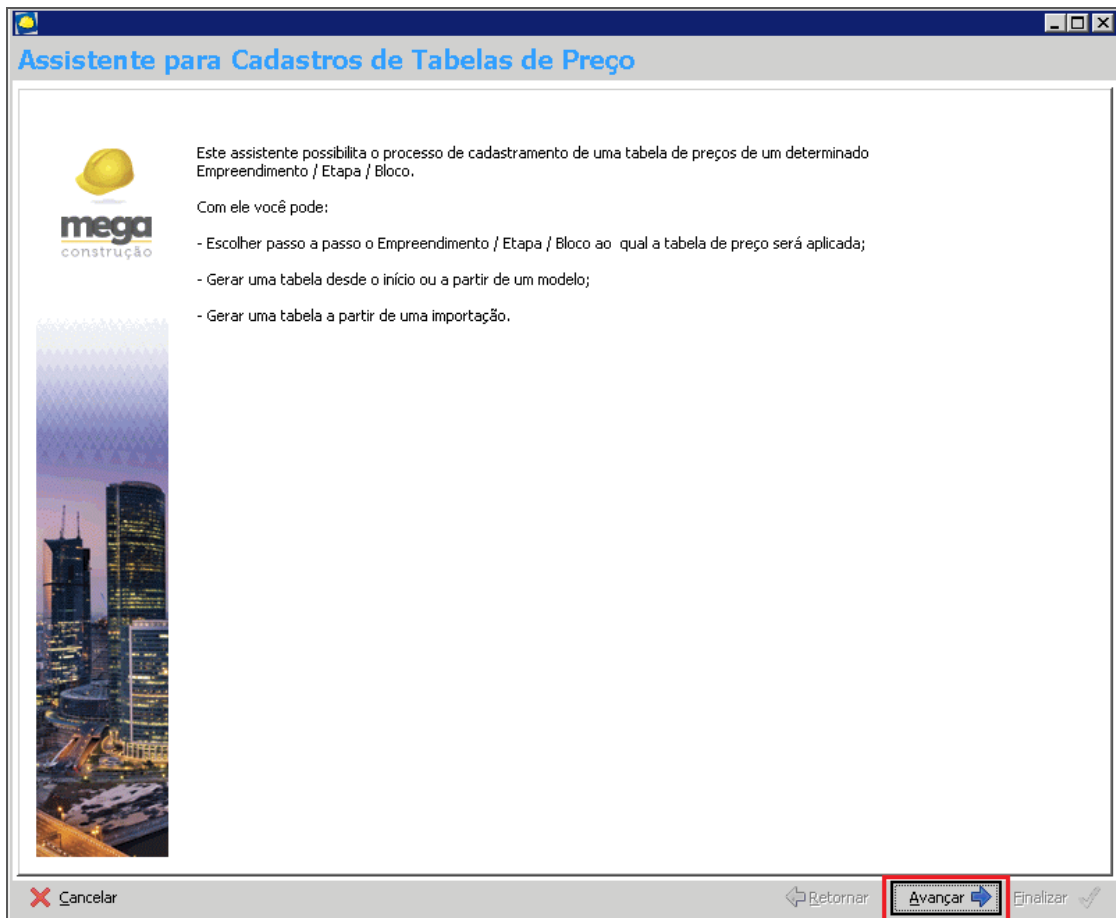


## Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>



### Tabela de Preços – Tabelas

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



### Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Selecionar o empreendimento e bloco, em seguida clique em **Avançar**:

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Selecione o(s) Bloco(s) desejado(s)

Arraste aqui o cabeçalho de uma coluna para agrupar

Selec.?	Empreendimento	Etapa	Bloco	Dt. Entrega Bloco
<input checked="" type="checkbox"/>	RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA	ETAPA ÚNICA	BLOCO ALPHA	31/3/2017

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Cadastre os Dados Básicos da Tabela

Estrutura: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO ALPHA

Ativa?	Cód. Tabela	Bloco	Importada?

Dados Básicos da Tabela

Código: **1** MARÇO\_2013    Peso: 1    Dt. Geração: 17/03/2014    Valor M<sup>2</sup> Infra: 0,00

Nome: **2** Tabela de Vendas - Lançamento

Filial: 0000036 - CERQUILHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE    **3**  Visível na Web?    **4** Ativa

**5**  Criar a Tabela a partir de uma tabela já existente

**6**  Criar a Tabela a partir de uma importação

**7** Data de Referência: 31/03/2014

Texto **8**

Título: Condições da Tabela Promocional

Conteúdo: 1 - O COMPRADOR deverá comprovar rendimento mensal mínimo de 4 vezes o valor da parcela mensal do financiamento.  
2 - O COMPRADOR não poderá ter distribuições forenses e nem apontamentos nas empresas de proteção ao crédito.  
3 - As empresas em que o COMPRADOR participe, não poderão ter distribuições forenses e nem apresentar apontamentos nas empresas de proteção ao crédito.

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

**Código (1)** – Informar ao menos 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;

**Ativa/Inativa (4)** – Indica se a tabela será criada como ativa ou inativa;

**Criar a Tabela a partir de uma tabela já existente (5)** – Indica que 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 de Parametrização do módulo Gestão Comercial;

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

Clique em **Avançar**.

No cadastro da tabela de preços precisamos definir primeiro o que o sistema deverá considerar como **área** e o **valor do m<sup>2</sup>**, caso contrário será considerado o peso da unidade.

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

Inserção das séries de pagamento:

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço

**Valor Proposto (9)** – Valor Nominal da(s) unidade(s).

Para inserção do fluxo financeiro pode-se trabalhar com os percentuais das séries, o Mega calculará o valor de cada parcela após clicar no item destacado (figura A e B) ou trabalhar diretamente com os valores das parcelas e o Mega calculará os percentuais das séries (figura C).

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

Inclusão das séries:

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço – Figura A

## Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

Após incluir as séries, deve-se solicitar o cálculo das parcelas:  $\text{Valor } m^2 \times \text{Área da unidade}$ :

**Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço**

Cadastre os Itens e Fatores de Correção da Tabela

Dados da Tabela  
 Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO AL...  
 Dt. Entrega Bloco: 31/3/2017 Vlr. Base: 180.000,00 Dt. Geração: 17/03/2014 Vlr. M<sup>2</sup> Infra: 0,00  
 Código Tabela: MARÇO\_2013 Tab. Ativa: [ ]

Séries da Tabela Comissões da Tabela

Valor Proposto: 180.000,00 Valor Automático [ ] Calcular [ ] Cálculo pelo M<sup>2</sup>: 3.750,0000 48,00

Tipo	Parcelas	Controla Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%	Dt. Venc.	Últ. Venc.	Receita	Amortização	Tx. Amortização	Dt. Ref. Amortização	Capitaliza SAC?	Coincid.
Sinal	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	18.000,00	10,0000	17/3/2014	17/3/2014	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mensal	33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	681,82	12,5000	20/5/2014	20/1/2017	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intermediária	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12	2.250,00	2,5000	31/12/2014	31/12/2015	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intermediária	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	9.000,00	5,0000	31/3/2017	31/3/2017	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conclusão	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	126.000,00	70,0000	31/5/2017	31/5/2017	Financiamento	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fatores de Correção: Utilizar Fatores do Bloco [ ]

Tx. PV	A partir de	Reajuste	Tx. Juros	A partir de	Tipo de Juros	Cód. Índice	Índice	Defasagem	Vinc. Vigência
0,50000000	1/3/2014	Mensal	0,00000000	1/3/2014	Juros Simples	3 INCC			2 Não Vincula Vigência
0,00000000	1/3/2017	Mensal	0,00000000	1/3/2017	Juros Simples	11 IGPIM-02			2 Acompanha Entrega

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço – Figura B

Inserção de valores das parcelas executadas manualmente:

**Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço**

Cadastre os Itens e Fatores de Correção da Tabela

Dados da Tabela  
 Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO AL...  
 Dt. Entrega Bloco: 31/3/2017 Vlr. Base: 180.000,00 Dt. Geração: 17/03/2014 Vlr. M<sup>2</sup> Infra: 0,00  
 Código Tabela: MARÇO\_2013 Tab. Ativa: [ ]

Séries da Tabela Comissões da Tabela

Valor Proposto: 180.000,00 Valor Automático [ ] Calcular [ ] Cálculo pelo M<sup>2</sup>: 3.750,0000 48,00

Tipo	Parcelas	Controla Par.	Fixa Venc.	Intervalo	Valor	%	Dt. Venc.	Últ. Venc.	Receita	Amortização	Tx. Amortização	Dt. Ref. Amortização	Capitaliza SAC?	Coincid.
Sinal	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	18.000,00	10,0000	17/3/2014	17/3/2014	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mensal	33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	681,82	12,5000	20/5/2014	20/1/2017	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intermediária	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12	2.250,00	2,5000	31/12/2014	31/12/2015	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intermediária	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	9.000,00	5,0000	31/3/2017	31/3/2017	Cartera	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conclusão	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	126.000,00	70,0000	31/5/2017	31/5/2017	Financiamento	SACOC			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fatores de Correção: Utilizar Fatores do Bloco [ ]

Tx. PV	A partir de	Reajuste	Tx. Juros	A partir de	Tipo de Juros	Cód. Índice	Índice	Defasagem	Vinc. Vigência
0,50000000	1/3/2014	Mensal	0,00000000	1/3/2014	Juros Simples	3 INCC			2 Não Vincula Vigência
0,00000000	1/3/2017	Mensal	0,00000000	1/3/2017	Juros Simples	11 IGPIM-02			2 Acompanha Entrega

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço – Figura C

Ao avançar, visualiza-se a [Análise da Tabela de Preços](#), conforme imagem:

## Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

**Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço**

Análise da Tabela de Preços

Dados da Tabela  
 Estrutura: Empreendimento: RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA - Etapa: ETAPA ÚNICA - Bloco: BLOCO ALPHA  
 Dt. Entrega Bloco: 31/3/2017 Valor PV: 155.457,35 Dt. Geração: 17/03/2014 Vlr. Base: 180.000,00 Vlr. Fut.: 180.000,06  
 Código Tabela MARÇO\_2013 Tab. Ativa: Peso: 1 Ativa

Mês	Dt. Vcto.	Valor PV	Taxa PV	Vlr. sem Juros	% Parcela	% Acum.	Taxa Juros	Vlr. Futuro	Vlr. Fut. Acum.	Valor/m <sup>2</sup>
12	20/3/2015	642,21	0,50000000	681,82	0,38	15,04	0,00000000	681,82	27.068,20	
13	20/4/2015	639,01	0,50000000	681,82	0,38	15,42	0,00000000	681,82	27.750,02	
14	20/5/2015	635,84	0,50000000	681,82	0,38	15,80	0,00000000	681,82	28.431,84	
15	20/6/2015	632,67	0,50000000	681,82	0,38	16,17	0,00000000	681,82	29.113,66	
16	20/7/2015	629,52	0,50000000	681,82	0,38	16,55	0,00000000	681,82	29.795,48	
17	20/8/2015	626,39	0,50000000	681,82	0,38	16,93	0,00000000	681,82	30.477,30	
18	20/9/2015	623,28	0,50000000	681,82	0,38	17,31	0,00000000	681,82	31.159,12	
19	20/10/2015	620,18	0,50000000	681,82	0,38	17,69	0,00000000	681,82	31.840,94	
20	20/11/2015	617,09	0,50000000	681,82	0,38	18,07	0,00000000	681,82	32.522,76	
21	31/12/2015	2.026,26	0,50000000	2.250,00	1,25	19,32	0,00000000	2.250,00	34.772,76	
22	20/1/2016	610,97	0,50000000	681,82	0,38	19,70	0,00000000	681,82	35.454,58	
23	20/2/2016	607,93	0,50000000	681,82	0,38	20,08	0,00000000	681,82	36.136,40	
24	20/3/2016	604,90	0,50000000	681,82	0,38	20,45	0,00000000	681,82	36.818,22	
25	20/4/2016	601,89	0,50000000	681,82	0,38	20,83	0,00000000	681,82	37.500,04	
26	20/5/2016	598,90	0,50000000	681,82	0,38	21,21	0,00000000	681,82	38.181,86	
27	20/6/2016	595,92	0,50000000	681,82	0,38	21,59	0,00000000	681,82	38.863,68	
28	20/7/2016	592,95	0,50000000	681,82	0,38	21,97	0,00000000	681,82	39.545,50	
29	20/8/2016	590,00	0,50000000	681,82	0,38	22,35	0,00000000	681,82	40.227,32	
30	20/9/2016	587,07	0,50000000	681,82	0,38	22,73	0,00000000	681,82	40.909,14	
31	20/10/2016	584,15	0,50000000	681,82	0,38	23,11	0,00000000	681,82	41.590,96	
32	20/11/2016	581,24	0,50000000	681,82	0,38	23,49	0,00000000	681,82	42.272,78	
33	20/12/2016	578,35	0,50000000	681,82	0,38	23,86	0,00000000	681,82	42.954,60	
34	20/1/2017	575,47	0,50000000	681,82	0,38	24,24	0,00000000	681,82	43.636,42	
35	20/2/2017	572,61	0,50000000	681,82	0,38	24,62	0,00000000	681,82	44.318,24	
36	31/3/2017	7.520,80	0,00000000	9.000,00	5,00	29,62	0,00000000	9.000,00	53.318,24	
37	20/4/2017	569,76	0,00000000	681,82	0,38	30,00	0,00000000	681,82	54.000,06	
38	31/5/2017	105.291,26	0,00000000	126.000,00	70,00	100,00	0,00000000	126.000,00	180.000,06	

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço – Fluxo de Pagamento diluído no tempo

Avançando, temos as seguintes definições:

**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 ÚNICA - Bloco: BLOCO AL...  
 Dt. Entrega Bloco: 31/3/2017 Vlr. Base: 180.000,00 Dt. Geração: 17/03/2014  
 Código Tabela MARÇO\_2013 Tab. Ativa: Ativa

Parâmetros

Utilizar os parâmetros do bloco: **Parâmetros Manuais** (1)

Valor  Percentual 10,00 %  
 Valor  Percentual 2,00 %  
 Valor  Percentual 25,00 %  
 Valor  Percentual 5,00 %  
 Valor  Percentual 70,00 %  
 Valor  Percentual 1,00 %  
 Valor  Percentual 100,00 %  
 Valor  Percentual 3,40 %

Parâmetros do Bloco

Quantidade de dias permitidos para a data do 1º vencimento: (3) 7  
 Percentual de aceitação da 1ª parcela de sinal: (4) 10,00 %  
 Percentual mínimo até a entrega das chaves: (5) 0,38 %

Periodicidade :: Entrega até as Chaves  
 Mensal  Quadrimestral  
 Bimestral  Semestral  
 Trimestral  Anual

Valor padrão a ser sugerido para a comissão: (6) 0,00 %  
 Participação da Empresa no valor da Parcela: (7) 50,00 %  
 Participação das parcelas recebidas Carteira: (8) 50,00 %  
 Considerar o Valor Base da Tabela para o cálculo da comissão  
 Desconta ITBI  
 Desconta CRI  
 Arredondamento de Séries TP sejam feitas pelo Valor Futuro  
 Utilizar data venda como data vigência após entrega da obra  
 Considerar: [Mês referência (mm/aaaa)]

Pró-Soluto (11) Valor: 0,00  
 Margem Rentabilidade (13) Percentual: 35,00 %  
 Idade Máx. Financiamento (14) Anos: 60  
 ITBI - (12) Valor: 0,00  
 Percentagem: 0,00 %  
 Tipo Tabela (15)  Curta  Longa

Assistente para Cadastros de Tabelas de Preço - Parâmetros

### Parâmetros:

Utilizar os parâmetros do bloco (1):

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

- ✓ **Individual** – Utiliza os padrões do Comercial definidos na estrutura/bloco no processo de Importação de Tabelas;
- ✓ **Manual** – Definir manualmente os padrões da tabela, os mesmos serão utilizados na análise da proposta;

(2):

**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** – Soma de recebimento até o mês anterior a entrega das chaves, contemplando parcelas do tipo SINAL, MENSAIS e INTERMEDIÁRIAS;
- ✓ **Na** – Parcelas recebidas no mês de entrega da obra previsto no cadastro do bloco, contemplando parcelas do tipo INTERMEDIÁRIA e CONCLUSÃO;
- ✓ **Pós** – Soma 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 de assinatura do contrato;

**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: Mensal:

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

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 deverão estar quitadas, para que a comissão integrada seja aprovada e 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 Metro<sup>2</sup> da Unidade;*

- ✓ Descontar ITBI e Descontar CRI – Desconsiderar na base de cálculo da comissão;

Cartilha do Cliente - Comercial/ Tabela de Preços - M<sup>2</sup>

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

**Pró Soluta (11)** – Percentual máximo aceitável pela empresa (incorporadora), após o financiamento bancário;

**ITBI (12)** – Percentual destacado para cálculo de ITBI;

**Margem Rentabilidade (13)** – Percentual mínimo aceitável de rentabilidade sobre a venda;

**Idade Max. Financiamento (14)** – Idade máxima que o cliente deverá ter até a data de vencimento da última parcela do seu fluxo financeiro;

**Tipo de Tabela (15)** – Campo informativo, tabela curta ou longa.

Ao finalizar o processo, é apresentada a tabela:

Selec?	Tabela	Descrição Tabela	Bloco	Unidade	Desc. Unid.	Vlr. Total	Dt. Referência
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	011A	APARTAMENTO	180.000,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	012A	APARTAMENTO	180.000,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	013A	APARTAMENTO	205.200,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	014A	APARTAMENTO	205.200,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	021A	APARTAMENTO	207.900,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	022A	APARTAMENTO	207.900,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	023A	APARTAMENTO	226.200,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	024A	APARTAMENTO	226.200,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	031A	APARTAMENTO	180.000,00	31/3/2014
<input type="checkbox"/>	MARÇO_2013	Tabela de Vendas - Lançamento	BLOCO ALPHA	032A	APARTAMENTO	180.000,00	31/3/2014

Tabela

A réplica da Tabela de Preços para as demais unidades respeita o tipo, quantidade e vencimento das parcelas, os intervalos da cobrança e os percentuais de cada série, conforme destacado a seguir em uma unidade aleatória:

Tipo	Parcelas	Controle Par.	Fixo Venc.	Intervalo	Valor	%	Dt. Venc.	Últ. Venc.	Receita	Amortização	Tx. Amortização	Dt. Ref. Amortização	Capitaliza SAC?	Condiç.
Sinal	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	20.790,00	10,0000	17/3/2014	17/3/2014	Carteira	SACOC			<input type="checkbox"/>	
Mensal	33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	787,50	12,5000	20/3/2014	20/3/2017	Carteira	SACOC			<input type="checkbox"/>	
Intermediária	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12	2.596,75	2,5000	31/12/2014	31/12/2015	Carteira	SACOC			<input type="checkbox"/>	
Intermediária	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	10.395,00	5,0000	31/3/2017	31/3/2017	Carteira	SACOC			<input type="checkbox"/>	
Conclusão	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	145.530,00	70,0000	31/5/2017	31/5/2017	Financiamento	SACOC			<input type="checkbox"/>	

Tabela de Preços