

Arktec

Manual de Instruções

Constructo

Empreendimentos 2.0

Solução integrada para o estudo e gestão de empreendimentos imobiliários.

PUBLICADO POR

Arktec, S.A.

Copyright © 1987-2012 por **Arktec, S.A.**

Reservados todos os direitos. Proibida a reprodução total ou parcial deste manual, mesmo quando citando a sua procedência.

IMPORTANTE:

Qualquer manipulação dos ficheiros do programa, bem como a sua listagem, descompilação, etc., alheias às operações descritas neste manual de instruções, pode afectar o seu correcto funcionamento, reservando-se a **Arktec** o direito de aplicar as cláusulas de rescisão da licença de utilização, que figuram na referida Licença.

O programa necessita, para o seu correcto funcionamento, que durante a sua utilização, se encontre permanentemente conectada na porta paralela ou USB do computador a chave de protecção que é fornecida. Os fabricantes das chaves não asseguram o seu correcto funcionamento quando se conectam várias chaves em série, quer sejam do mesmo tipo ou de diferentes fabricantes, pelo que aconselhamos a colocar somente a chave que pretende utilizar em cada caso. Uma solução possível é instalar várias portas paralelas ou USB no computador.

Tricalc, Constructo, Gest, MidePlan e Arktecad SÃO MARCAS REGISTRADA DE **Arktec, S.A.**

PENTIUM É MARCA REGISTRADA DE INTEL CORP.

WINDOWS É MARCA REGISTRADA DE MICROSOFT CORP.

ADOBE READER É MARCA REGISTRADA DE ADOBE SYSTEMS INC.

CONTAPLUS É MARCA REGISTRADA DE SP SOFTWARE

Para qualquer consulta relacionada com este manual ou com os programas, pode dirigir-se a qualquer dos seguintes escritórios da **Arktec**:

Arktec, S.A. Cronos, 63 - Edifício Cronos E28020 Madrid (Espanha) Tel. (+34) 91 556 19 92 Fax (+34) 91 556 57 68 madrid@arktec.com	Arktec Portugal Lda. Av. Miguel Bombarda, 36 - Edifício Presidente P1050 Lisboa (Portugal) Tel. (+351) 21 793 27 55 Fax (+351) 21 793 81 83 lisboa@arktec.com
Arktec, S.A. Bailén 7, 3º A E08010 Barcelona (Espanha) Tel. (+34) 93 265 21 84 Fax (+34) 93 265 28 69 barna@arktec.com	Arktec México, S.A. de C.V. WTC México – Montecito 38 5º 27 Col. Nápoles 03810 México, D.F. (México) Tel. (+52) (55) 5254 1160 Fax (+52) (55) 5254 1190 mexico@arktec.com
Arktec, S.A. Moratín, 17 2º E46002 Valencia (Espanha) Tel. (+34) 96 112 07 20 Fax (+34) 96 112 07 05 valencia@arktec.com	

<http://www.arktec.com>

Índice

MANUAL DE INSTRUÇÕES.....	1
CONSTRUCTO EMPREENDIMENTOS 2.0	1
CAPÍTULO 1	13
INSTALAÇÃO.....	13
Requisitos mínimos.....	13
Cenários possíveis	14
Trabalho em monoposto	14
Trabalho em multiposto numa rede local (LAN).....	14
Trabalho em multiposto de forma remota (WAN)	15
Conteúdo do CD	15
Instalação.....	16
Instalação em modo monoposto	17
Instalação da aplicação Constructo Empreendimentos	17
Instalação do SQL Server 2005 Express.....	21
Acessos directos	26
Instalação no modo multiposto numa rede local.....	27
Instalação no modo multiposto com acesso remoto.....	29
Atribuir uma porta à instância instalada.....	29
Estabelecer ligação a partir de cada um dos postos	35
Modificação da palavra-passe de uma instância.....	37
Fornecimento da palavra-passe em formato encriptado	39
CAPÍTULO 2	41
ESTRUTURA GERAL DA SOLUÇÃO CONSTRUCTO EMPREENDIMENTOS.....	41
Âmbito de aplicação do programa.....	41
A informação dos clientes: contactos, operações e seguimentos	41
A informação dos produtos: produtos gerais e promoções.....	42
CAPÍTULO 3	43
ARMAZENAMENTO DA INFORMAÇÃO	43
Microsoft SQL Server 2005	43
Definições.....	43
Funcionamento geral	43
Armazenamento local e em unidades de rede	43
Armazenamento em servidores web de IP estático	43
Instâncias	44
Manutenção: Microsoft SQL Server Management Studio Express.....	44
Cópias de segurança.....	45
Restauro de uma base de dados	46
Ficheiros de opções	47

MANUAL DE INSTRUÇÕES	49
CONSTRUCTO-EMPREENHIMENTOS ESTUDOS	49
CAPÍTULO E1	51
CONCEITOS PRÉVIOS	51
Introdução	51
Levantamento topográfico	52
Estudo geotécnico	52
Encargos com o projecto e a direcção de obra	52
Plano de controlo de materiais e gastos de construção	53
Licenças de obra diversas, construção, primeira ocupação	53
Escritura de Obra Nova e Divisão em Propriedade Horizontal	53
O empréstimo bancário	53
Acompanhamento das obras de construção	54
Fase comercial	54
Áreas da janela de Constructo-Empreendimentos Estudos	54
CAPÍTULO E2	55
O MENU FICHEIRO	55
Introdução	55
Ícones gerais	55
Criar um novo Estudo de Viabilidade	56
Abrir um Estudo de Viabilidade existente	57
CAPÍTULO E3	59
1ª FASE: ESTUDO ECONÓMICO-FINANCEIRO	59
Terreno	59
Características gerais do terreno	59
Dados urbanísticos	60
Dados sobre a operação de compra do terreno	63
Construção	65
Preço de venda	67
Calendário geral e quadro de vendas	70
Calendário Geral do empreendimento	71
Quadro de vendas	72
Financiamento	73
Condições gerais do empréstimo	73
Modalidade de disponibilização do empréstimo - Dados financeiros	77
Através de avaliação do empreendimento	77
Colunas	77
Percentagens fixas	78
Por fases de Obra	79
Ícones	79
Percentagens fixas	80
Por auto de medição de Obra	81
Cálculo dos juros segundo a modalidade de empréstimo seleccionada	82
Através de avaliação do empreendimento	82
Por fases de obra	82
Por auto de medição de Obra	83
Dados Financeiros	83

Juro legal do dinheiro	83
Taxa de actualização;	83
Condições de cobrança de vendas	84
Colunas	84
Fora da tabela aparecem os seguintes dados	85
Fiscalidade	86
Fiscalidade de carácter local	86
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):	87
Derrama complementar do empreendimento:	87
Certificado de qualificação urbanística	88
Custo de emissão de licença:	88
Imposto Municipal sobre construção, instalações e obras:	88
Taxa para Construção Subsidiada	89
Imposto sobre mais-valias	89
Licença de Actividade	89
Licença de utilização	89
Licença de utilização (habitação)	90
Licença de utilização (estacionamentos)	90
Fiscalidade de Carácter Autárquico e Estatal	91
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	91
Emissão da Licença de Habitação	92
Licença de funcionamento de instalações	93
Taxa de IRC	93
Tipo geral de IVA	93
Habitação Subsidiada	93
CAPÍTULO E4	95
2ª FASE:	95
CUSTOS E RECEITAS DO EMPREENDIMENTO	95
Custos e Receitas do empreendimento	95
Custos do empreendimento	95
Actuações de desenvolvimento e consolidação urbanística	95
Custos e encargos do imóvel/terreno	95
Honorários técnicos facultativos	96
Custos de construção	96
Custos do empreendimento	97
Custos de financiamento	97
Fianças, avais e IVA	98
Actuações de desenvolvimento e consolidação urbanística	98
Custos e encargos do imóvel/terreno	99
Honorários técnicos facultativos	101
Custos de construção	102
Custos de empreendimento	103
Custos de financiamento	106
Fianças, avais e IVA	108
Receitas do empreendimento	109
Receitas por vendas (comprador)	109
Receitas por empréstimo bancário	109
Outras receitas	110
Fianças, avais e IVA	110

Capital.....	110
Receitas por vendas (comprador).....	110
Receitas por empréstimo bancário.....	110
Outras receitas.....	111
Fianças, avais e IVA.....	111
Capital.....	111
Fluxo de caixa.....	112
Exportação dos dados.....	112
Plano de etapas do empreendimento.....	113
CAPÍTULO E5	115
3ª FASE: RESUMO E CORRECÇÕES	115
Introdução.....	115
Gráficos: Introdução.....	115
Evolução do saldo acumulado de tesouraria.....	116
Custos do empreendimento.....	117
Evolução de cobranças e pagamentos mensais.....	118
Quadro de vendas mensais e autos de medição.....	119
CAPÍTULO E6	121
RESUMO ECONÓMICO-FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO	121
Introdução.....	121
I- Resumo económico-financeiro do empreendimento.....	122
Dados básicos do empreendimento "XXX".....	122
Unidades a vender.....	122
Unidades a alugar.....	123
Valorização da operação de permuta.....	123
Prazos do empreendimento.....	124
II- Resumo económico-financeiro do empreendimento.....	124
Análise e parâmetros de rentabilidade.....	125
CAPÍTULO E7	127
MEDIDAS CORRECTIVAS	127
Introdução.....	127
Aplicações de capital próprio.....	127
Juro financeiro por adiamento de auto de medição.....	127
Empréstimos pontuais.....	128
CAPÍTULO E8	129
RELATÓRIOS.....	129
Relatório do Estudo de viabilidade do empreendimento imobiliário.....	129
Relatório Resumido do Estudo de Viabilidade do Empreendimento Imobiliário.....	130
Relatório Resumido do Estudo de Viabilidade do Empreendimento Imobiliário.....	130
Relatório Completo do Estudo de Viabilidade do Empreendimento Imobiliário.....	134
Configuração dos relatórios do Estudo de Viabilidade de um Empreendimento Imobiliário.....	142
CAPÍTULO E9	151
INTEGRAÇÃO COM CONSTRUCTO CONTA.....	151
Comparativo entre o real e o previsto.....	151

MANUAL DE INSTRUÇÕES.....	157
CONSTRUCTO-EMPREENHIMENTOS GESTÃO	157
CAPÍTULO G1.....	158
GESTÃO DE UTILIZADORES	158
Tipos de utilizadores	158
Criação e modificação de utilizadores	158
Actualização automática de permissões	160
Eliminação de utilizadores	160
Acesso ao programa. Início de sessões.....	161
Mudança de utilizador dentro de uma sessão	163
CAPÍTULO G2.....	165
CONTACTOS	165
Grupos de contactos	165
Introdução dos dados de cada contacto.....	165
Verificação automática de repetições.....	168
Visualização de outros campos diferentes na tabela.....	169
Filtragem da informação	169
Impressão e pré-visualização da tabela	170
Exportação da tabela	171
Procura de informação na tabela	172
Gestão de consultas	173
Reordenação dos contactos em grupos	174
Cópia e eliminação de contactos	174
Actualização da informação	175
CAPÍTULO G3.....	177
PRODUTOS.....	177
Produtos gerais e empreendimentos	177
Criação de empreendimentos	178
Criação de grupos de produtos gerais.....	181
Mudança de produtos entre grupos ou subgrupos	182
Dados que compõem cada produto	182
Produtos gerais	182
Produtos de um empreendimento	184
Características gerais.....	184
Distribuição	185
Características	185
Comentários	186
Documentos associados.....	186
Unidades associadas.....	186
Dados de registo	186
Outros dados	186
Dados do comprador	187
Plano de pagamentos	187
Gestão de incidências	188
Gestão de obras de alterações.....	189
Gestão de documentos	190
Relação entre o contacto e o produto	197

MANUAL DE INSTRUÇÕES	201
CONSTRUCTO-EMPREENHIMENTOS	201
CRM	201
CAPÍTULO C1	203
GESTÃO DE UTILIZADORES	203
CAPÍTULO C2	205
CONTACTOS.....	205
CAPÍTULO C3	207
OPERAÇÕES.....	207
Introdução dos dados de cada operação	207
Documentos associados a cada operação.....	209
Produtos de interesse	209
Outros campos de livre criação	210
Operações múltiplas no mesmo contacto	211
Classificação das operações por referências	212
Assistente de criação de operações múltiplas	213
Operações associadas a um produto.....	216
CAPÍTULO C4	217
SEGUIMENTOS	217
Introdução dos dados de cada seguimento	217
CAPÍTULO C5	223
AGENDA.....	223
Filtros da agenda	224
Filtro por datas	224
Filtro por responsável.....	224
Filtro por grupo de produto	225
Filtro por produto	225
Filtro por referência	225
Filtros por estado. Critério de cores	226
Movimentação de seguimentos no calendário	226
Definição da jornada laboral	226
Consultas à base de dados	227
Criação de consultas novas.....	227
Obtenção de gráficos	228
Gestão da tabela de dados	229
Opções de gráficos	230
Impressão de gráficos.....	231
Exportação de gráficos	231
Ampliação de uma zona do gráfico	232

CAPÍTULO C6	233
PRODUTOS.....	233
CAPÍTULO C7	235
RELATÓRIOS	235
Geração de relatórios.....	235
Opções dos relatórios standard.....	236
Opções dos relatórios de Crystal Reports.....	236
Relatórios disponíveis	238
Relatórios standard	238
Relatórios de contactos.....	238
Relatório completo	238
Relatório resumido	238
Relatório de pessoas de contacto.....	239
Relatórios de contactos com actividades.....	239
Relatório de actividades completo.....	239
Relatório de actividades resumido.....	240
Relatório de actividades com produtos	240
Relatório completo	241
Relatório resumido	241
Relatório de pessoas de contacto.....	242
Relatórios de operações.....	242
Relatório completo	242
Relatório resumido	243
Relatórios de seguimentos	243
Relatório completo	243
Relatório resumido	244
Relatórios de seguimentos previstos para hoje.....	244
Relatório completo	244
Relatório resumido	245
Relatórios de últimos seguimentos de hoje	245
Relatório completo	245
Relatório resumido	245
Relatórios de actividades	246
Relatório de actividades completo.....	246
Relatório de actividades resumido.....	246
Relatório de actividades com produtos	247
Relatório completo	247
Relatório resumido	248
Relatórios de actividades previstas para hoje	248
Relatório de actividades completo.....	248
Relatório de actividades resumido.....	249
Relatório de actividades com produtos	249
Relatório completo	250
Relatório resumido	250
Relatórios de últimas actividades de hoje	251
Relatório de actividades completo.....	251
Relatório de actividades resumido.....	251
Relatório de actividades com produtos	252
Relatório completo	252

Relatório resumido	253
Relatórios de produtos com actividades	253
Relatório de actividades completo	253
Relatório de actividades resumido	254
Relatório completo	254
Relatório resumido	255
Relatórios de produtos de empreendimento com actividades	255
Relatório de actividades completo	255
Relatório de actividades resumido	256
Relatório completo	256
Relatório resumido	257
Relatórios de Incidências.....	257
Relatório por unidades de venda Completo	257
Relatório por unidades de venda Resumido.....	258
Relatório por ofícios Completo	258
Relatório por ofícios Resumido.....	259
Relatório por urgência Completo	259
Relatório por urgência Resumido	260
Relatório de obras de alterações	260
Relatório Completo	260
Relatórios de Crystal Reports	261
Relatórios de contactos	261
Relatório completo	261
Relatório resumido	261
Relatório de pessoas de contacto.....	262
Relatórios de contactos com actividades	263
Relatório de actividades completo	263
Relatório de actividades resumido	264
Relatório completo	264
Relatório resumido	265
Relatório de pessoas de contacto.....	265
Relatórios de operações	266
Relatório completo	266
Relatório resumido	267
Relatórios de seguimentos	267
Relatório completo	267
Relatório resumido	268
Relatórios de seguimentos previstos para hoje	268
Relatório completo	268
Relatório resumido	269
Relatórios de seguimentos últimos de hoje	269
Relatório completo	269
Relatório resumido	270
Relatórios de actividades.....	270
Relatório de actividades completo	270
Relatório de actividades resumido	271
Relatório completo	271
Relatório resumido	272
Relatórios de actividades previstas para hoje	272
Relatório de actividades completo	272
Relatório de actividades resumido	273

Relatório completo	273
Relatório resumido	274
Relatórios de actividades últimas de hoje	275
Relatório de actividades completo.....	275
Relatório de actividades resumido.....	276
Relatório completo	276
Relatório resumido	277
Relatórios de produtos com actividades.....	277
Relatório de actividades completo.....	277
Relatório de actividades resumido.....	278
Relatório completo	279
Relatório resumido	279
Relatórios de produtos de empreendimento com actividades.....	279
Relatório de actividades completo.....	279
Relatório de actividades resumido.....	280
Relatório completo	281
Relatório resumido	281
Relatórios de Incidências	282
Relatório por unidades de venda Completo.....	282
Relatório por unidades de venda Resumido	283
Relatório por ofícios Completo	283
Relatório por ofícios Resumido	284
Relatório por urgência Completo.....	284
Relatório por urgência Resumido	285
Relatório de obras de alterações.....	286
Relatório Completo.....	286

Capítulo 1

Instalação

Requisitos mínimos

Processador	Processador de 500 MHz ou superior. Recomenda-se 1 GHz ou superior.
Sistema operativo	SQL Server 2005 Express Edition pode executar-se nos seguintes sistemas operativos: - Windows Server 2003, Standard Edition¹ - Windows Server 2003, Enterprise Edition¹ - Windows Server 2003, Datacenter Edition¹ - Windows Server 2003, Standard Edition¹ - Windows Server 2003, Enterprise Edition¹ - Windows Server 2003, Datacenter Edition¹ - Windows Small Business Server 2003 Standard Edition - Windows Small Business Server 2003 Premium Edition - Windows 2000 Server* - Windows 2000 Advanced Server* - Windows 2000 Datacenter Server* - Windows XP Professional** - Windows XP Media Edition** - Windows XP Tablet Edition** - Windows 2000 Professional* - Windows XP Home Edition** - Windows Vista - Windows 7 - Windows Server 2003 Web Edition³
Memória²	Mínimo 512 MB. Recomenda-se 1 GB.
Disco rígido³	SQL Server 2005 requer: 350 MB de espaço disponível no disco rígido para a instalação completa. 390 MB para bases de dados de exemplo.
Drive	Unidade de CD-ROM
Monitor	Monitor SVGA ou de resolução mais alta. Recomendável 1024x768

Outros dispositivos	Microsoft Internet Explorer versão 5.0 ou posterior. Windows Server 2003, Windows 2000 e Windows XP possuem software de rede incorporado. Requer-se software de rede adicional se utiliza Banyan VINES ou AppleTalk ADSP. O protocolo NWLink de rede baseado em Windows fornece suporte ao cliente Novell Netware IPX/SPX. Os sistemas operativos suportados nos computadores clientes: Windows Me, Windows NT Workstation 4.0, Windows 2000 Professional, Windows XP Professional e Windows XP Home Edition.
----------------------------	--

- 1 Requer a aplicação de Windows Server 2003 Service Pack 1 ou posterior.
- 2 Pode ser necessária memória adicional, de acordo com os requisitos do sistema operativo.
- 3 Os requisitos do disco rígido variam consoante a configuração do seu sistema, as aplicações e características que pretende instalar.

Cenários possíveis

Constructo Empreendimentos permite trabalhar em vários cenários, em função das necessidades de cada utilizador. Vamos enumerar alguns dos possíveis cenários.

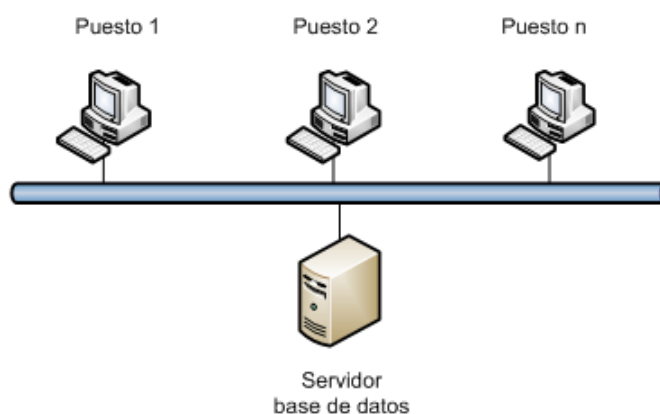
Trabalho em monoposto

Neste cenário, o trabalho realiza-se num único posto, tanto a aplicação como o gestor da base de dados estão instalados no mesmo equipamento.



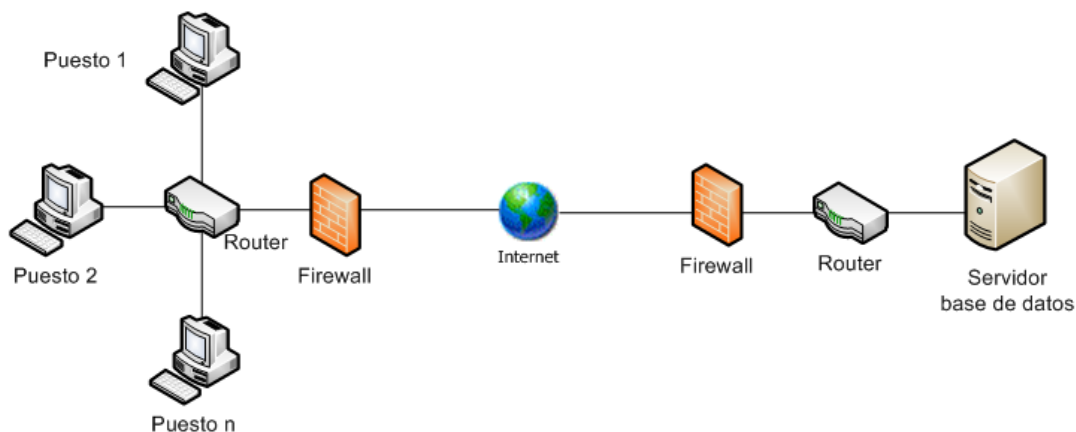
Trabalho em multiposto numa rede local (LAN)

Neste cenário, a aplicação está instalada num ou em vários postos e o gestor da base de dados está instalado noutro posto ou num servidor, sendo o acesso aos dados realizado através de uma rede local.



Trabalho em multiposto de forma remota (WAN)

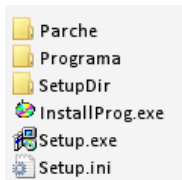
Neste cenário, a solução **Constructo Empreendimentos** encontra-se instalada num ou em vários postos de uma filial da empresa e o gestor da base de dados encontra-se instalado num servidor remoto, sendo o acesso aos dados feito através da Internet.



Conteúdo do CD

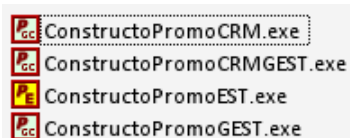
O CD organiza-se do seguinte modo:

- Na raiz do CD encontra-se o ficheiro **SETUP.EXE** que inicia a instalação da aplicação. Este ficheiro, normalmente, executa-se de forma automática ao inserir o CD no leitor. Caso esteja desactivada a reprodução automática de CD's no equipamento, dever-se-á instalar a aplicação executando de forma manual o referido ficheiro.



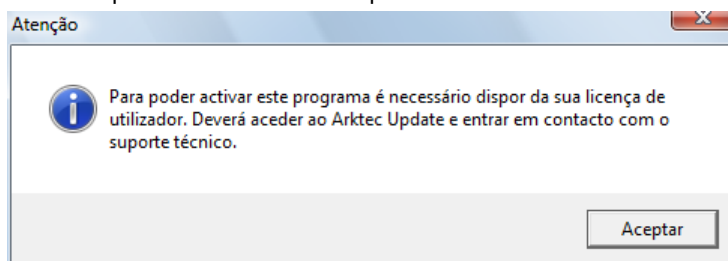
Encontram-se ainda na raiz do CD 3 pastas com os ficheiros organizados do seguinte modo.

- **Parche.** Esta pasta contém um ficheiro executável, no qual se encontrarão comprimidos os ficheiros novos ou modificados nas várias revisões que se vão publicando durante uma mesma versão do programa. Normalmente, esta pasta estará vazia na primeira revisão que apareça para cada uma das versões do programa. Este ficheiro é comum para todos os utilizadores.
- **Programa.** Nesta pasta, encontram-se os ficheiros executáveis de cada uma das aplicações que compõem a solução **Constructo Empreendimentos**:

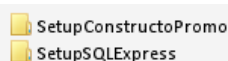


ConstructoPromoCRM.exe	Executável da aplicação Constructo-Empreendimentos CRM
ConstructoPromoCRMGEST.exe	Executável da aplicação Constructo-Empreendimentos CRM+Gest
ConstructoPromoEST.exe	Executável da aplicação Constructo-Empreendimentos Estudos
ConstructoPromoGEST.exe	Executável da aplicação Constructo-Empreendimentos Gestão

Independentemente dos módulos do programa adquiridos, o CD incluirá sempre os 4 executáveis. Os módulos que não tenham sido adquiridos ao serem executados mostrarão a seguinte mensagem:



- **SetupDir.** Esta pasta divide-se em duas subpastas, cada uma delas contendo a instalação própria de cada uma das partes em que se divide a aplicação



SetupConstructoPromo	Contém o ficheiro SETUP.EXE próprio da instalação de Constructo Empreendimentos . É um ficheiro comum para todos os utilizadores.
SetupSQLEXPRESS	Contém o ficheiro SETUP.EXE próprio da instalação de Microsoft SQL Server 2005 Express. É um ficheiro comum para todos os utilizadores.

No caso de possuir uma licença monoposto, o CD pode ser utilizado para instalar a aplicação em todos os equipamentos que pretenda, funcionando a aplicação exclusivamente nos equipamentos em que se ligue fisicamente a chave de protecção. Por exemplo, pode instalar a aplicação no seu posto de trabalho e no seu domicílio, tendo que ligar a chave de protecção ao equipamento em que pretenda trabalhar.

Caso possua licenças multi-posto com uma chave de protecção em rede, pode instalar a aplicação no número de equipamentos que pretenda, podendo estes equipamentos ser em maior número que as licenças adquiridas. O gestor de licenças instalado, controlará o número de acessos simultâneos que se vão produzindo, impedindo que se possa aceder em simultâneo a mais postos, do que licenças adquiridas.

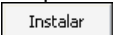
Instalação

Para realizar o processo de instalação, devem realizar-se as seguintes operações de acordo com a descrição:

- Introduzir o CD do programa na unidade CD-ROM.
- Poucos segundos depois aparecerá automaticamente uma caixa de diálogo, na qual devemos indicar os componentes que pretendemos instalar. Dependendo do cenário em que nos encontremos, a instalação da aplicação realiza-se de uma forma ou de outra. Seguidamente pormenorizam-se os passos a realizar.

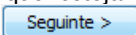


Instalação em modo monoposto

Neste cenário, deve instalar tanto a solução **Constructo Empreendimentos** como **Microsoft SQL Server 2005 Express** no mesmo computador. Para esse efeito, deve activar ambas as opções ao iniciar a instalação e pressionar o botão .

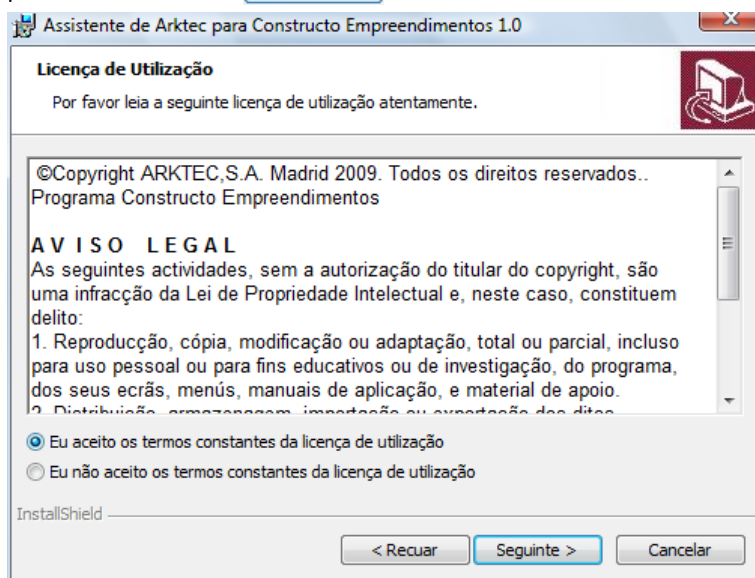
Instalação da aplicação Constructo Empreendimentos

Em primeiro lugar, deve instalar **Constructo Empreendimentos**.

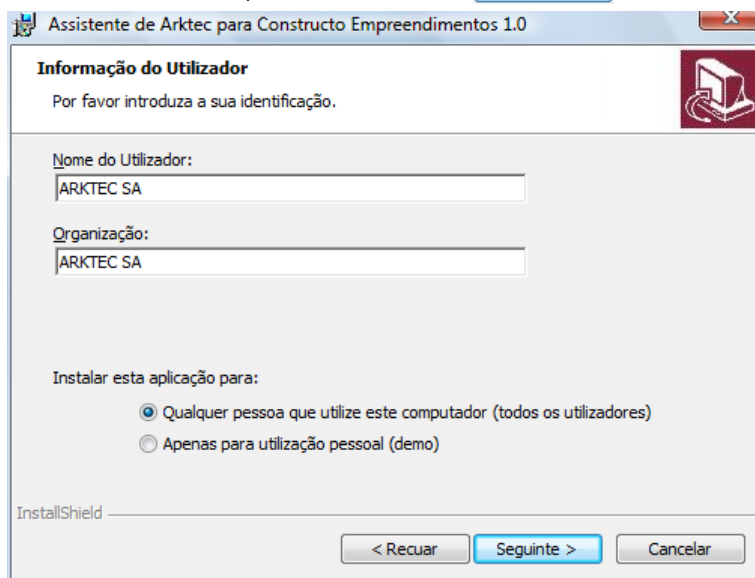
- Após pressionar o botão **Instalar**, aparece o **Assistente de Instalação**, o qual o guia durante todo o processo de instalação. Uma vez que esteja apresentado o ecrã da janela de boas vindas do assistente, deve pressionar o botão .



- No passo seguinte surge uma janela informativa com o **Aviso Legal**, onde se explicam os termos do contrato de licença, sendo necessário aceitar esses termos para poder continuar com a instalação pressionando o botão **Seguinte >**.

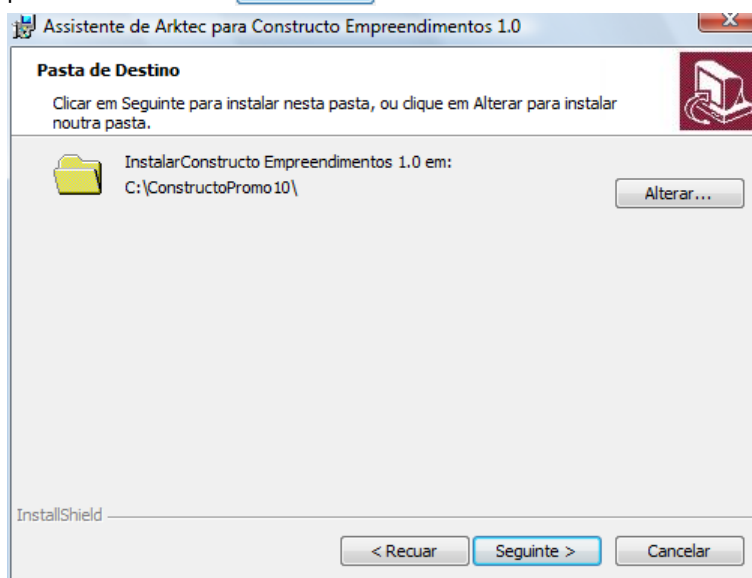


- No passo seguinte, surge uma caixa de diálogo que permite introduzir informação do cliente. Esta informação é opcional podendo deixar-se em branco os campos **Utilizador** e **Organização**. Uma vez introduzidos os dados pressiona-se o botão **Seguinte >**.

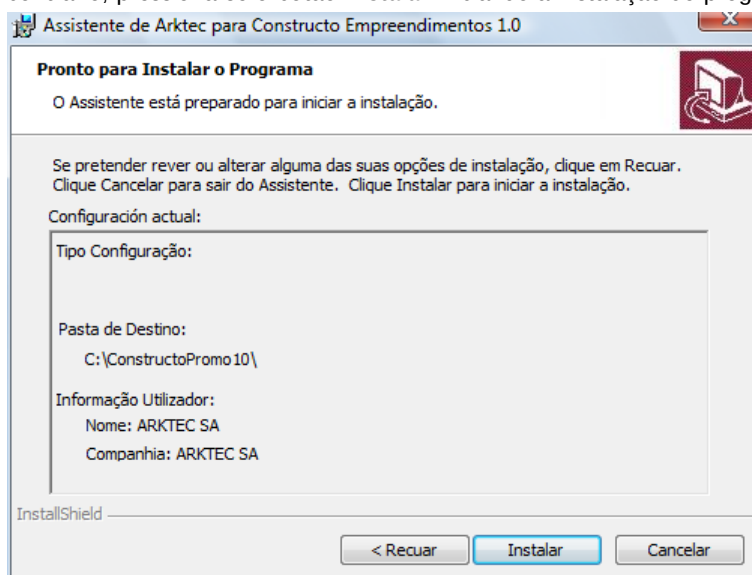


- A caixa de diálogo seguinte permite indicar a pasta onde se realizará a instalação do programa. Por defeito, o programa instala-se na unidade de disco rígido principal. Se existirem várias unidades de disco, o programa opta pela que possuir mais espaço livre. A pasta de instalação pré-definida é **C:\CONSTRUCTOPROMOXX**, sendo xx a versão do programa. No entanto é possível alterar a pasta pré-

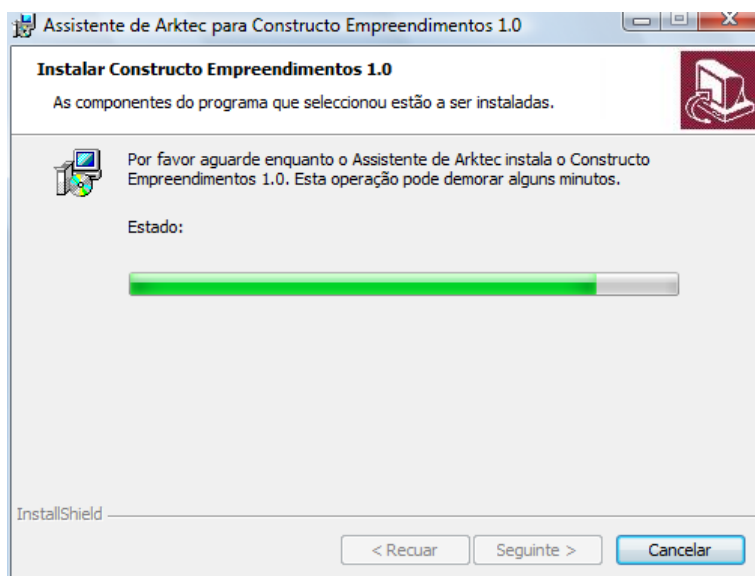
definida por qualquer outra pressionando o botão **Alterar...**. Para continuar a instalação pressiona-se o botão **Seguinte >**.



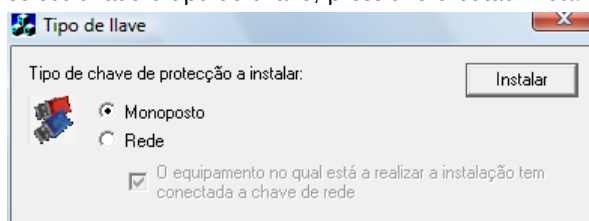
- Na caixa de diálogo seguinte resumem-se todas as opções indicadas nas janelas anteriores. Caso alguma das opções não seja correcta é possível modificá-la pressionando o botão **< Recuar**. Caso contrário, pressiona-se o botão **Instalar** iniciando a instalação do programa no seu disco rígido.



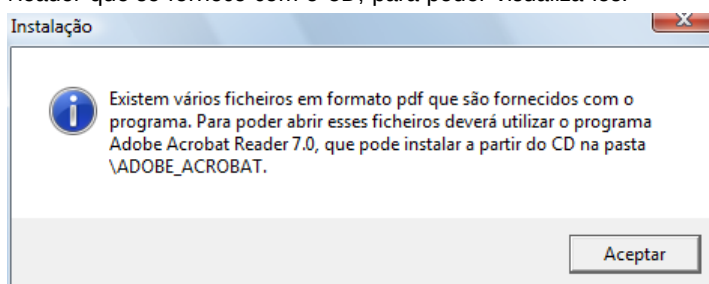
Nesta caixa de diálogo apresenta-se o estado em que se encontra a instalação da aplicação.



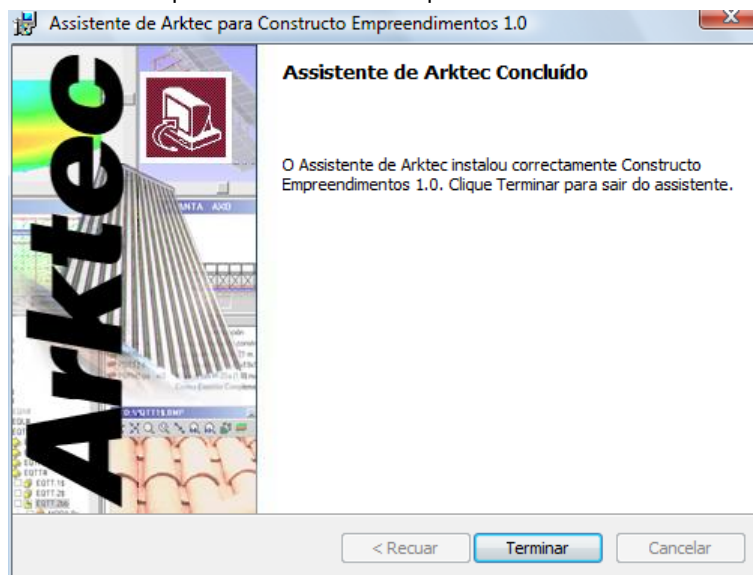
- Uma vez realizada a instalação da aplicação, será solicitada informação sobre o tipo de chave de protecção do programa associada à aplicação de forma a instalar o driver correspondente. Uma vez seleccionado o tipo de chave, pressione o botão **Instalar**.



- Durante este processo de instalação aparecerá uma caixa de diálogo informativa indicando que o programa inclui vários ficheiros em formato PDF, sendo necessário instalar a aplicação Acrobat Reader que se fornece com o CD, para poder visualizá-los.



- A última caixa que o assistente exibe é para confirmar a correcta instalação da aplicação.

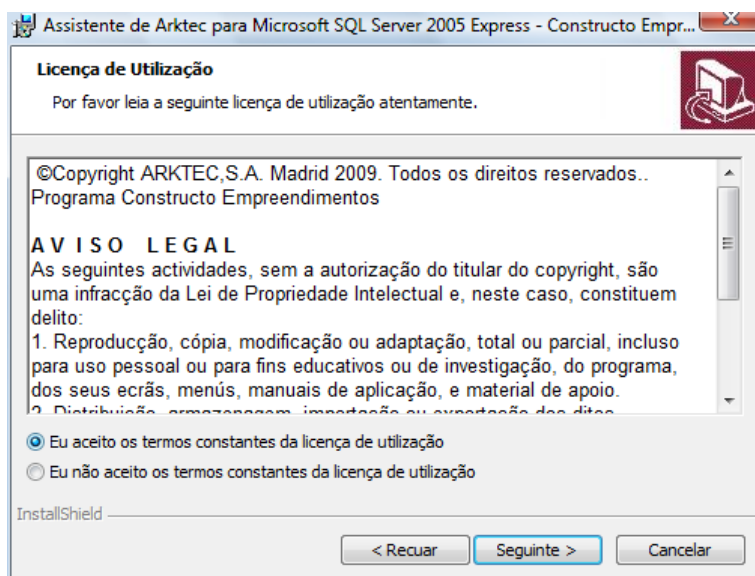


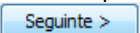
Instalação do SQL Server 2005 Express

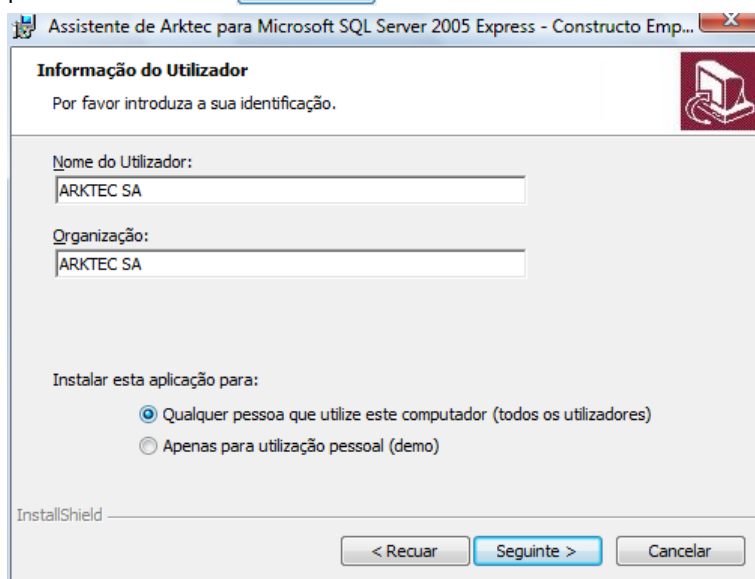
Uma vez realizada a instalação da aplicação **Constructo Empreendimentos**, procede-se à instalação do gestor de bases de dados Microsoft SQL Server 2005 Express. Em primeiro lugar, aparece a caixa de diálogo de boas vindas do assistente. Pressione o botão **Seguinte >** para iniciar a instalação.



- No passo seguinte surge uma janela informativa com o **Aviso Legal**, onde se explicam os termos do contrato de licença, sendo necessário aceitar esses termos para poder continuar a instalação pressionando o botão **Seguinte >**.

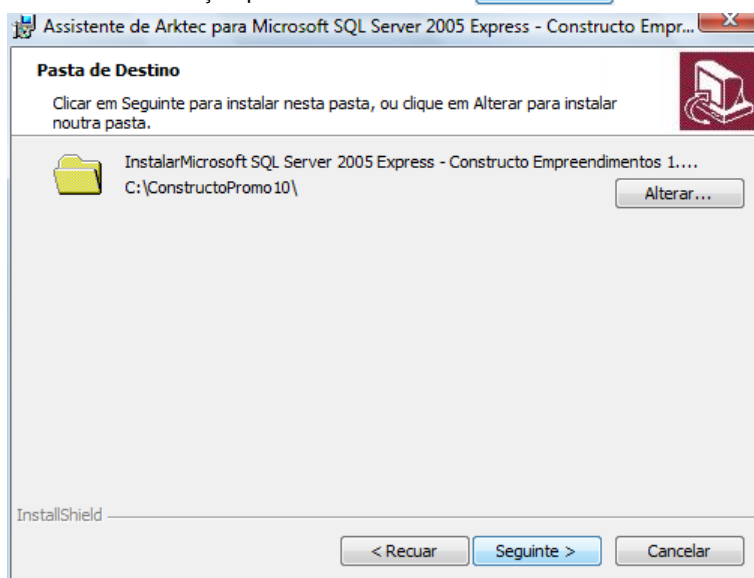


- No passo seguinte, surge uma caixa de diálogo que permite introduzir informação do cliente. Esta informação é opcional podendo deixar-se em branco os campos **Utilizador** e **Organização**. Deve indicar, se a aplicação apenas estará disponível para o utilizador que tenha iniciado a sessão ou para qualquer um dos utilizadores que iniciem a sessão no computador. Uma vez introduzidos os dados pressiona-se o botão .

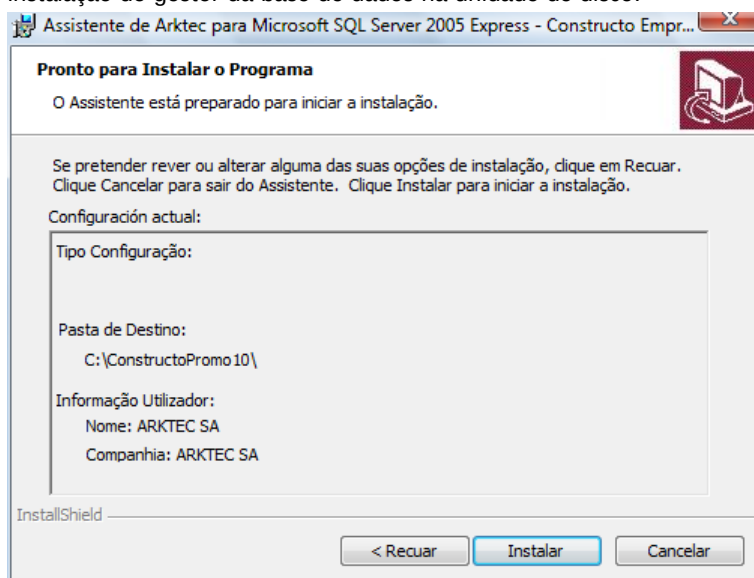


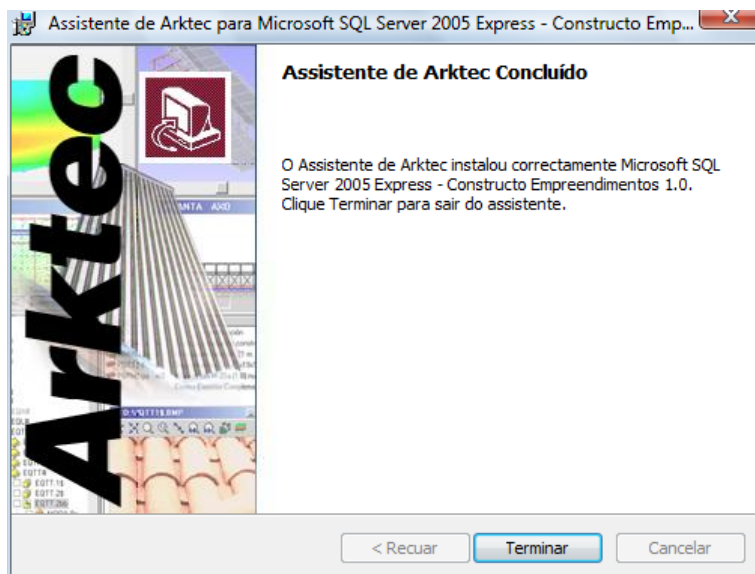
- A caixa de diálogo seguinte permite indicar a pasta para onde se copiam os vários componentes necessários para a instalação do SQL Server 2005 Express. Por predefinição, o programa instala-se na unidade de disco rígido principal. Se existirem várias unidades de disco, o programa opta pela unidade que disponha de mais espaço livre. A pasta de instalação por predefinição será C:\CONSTRUCTOPROMOxx, sendo xx a versão do programa. No entanto é possível alterar a pasta que

aparece por defeito, por qualquer outra pasta pressionando o botão **Alterar...**. É recomendável realizar a instalação na mesma pasta onde se instalou o **Constructo Empreendimentos**. Para continuar a instalação pressiona-se o botão **Seguinte >**.



- Na caixa de diálogo seguinte resumem-se todas as opções indicadas nas janelas anteriores. Se alguma das opções não for correcta é possível modificá-la pressionando o botão **< Recuar**. Caso contrário, pressiona-se o botão **Instalar** para iniciar a cópia dos ficheiros necessários para a instalação do gestor da base de dados na unidade de disco.



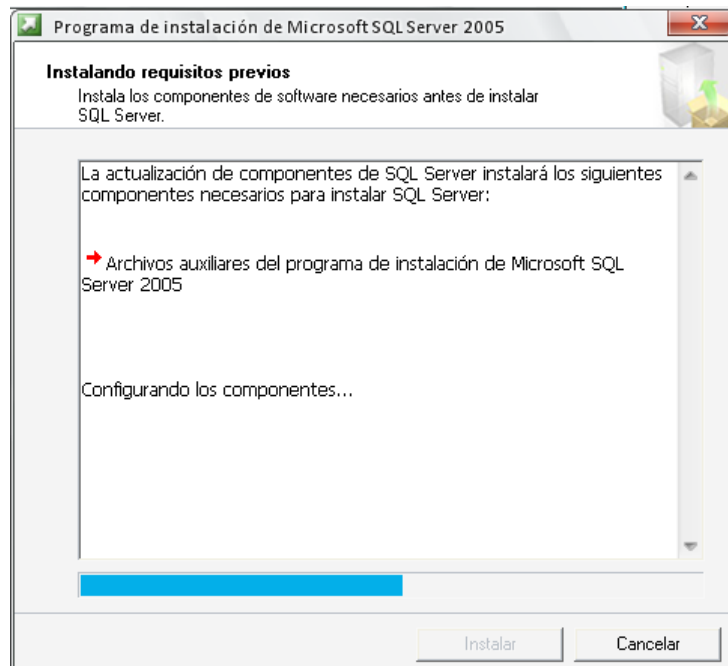


Uma vez finalizado o assistente, lançará a instalação da instância da base de dados.

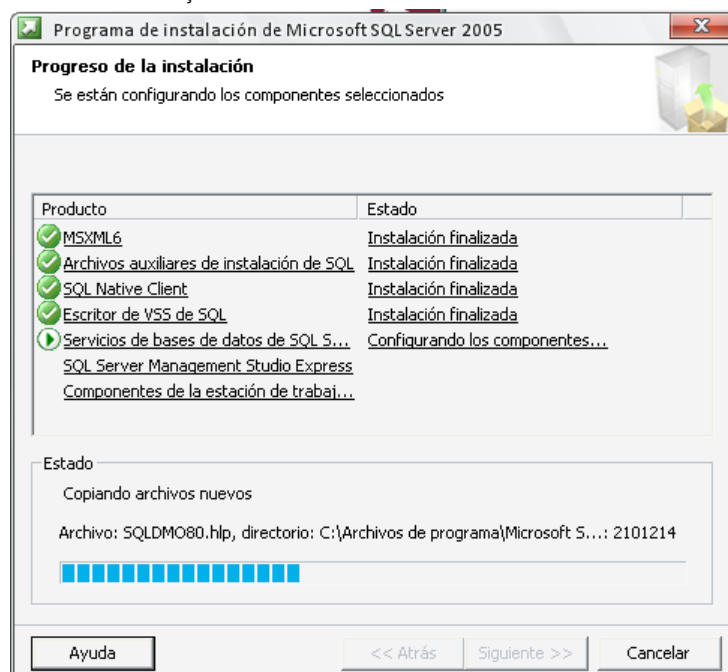
- Na primeira caixa de diálogo que aparece, devemos indicar um nome para a instância (por predefinição, **ARKTEC**) e uma palavra de acesso à base de dados (por predefinição, **arktec**). É recomendável que modifique os valores pré-definidos por outros, com a finalidade de aumentar a segurança de acesso às suas bases de dados.



- Uma vez indicado o nome da instância e a palavra-passe pressione o botão .
- Seguidamente instalam-se alguns componentes necessários para a instalação da instância da base de dados. Pressione o botão Instalar.



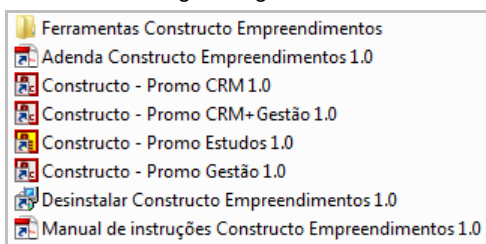
- Uma vez instalados os componentes prévios necessários, procede-se à instalação dos componentes que conformam o motor das bases de dados SQL Server 2005 Express. Este processo dura aproximadamente 30', podendo variar em função das características do computador onde se está a realizar a instalação.



Uma vez finalizado este processo, já estará instalada a aplicação Constructo Empreendimentos e o motor da base de dados SQL Server 2005 Express no mesmo computador.

Acessos directos

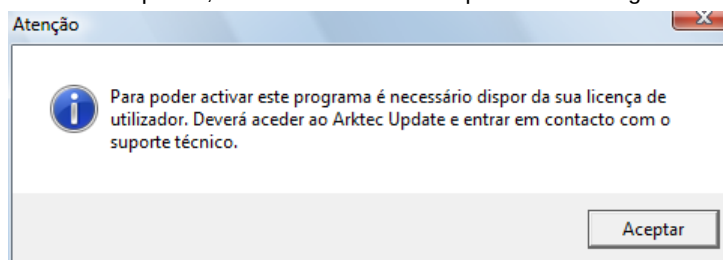
Uma vez realizada a instalação, o programa cria um grupo de programas denominados Constructo Empreendimentos x.y, sendo x.y a versão do programa instalada, contendo os acessos directos que se mostram na imagem seguinte:



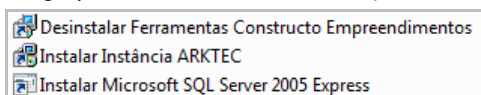
Os acessos aos distintos módulos que compõem a solução **Constructo Empreendimentos** serão sempre gerados, independentemente de se ter adquirido ou não todos os módulos.

Adenda Constructo Empreendimentos 2.0	Contém as diferenças e melhorias realizadas entre duas versões do programa. Fornece-se no formato DOC, próprio de Microsoft Office Word e no formato PDF próprio de Adobe Reader.
Constructo - Empreendimentos CRM 2.0	Executa a aplicação Constructo-Empreendimentos CRM
Constructo – Empreendimentos CRM+Gestão 2.0	Executa a aplicação Constructo-Empreendimentos CRM+Gest
Constructo – Empreendimentos Estudos 2.0	Executa a aplicação Constructo-Empreendimentos Estudos
Constructo – Empreendimentos Gestão 2.0	Executa a aplicação Constructo-Empreendimentos Gestão
Desinstalar Constructo Empreendimentos 2.0	Desinstala do computador a solução Constructo Empreendimentos .

Os módulos que não tenha adquirido, ao tentar executá-los apresentam a seguinte mensagem:



No grupo Ferramentas Constructo Empreendimentos encontram-se os seguintes acessos directos:



Desinstalar Ferramentas Constructo Empreendimentos

Desinstala as ferramentas contidas neste menu.

Instalar Instância ARKTEC

Instala uma nova instância da base de dados, de forma a podermos ter instaladas bases de dados independentes entre si. Por predefinição, instala uma instância denominada **ARKTEC** com a palavra-passe **arktec**. Esses valores podem ser modificados pelo utilizador.

Instalar Microsoft SQL Server 2005 Express Personalizado

Executa a instalação do Microsoft SQL Server 2005 Express em modo personalizado, onde o utilizador pode ir indicando quais as opções que pretende. Recomendado apenas para utilizadores avançados.

Instalação no modo multiposto numa rede local

O processo de instalação em vários postos de uma rede local é muito semelhante ao processo explicado no capítulo anterior. A diferença consiste no facto de não ser necessário (nem recomendável) instalar o gestor de bases de dados SQL Server 2005 Express em cada um dos equipamentos onde se tenha instalado a solução **Constructo Empreendimentos**, devendo o gestor das bases de dados ser instalado apenas num dos equipamentos da rede ou num servidor, acedendo-se à base de dados a partir de cada um dos postos em que se instalou **Constructo Empreendimentos** e através da rede.

Por exemplo, na configuração que se exemplifica na figura seguinte, instala-se a aplicação Constructo Empreendimentos nos postos **1**, **2** e **n** e o gestor de base de dados Microsoft SQL Server 2005 Express instala-se no servidor da base de dados.

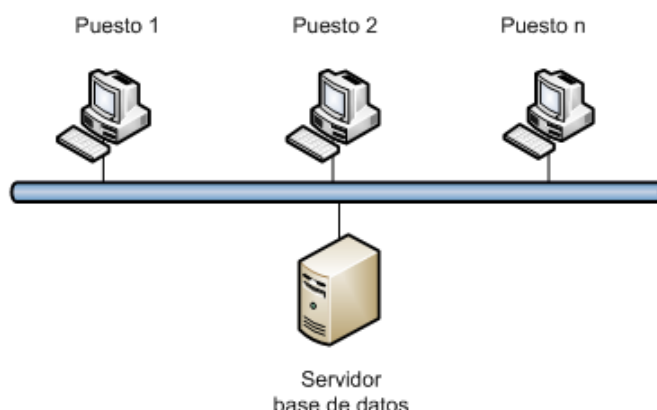




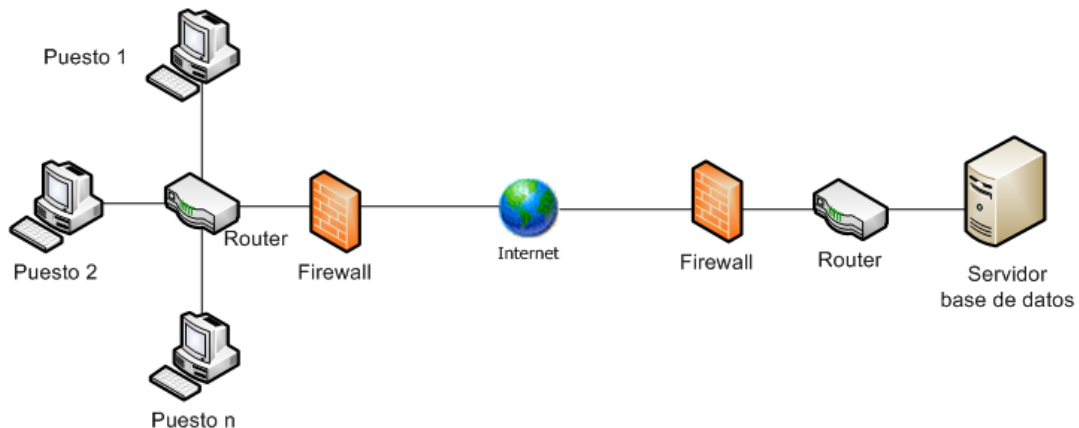
Figura 1. Nos postos 1, 2 e n deve instalar-se exclusivamente Constructo Empreendimentos activando a opção respectiva e desactivando a opção do Microsoft SQL Server 2005 Express.



Figura 2. No servidor da base de dados, instala-se exclusivamente Microsoft SQL Server 2005 Express através da sua activação e desactivando Constructo Empreendimentos.

Instalação no modo multiposto com acesso remoto

Este tipo de configuração é normal em médias ou grandes empresas, as quais possuem várias sedes ou delegações distribuídas por diferentes pontos geográficos. Neste caso, a base de dados reside num servidor situado numa das sedes da empresa e os utilizadores encontram-se dispersos pelas delegações, acedendo à base de dados através da Internet.

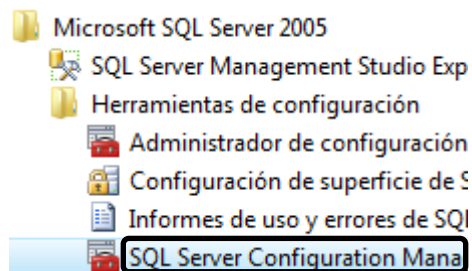


Para este caso, a instalação da aplicação **Constructo Empreendimentos** em cada um dos postos das delegações é igual ao método descrito na instalação monoposto. A diferença radica na instalação do gestor da base de dados no servidor, uma vez que será necessário realizar uma série de passos adicionais que passamos a descrever.

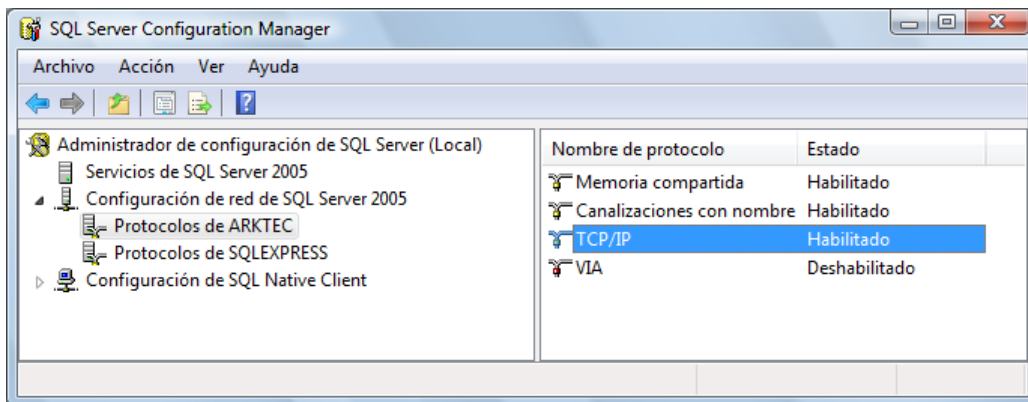
Atribuir uma porta à instância instalada

Uma vez instalada uma instância da base de dados no servidor, como foi descrito no capítulo anterior, devemos atribuir uma porta a essa instância para poder aceder à base de dados desde o exterior.

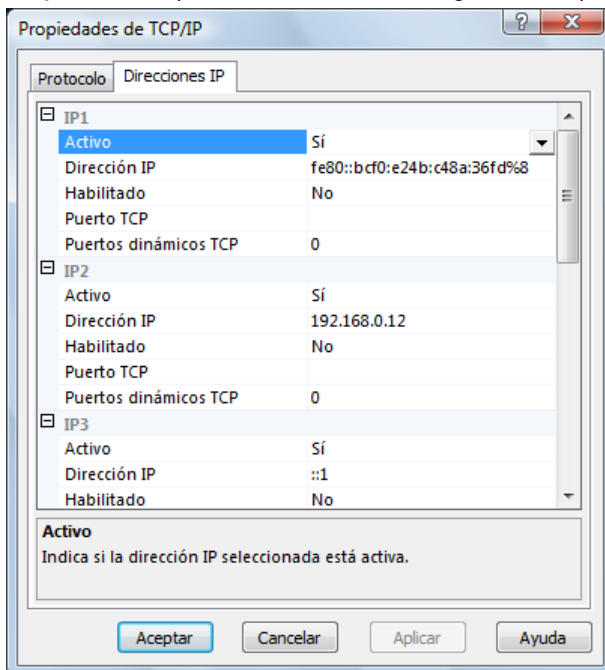
Para esse efeito, devemos aceder à função **Microsoft SQL Server 2005>Ferramentas de configuração>SQL Server Configuration Manager**.

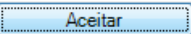


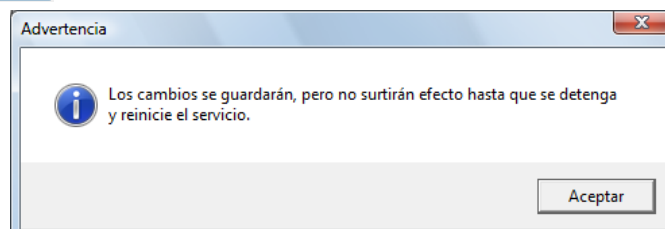
Ao seleccionar essa função aparecerá a janela que se apresenta de seguida. Na zona esquerda devemos desdobrar a opção **Configuración de red de SQL Server 2005** e seleccionar o ramo **Protocolos da ARKTEC** (sendo **ARKTEC** o nome da instância atribuído durante a instalação da base de dados podendo variar em função do nome indicado)



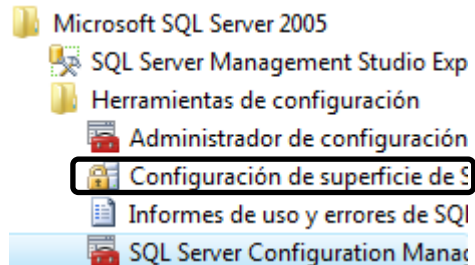
Na zona da direita, seleccionar com o botão direito o protocolo **TCP/IP** e seleccionar a opção **Propiedades**. Aparece uma caixa de diálogo como a que se apresenta de seguida.



Selecione o separador **Direcciones IP** e na secção **IP1**, deve introduzir o número da porta que pretende na lista Porta TCP. No exemplo apresentado, introduziu-se o valor **3000**. Seguidamente, pressionou-se o botão  aparecendo a mensagem:



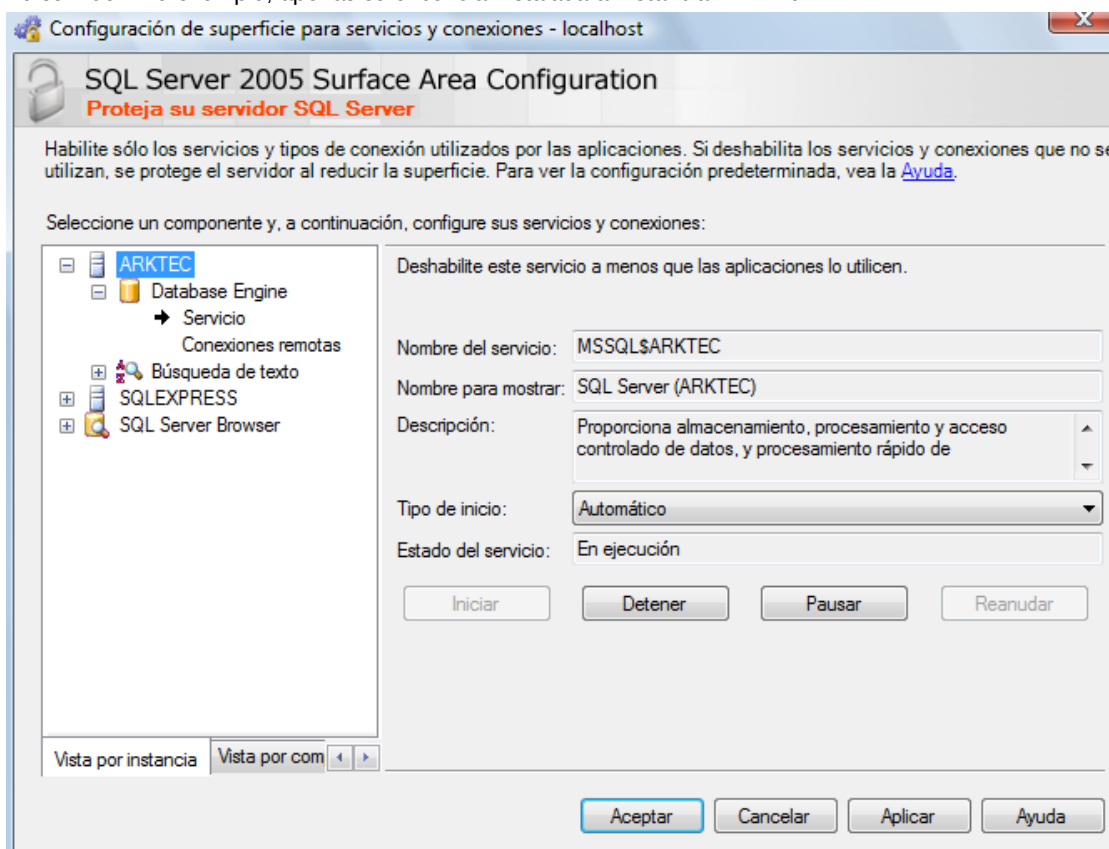
Para reiniciar o serviço indicado na mensagem anterior, realize os seguintes passos:

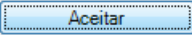


Ao seleccionar a função de configuração, aparecerá uma janela como a apresentada na imagem seguinte.



Selecione a opção **Configuração de superfície para serviços e ligações**. Aparecerá uma caixa tal como a apresentada de seguida. Na referida caixa, mostram-se as diferentes instâncias que se tenham instalado no servidor. No exemplo, apenas se encontra instalada a instância ARKTEC.



Pressione o botão  para parar o serviço, e uma vez parado, pressione o botão  para o reiniciar. Uma vez reiniciado o serviço, pressione o botão  para fechar esta caixa.

Uma vez realizados estes passos, deve abrir a porta indicada no router e na firewall, caso estejam instalados e activos. Este processo não é abordado neste manual, uma vez que os passos a realizar dependem do modelo de router e/ou da firewall que tenha instalado no servidor.

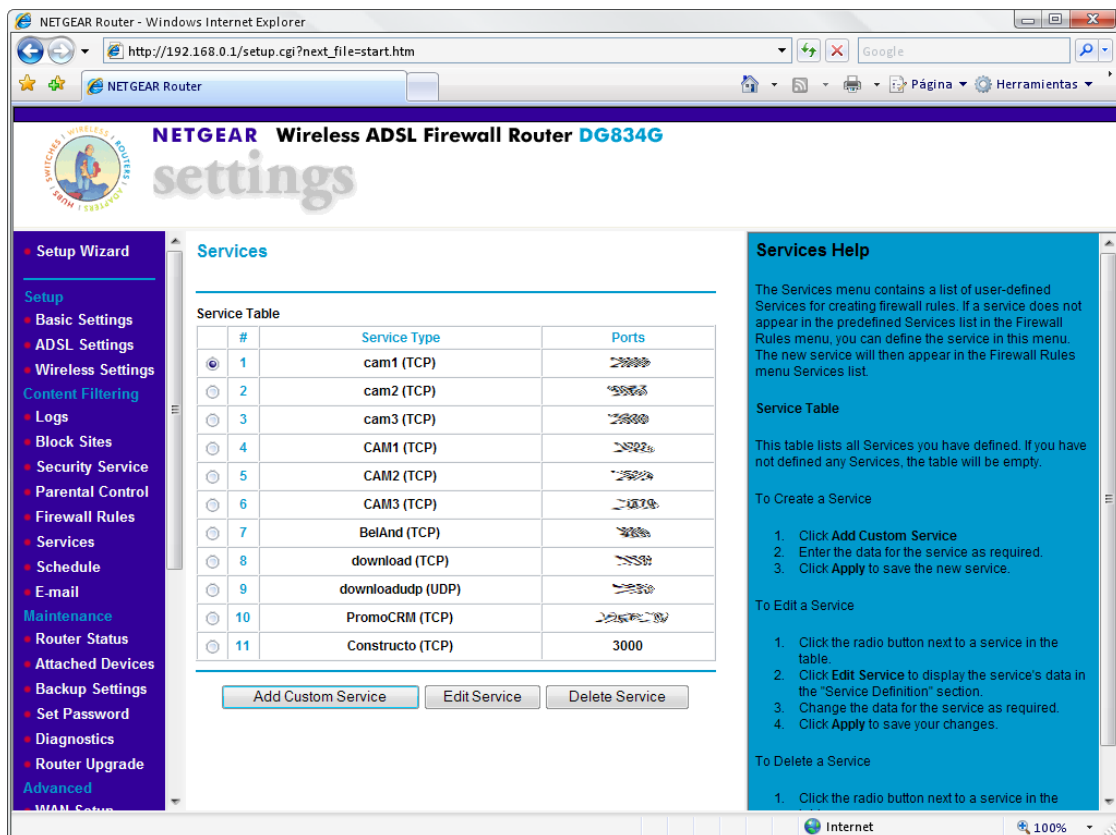
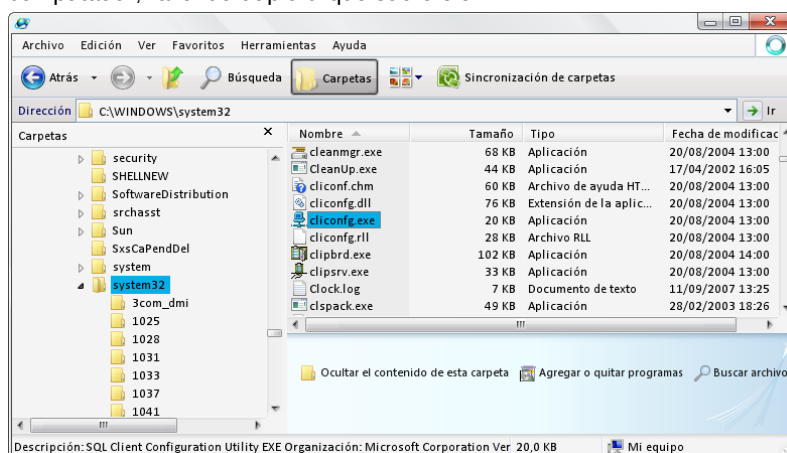


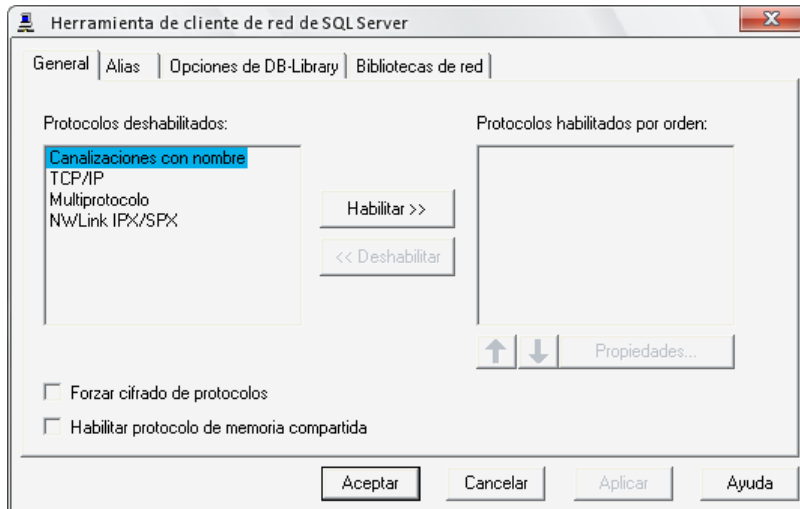
Figura 3. Deve abrir a porta seleccionada no router.

Uma vez realizados estes passos no servidor, devemos realizar o seguinte procedimento em cada um dos postos onde tenhamos instalada a aplicação Constructo Empreendimentos, para que possam ligar-se à base de dados instalada no servidor.

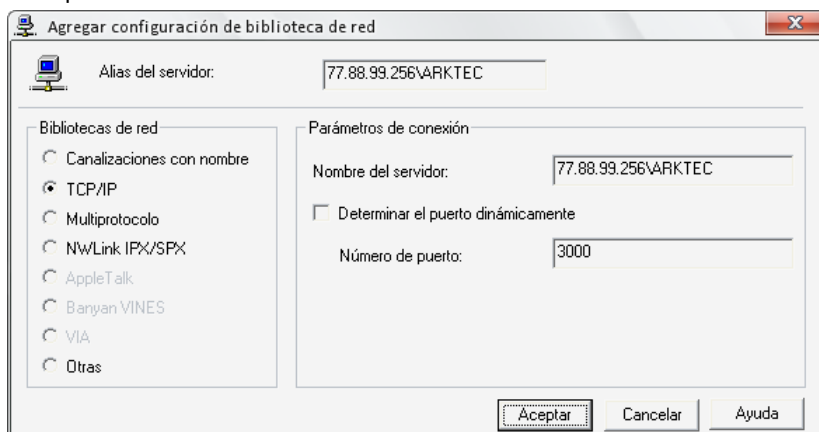
- Executar a aplicação **cliconfg.exe**, que se encontra na pasta **C:\Windows\System32** do seu computador, fazendo duplo clique sobre ele.



Aparecerá a seguinte caixa:



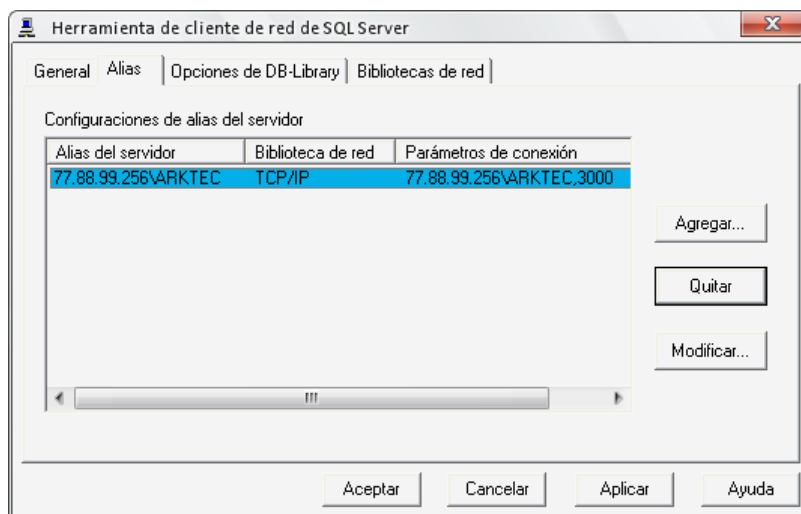
- Seleccione o separador **Alias** e pressione o botão **Agregar...**. Aparecerá uma caixa como se exemplifica:



Na zona esquerda, seleccione o protocolo de rede **TCP/IP**. No campo 'alias' do servidor, deve indicar o IP estático que atribuiu ao router pelo qual se conecta ao servidor da base de dados e seguidamente, separado pelo caractere "\", o nome da instância da base de dados instalada. No exemplo apresentado **77.88.99.256** é o IP estático e **ARKTEC** o nome da instância.

Por fim, desactive o campo **Determinar a porta dinamicamente** e introduza o número da porta que atribuiu no campo **Número da porta**.

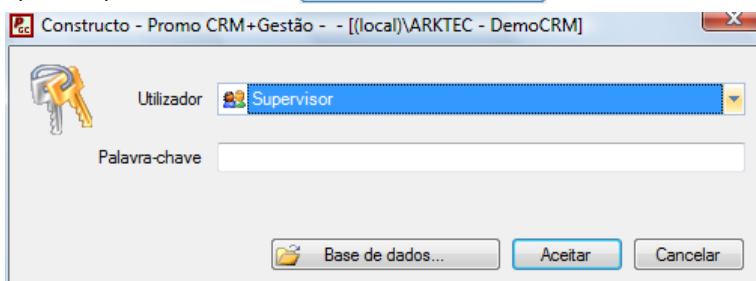
Pressione o botão **Aceptar** para fechar esta caixa de diálogo e comprove que na lista aparece o novo 'alias' conforme imagem seguinte:



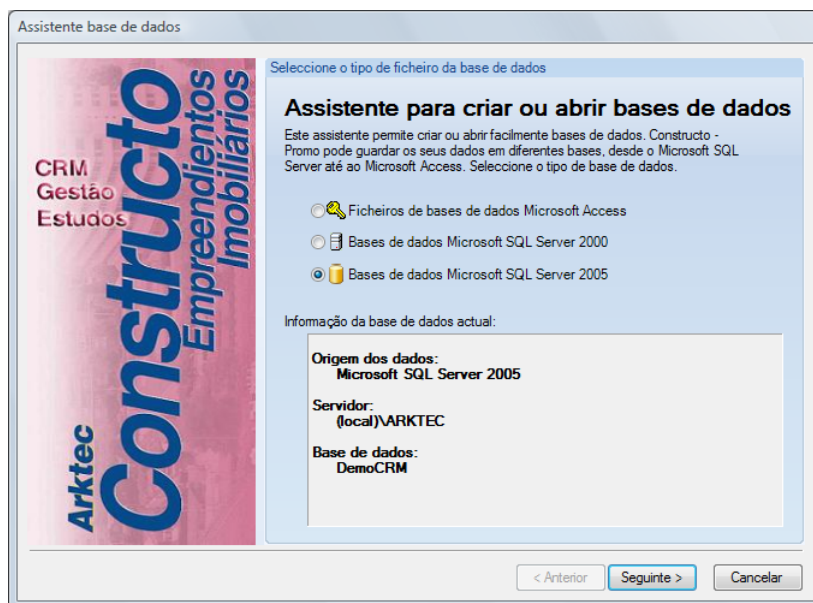
Pressione o botão **Aceptar** para fechar a caixa de diálogo. Uma vez concluídos estes passos, estará preparado para trabalhar com o **Constructo Empreendimentos** de forma remota.

Estabelecer ligação a partir de cada um dos postos

A primeira vez que execute o **Constructo Empreendimentos** a partir de cada um dos postos remotos, deverá ligar-se ao novo 'alias' gerado. Para esse efeito, execute a aplicação e na caixa de diálogo que aparece, pressione o botão **Base de dados...**.

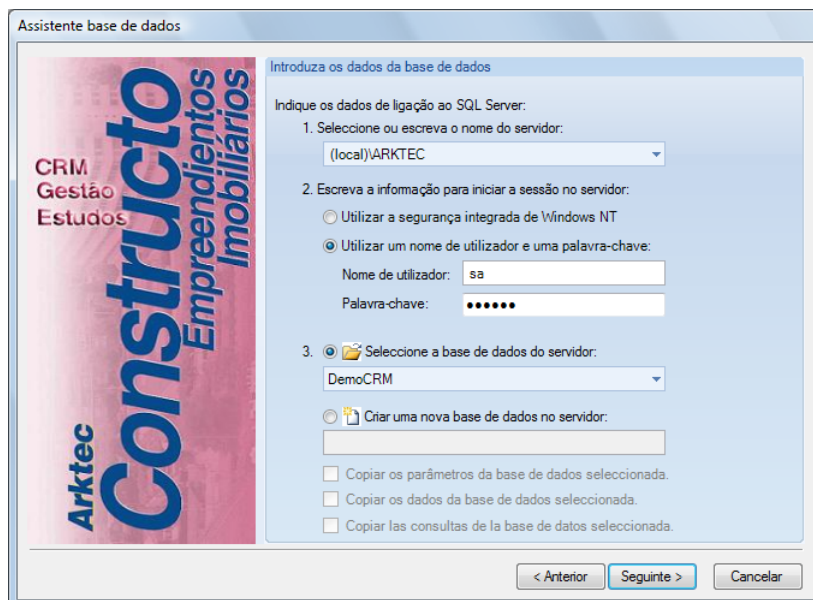


Seguidamente aparecerá a caixa representada na imagem. Selecione a opção **Bases de datos Microsoft SQL Server 2005** e pressione o botão **Seguiente >**.



Na caixa de diálogo que o programa apresenta deve escrever o nome do servidor no campo correspondente. O nome de utilizador será sempre **sa** e não se pode modificar. A palavra-passe será a que indicou durante a instalação da instância da base de dados. Por predefinição é **arktec**.

Uma vez indicado o nome do servidor, o utilizador e a palavra-passe, seleccione a base de dados com a qual pretende trabalhar.

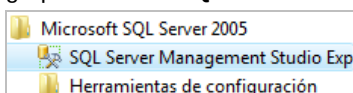


Pressione o botão **Seguinte >** e complete a operação pressionando o botão **Finalizar**



Modificação da palavra-passe de uma instância

É possível modificar a palavra-passe introduzida durante a instalação de uma instância de bases de dados. Para esse efeito, deve executar-se a função **SQL Server Management Studio Express**, situada no grupo **Microsoft SQL Server 2005**.

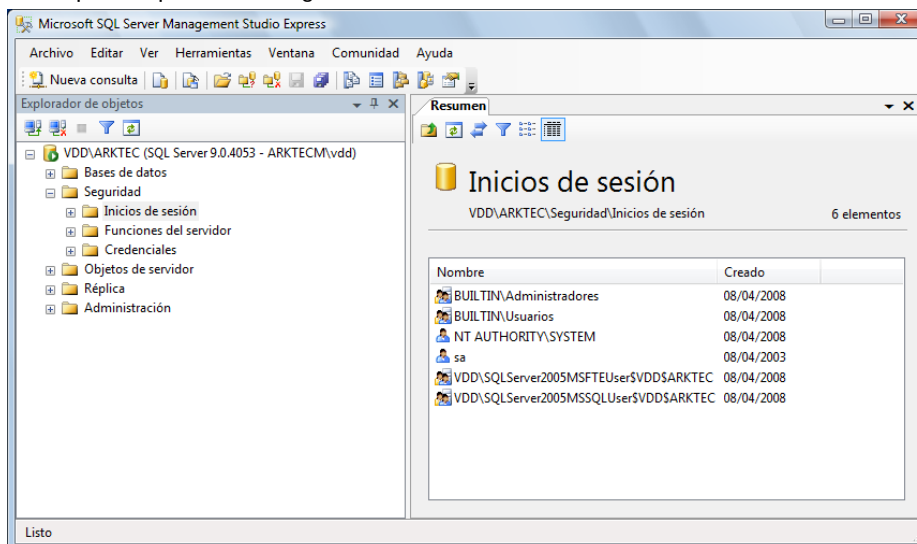


Aparecerá a seguinte caixa de diálogo.



No campo **Nome do servidor**, deve seleccionar a instância da base de dados à qual se pretende modificar a palavra-passe. No exemplo apresentado seleccionou-se **VDD\ARKTEC**.

No campo **Palavra-passe** escreva a palavra-passe actual e pressione o botão . Aparecerá uma janela como a que se apresenta a seguir:

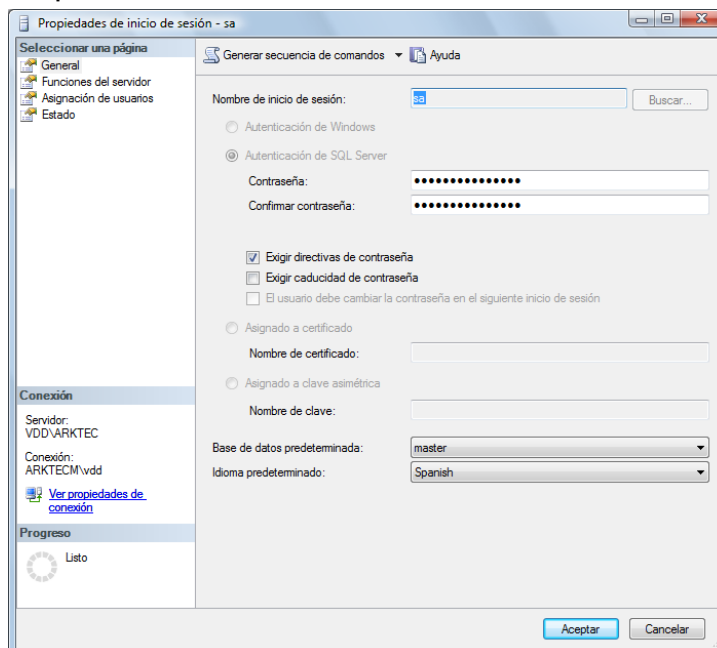


Na zona da esquerda mostra-se uma pasta com o nome da instância na qual existem várias outras pastas  **VDD\ARKTEC (SQL Server 9.0.4053 - ARKTECM\vdd)**.

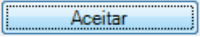
Abra a pasta  **Seguridad** fazendo duplo clique sobre ela e aparecerão 3 novas pastas.

Abra a pasta  **Inicios de sesión**. Aparecerá uma lista de utilizadores.

Selecione o utilizador  **sa** e faça duplo clique sobre ele ou seleccione-o com o botão direito do rato e seleccione a opção **Propiedades** no menu contextual.



Modifique a palavra-passe actual pela nova modificando os valores dos campos **Palavra-passe** e **Confirmar Palavra-passe**.

Pressione o botão  para confirmar as alterações.

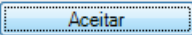
A partir deste momento, deve avisar todos os utilizadores acerca da alteração da palavra-passe para que possam aceder à base de dados.

Fornecimento da palavra-passe em formato encriptado

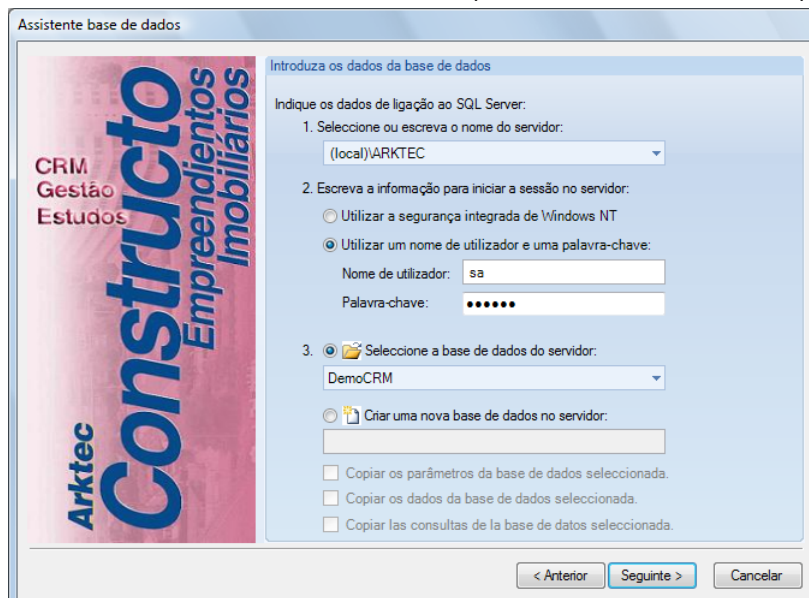
Caso pretenda que os utilizadores não conheçam a palavra-passe de acesso à base de dados e possam deste modo subtrair informação confidencial da empresa, deve realizar o seguinte procedimento:

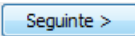
- Modificar a palavra-passe da instância da base de dados como indicado no capítulo anterior.
- Executar a aplicação **Constructo Empreendimentos** a partir de qualquer dos postos em que esteja instalada. Ao tentar aceder à base de dados aparecerá a seguinte mensagem de erro.



Pressione o botão  e seguidamente .

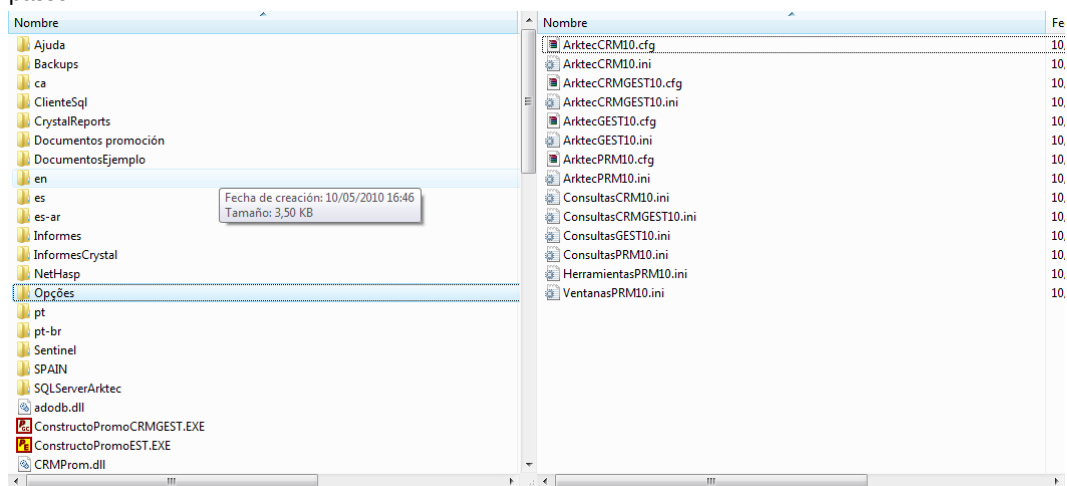
- Seleccione a instância ou nome do servidor pretendido e introduza a nova palavra-passe.



Seguidamente, seleccione a base de dados à qual quer aceder e pressione o botão .

- Comprove que acede correctamente aos dados através da sua conta de utilizador.
- Encerre a aplicação.
- Abra o explorador do Windows e abra a pasta onde tem instalada a aplicação **Constructo Empreendimentos**. Comprove que existe uma pasta denominada **Opções** e seleccione-a. Na lista de ficheiros copie o ficheiro denominado **ARKTECXXXNNN.CFG** (sendo XXXNNN o nome do programa e o número da versão instalada). Esse ficheiro, além de outros dados contém a palavra-passe de acesso à instância da base de dados de forma encriptada.

Forneça o ficheiro a cada um dos utilizadores do **Constructo Empreendimentos**. Deve copiar esse ficheiro para a mesma pasta de **Opções** em cada um dos postos onde tenha instalado **Constructo Empreendimentos** e que pretenda permitir o acesso à base de dados em que alterou a palavra-passe.



Capítulo 2

Estrutura geral da solução Constructo Empreendimentos

Âmbito de aplicação do programa

Constructo-Empreendimentos Estudos é um programa desenvolvido para a elaboração de estudos de viabilidade de empreendimentos imobiliários.

Constructo-Empreendimentos Gestão é um programa desenvolvido para a gestão de produtos destinados à venda e de clientes potencialmente interessados na sua aquisição.

Constructo-Empreendimentos CRM é um programa desenvolvido para a Gestão das Relações com os Clientes (*Customer Relationship Management* = CRM).

Constructo-Empreendimentos Gestão+CRM inclui as capacidades destes dois últimos programas, num mesmo posto de trabalho.

Ainda que **Constructo-Empreendimentos Promoção Gestão** e **Constructo-Empreendimentos CRM** possam utilizar-se em empresas dedicadas a qualquer actividade, incluem capacidades pensadas especificamente para as necessidades das empresas promotoras. Estes programas permitem gerir todo o processo de venda, desde o primeiro contacto com o potencial cliente, passando por todas as comunicações intermédias, até à venda do produto e as deslocações e reparações posteriores para resolver possíveis defeitos no imóvel.

Este manual divide-se em três partes principais, correspondentes ao **Constructo-Empreendimentos Estudos**, **Constructo-Empreendimentos Gestão** e **Constructo-Empreendimentos CRM**.

A informação dos clientes: contactos, operações e seguimentos

Cada potencial cliente que tenha interesse num produto introduz-se no programa através do preenchimento de um separador de **contacto**, com todos os seus dados (nome da empresa, pessoas de contacto, cargos, telefones, endereços de correio electrónico, etc.).

Cada um destes contactos pode estar envolvido numa ou em várias **operações** de venda, com indicação de: produtos em que está interessado, o agente comercial que gere a operação, etc. Por exemplo um contacto pode estar interessado inicialmente na aquisição de uma unidade de venda-apartamento e posteriormente ou simultaneamente num armazém; para o CRM são 2 operações diferentes, com o seu próprio seguimento individualizado. Igualmente, caso se mantenha a informação do contacto, no futuro podem criar-se novas operações conservando-se todo o historial das operações passadas.

Por último, cada operação é composta por um ou vários **seguimentos**, que são as diversas comunicações que se vão produzindo entre as partes durante a negociação; chamadas, reuniões, visitas, envios de propostas... permitindo um histórico de toda a operação no tempo. Pode aceder-se a cada seguimento de forma particular ou obter um historial de todos em conjunto.

Os seguimentos podem ser realizados por diferentes membros da equipa. Em cada operação existe um responsável que é o membro da equipa que deve realizar o próximo seguimento. É possível impedir ou permitir a possibilidade de alterar o responsável de uma operação caso possua permissão de supervisor da equipa comercial.



A informação dos produtos: produtos gerais e promoções

Os produtos a vender podem ser de dois tipos: produtos gerais e promoções. A diferença está nos dados que se solicitam para cada tipo: para os produtos gerais, podem introduzir-se vários dados livremente, de acordo com as características do produto; nas promoções, os dados solicitados já estão estruturados especificamente para este tipo de produto. As promoções incluem, por exemplo, os seguintes dados:

- Superfície construída
- Superfície útil
- Orientação
- Número de quartos
- Interior ou exterior
- Plano de pagamentos
- Incidências

Criar ou modificar produto

Características gerais | Comprador | Plano de pagamento | Incidências | Reformas | Gestão de documentos

Dados gerais

Código: E1_G2 | Tipo: Estacionamento | Bloco: | Lote: | Piso: -1 | Letra: | Número: 2

Descrição: Estacionamento 2

Vistas: | Orientação: |

Preço venda: 18.000,00 € | m² Construídos: 20,00

Preço venda com I.V.A.: 19.260,00 € | m² Úteis: 20,00

Estado: ☐ Livre ☒ Reservado ☐ Vendido

Período de reserva: Desde 03/09/2009 Até 15/09/2009

Nº divisões na horizontal: 2

Divisões | Características | Comentário | Documentos | Unidades associadas | Dados registo propriedade | Outros

	Tipo	Unidades	Descrição
1	Dormitórios	0	
2	Banhos	0	
3	Instalações Sanitárias	0	
4	Salões	0	
5	Terracos	0	
6	Varandas	0	
7	Cozinha	0	
8			

Aceitar Cancelar

Capítulo 3

Armazenamento da informação

Microsoft SQL Server 2005

Definições

Constructo Empreendimentos gere uma grande quantidade de informação e permite aceder aos dados desde vários postos de trabalho de forma simultânea. Estes dados podem estar situados numa mesma rede local ou em pastas separadas, através da internet. O motor que gere toda esta informação é o programa Microsoft SQL Server 2005. Portanto é necessário que o computador no qual residam os dados tenha instalado este programa ou a versão de livre distribuição, denominada Microsoft SQL Server 2005 Express Edition, que pode encontrar-se no CD de instalação do **Constructo Empreendimentos** ou na área de download gratuito da página web da Microsoft.

Funcionamento geral

O computador em que pretende guardar os dados deve ter instalado o **SQL Server**. A partir do momento em que o *SQL Server* esteja instalado, já se pode instalar o programa **Constructo Empreendimentos** no mesmo computador ou em outros, desde que, a partir dos outros computadores, se acessem aos dados guardados no computador que tem o *SQL Server*. Não é necessário instalar *SQL Server* em todos os computadores, apenas no que vai guardar os dados.

Armazenamento local e em unidades de rede

Quando se utiliza um único computador, tanto para o armazenamento dos dados como para a utilização do programa, é necessário instalar ambos os programas: o *SQL Server* e o **Constructo Empreendimentos**. O modo de trabalho mais habitual, por questões de organização, será de guardar os dados num servidor, que tenha instalado o **SQL Server** e utilizar **Constructo Empreendimentos** em vários equipamentos simultaneamente, para que várias pessoas possam aceder aos dados comuns. Isto permite, por exemplo, que todos os agentes comerciais de uma promotora conheçam, através do **Constructo Empreendimentos CRM**, em tempo real, o estado em que se encontra cada fracção de cada empreendimento (livre, reservada ou vendida a um determinado cliente).

Armazenamento em servidores web de IP estático

No caso de cada posto de trabalho do **Constructo Empreendimentos** estar numa mesma rede, pode instalar *SQL Server* no servidor da rede local e **Constructo Empreendimentos** em cada posto de trabalho.

Se cada posto de trabalho estiver numa rede diferente, inclusive em cidades distintas, ligados através da internet com uma ligação de alta velocidade (ADSL ou superior), todos eles podem partilhar os dados centralizados em tempo real. Neste caso, deve instalar *SQL Server* em qualquer computador que se encontre ligado à internet através de uma ligação com *IP estático* (também denominada *IP fixo*). Este tipo de endereços (IP) identificam de um modo único e invariável esse computador em todo o mundo, o que permite a cada posto de trabalho de **Constructo Empreendimentos** ligar directamente ao servidor de dados. Praticamente todos os fornecedores de acesso à internet podem proporcionar, caso se pretenda, o serviço de *IP estático*.

Instâncias

No servidor de dados, uma vez instalado o programa *SQL Server*, os dados organizam-se do seguinte modo: cada servidor pode alojar várias **instâncias** (ou unidades primárias de armazenamento) e cada instância pode alojar várias **bases de dados** (ou unidades secundárias de armazenamento).

O processo de instalação do programa **Constructo Empreendimentos** cria automaticamente uma instância denominada **(local)/ARKTEC**, com nome de utilizador **sa** e palavra-passe **arktec**. Aí, guarda-se por predefinição todos os dados do programa, sendo também possível criar e utilizar instâncias com outros nomes e/ou palavra-passe.

Constructo-Empreendimentos Estudos, **Constructo-Empreendimentos Gestão** e **Constructo-Empreendimentos CRM** podem guardar os seus dados numa base de dados comum ou em bases de dados independentes.

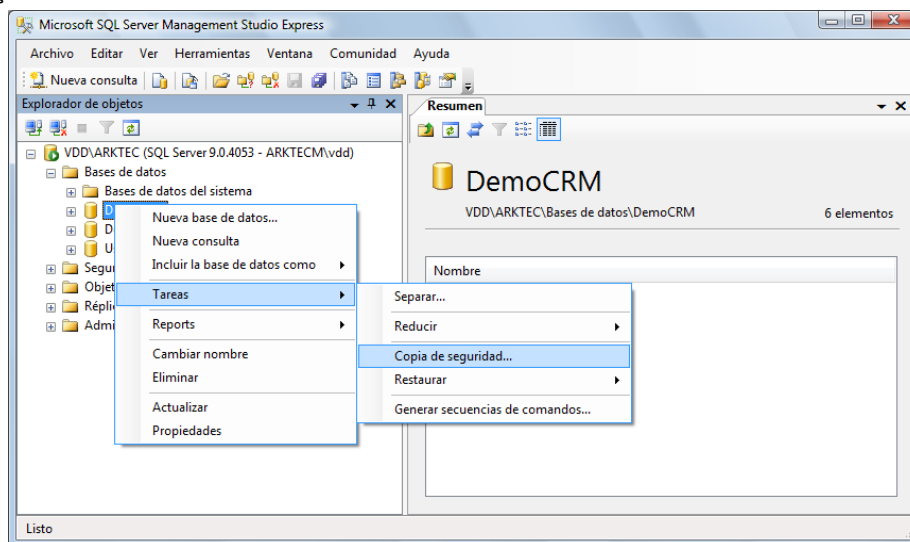
Manutenção: Microsoft SQL Server Management Studio Express

Como se indicou anteriormente, no computador em que residem os dados deve instalar-se o programa **Microsoft SQL Server 2005** ou a versão de distribuição livre, denominada **Microsoft SQL Server 2005 Express Edition**. Para realizar a manutenção das instâncias e das bases de dados, pode utilizar-se o programa denominado **Microsoft SQL Server Management Studio Express**, que permite realizar funções de manutenção, como realizar cópias de segurança ou restaurar bases de dados deterioradas. Para poder realizar cópias de segurança ou restaura-las é necessário conhecer a palavra-passe de acesso ao servidor da base de dados.

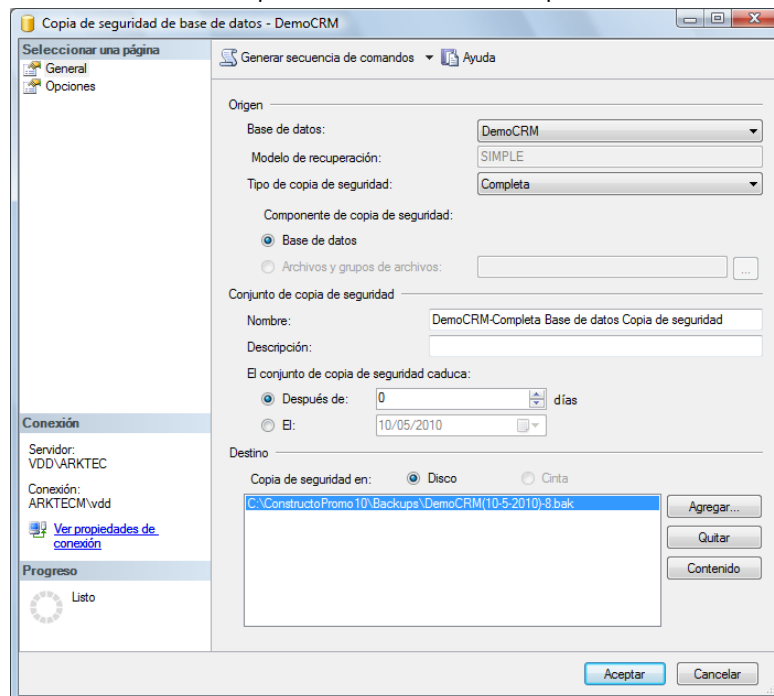


Cópias de segurança

Para realizar uma cópia de segurança de uma base de dados, selecciona-se a base de dados pretendida com o botão direito do rato e no menu contextual que aparece, executa-se a função **Tarefas>Cópia de segurança...**

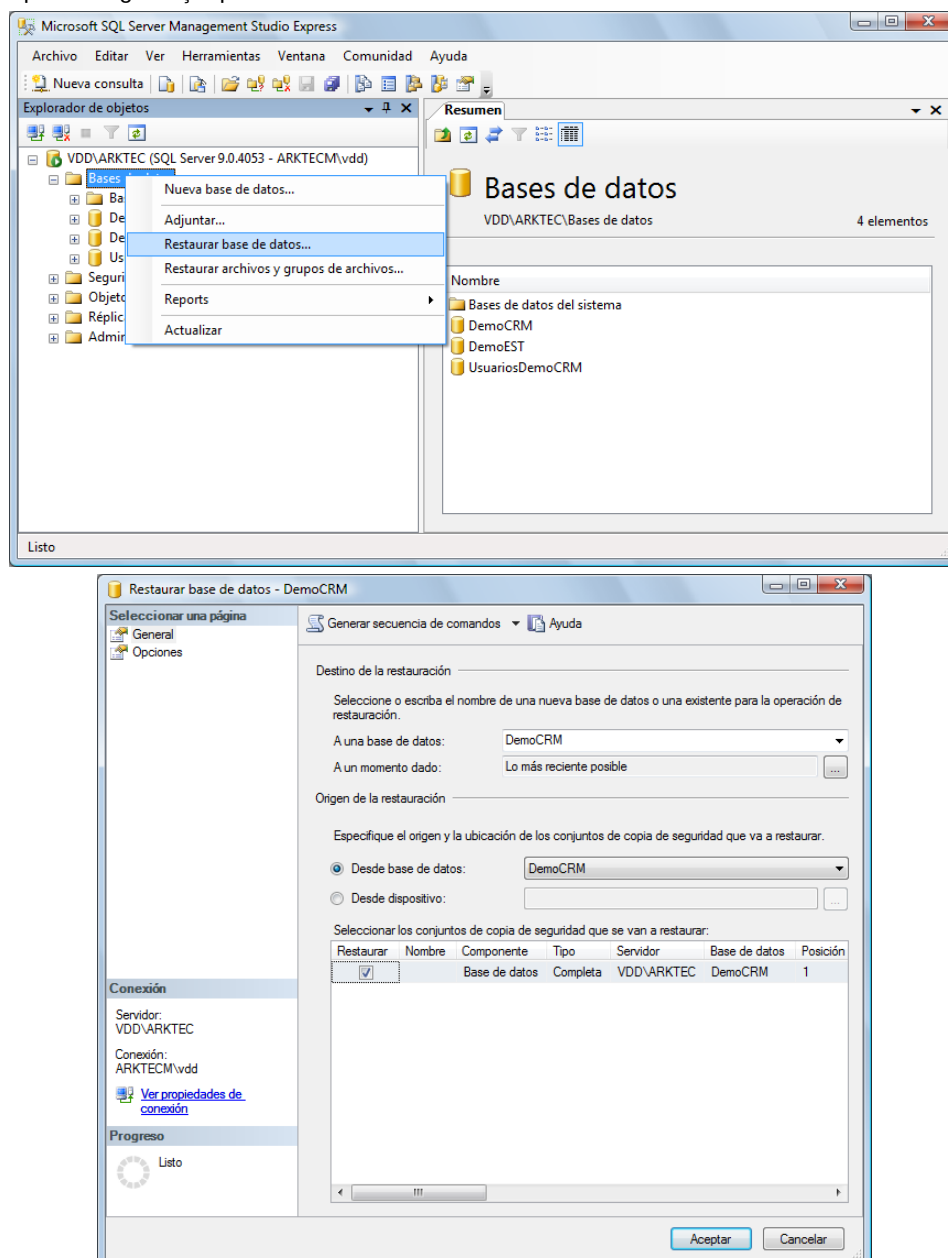


Na caixa de diálogo que surge, selecciona-se, na zona de **ORIGEM**, a base de dados a copiar e na zona de **DESTINO**, a pasta e o nome do ficheiro que se irá criar. Por último, pressiona-se o botão **Aceptar**.



Restauro de uma base de dados

Para restaurar uma base de dados deteriorada, pressiona-se sobre a base de dados seleccionada com o botão direito do rato e no menu contextual que aparece, executa-se a função **Tarefas>Restaurar>Base de dados**. Esta função permite reparar a própria informação, caso seja possível, ou recuperá-la desde a última cópia de segurança que se tenha criado.



Ficheiros de opções

Constructo - Empreendimentos guarda as opções do programa na subpasta **Opções** do programa, nos seguintes ficheiros:

Nome do ficheiro	Conteúdo
ArktecXXXNN.cfg	Dados relacionados com a instância a utilizar: pasta (em rede local ou através da internet), nome da instância e utilizador e palavra-passe da instância.
ArktecXXXNN.ini	Dados gerais do programa, como o nome do utilizador e a palavra-passe, dados da semana laboral e em geral, todos os dados definidos através da função Ferramentas>Configuração .
ConsultasXXXNN.ini	As consultas personalizadas criadas pelo utilizador.
FerramentasXXXNN.ini	A configuração personalizada da barra de menu e das barras de ícones.
VentanasXXXNN.ini	As janelas abertas e a sua posição no ecrã.

XXXNN representam o nome do programa e o número da versão.

Arktec

Manual de Instruções

***Constructo-
Empreendimentos
Estudos***

Estudos de Viabilidade de Empreendimentos
Imobiliários

Prólogo

Este Manual de Instruções do programa ***Constructo-Empreendimentos Estudos***, software para a criação dos Estudos de Viabilidade de Empreendimentos Imobiliários, foi pensado para facilitar a sua utilização por todas as pessoas que possam vir a converter-se em futuros utilizadores. A nossa intenção foi criar um documento útil, tanto para pessoas pouco familiarizadas com a utilização dos computadores, como para quem já possua experiência na utilização dos mesmos. Pretendemos que o programa e este manual sirvam tanto a quem pretenda explorá-lo em toda a sua extensão, como a quem queira realizar operações pouco complexas.

Tanto o programa como os manuais estão realizados pensando em proporcionar ferramentas de trabalho fáceis de manipular pelos utilizadores. A melhor forma de consegui-lo é recolhendo todas as sugestões e correcções que nos façam chegar, as quais agradecemos sinceramente. Com o nosso agradecimento antecipado e na esperança de que os nossos programas e os manuais sejam de sua utilidade, os nossos cumprimentos.

Este manual de ***Constructo-Empreendimentos Estudos*** complementa-se com o manual dos programas ***Constructo-Empreendimentos Gestão, Constructo-Empreendimentos CRM, GestCon e Segur*** com os quais forma a configuração do programa ***Constructo Profissional***.

Arktec

Capítulo E1

Conceitos prévios

Introdução

O primeiro passo de um promotor num projecto imobiliário é a realização de um Estudo de Viabilidade para verificar se o projecto é passível de realizar-se e, então, tomar a decisão do executar.

Um **Estudo de viabilidade** é um documento final que permite ao promotor avaliar a rentabilidade económica do projecto. Para esse efeito analisam-se todos os investimentos e gastos em que se incorre bem como as receitas que se prevê vir a obter.

Numa ordem cronológica normal a actuação de um promotor resume-se da seguinte forma:

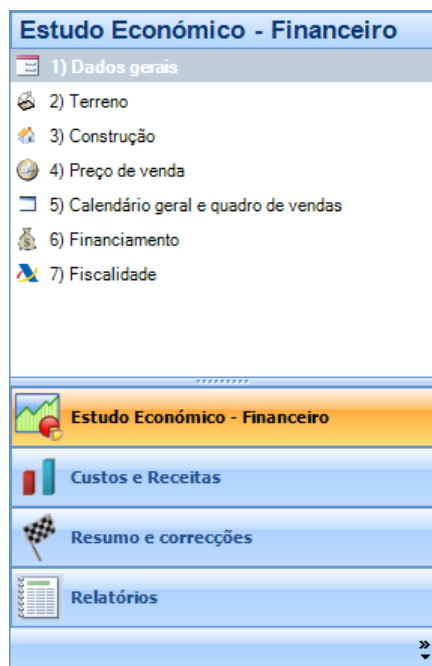
- O promotor encontra um terreno pelo qual lhe pedem um valor.
- O promotor realiza um estudo da documentação jurídica verificando que não existem problemas de propriedade, nem de encargos associados ao terreno.
- O promotor informa-se acerca do plano director municipal, para saber o aproveitamento urbanístico e as condicionantes (se pode aproveitar os pisos inferiores para locais comerciais, etc.) ...

O promotor realiza ainda um estudo de mercado dos edifícios construídos ou em construção nas proximidades, onde obterá os seguintes dados:

- Superfície Média Unitária de Edificação
- Preço Médio de Venda
- Preços de Garagens e Arrecadações associadas a cada apartamento.

Um estudo de viabilidade divide-se em três fases:

- **1ª Fase: Estudo Económico-financeiro**, onde se introduzem todos os dados necessários para o cálculo dos gastos e receitas derivados dos mesmos.
- **2ª Fase: Custos e Receitas**, quadro onde se introduzem todos os custos e receitas do empreendimento, alguns provenientes dos dados anteriores e outros dados novos que se irão introduzir.
- **3ª Fase: Resumo e Correções**, resumo económico-financeiro que define se o empreendimento objecto de estudo é viável ou não, bem como a possibilidade de realizar acções correctivas posteriores (alavancagem por exemplo) para poder adaptar o estudo de viabilidade a uma situação mais favorável. Incluem-se gráficos que reflectem a situação real do empreendimento no momento do estudo.



Os conceitos e fases, numa perspectiva resumida, que devem integrar um **Estudo de viabilidade** são os seguintes:

Levantamento topográfico

O promotor encarrega um topógrafo ou uma empresa especializada nesse tipo de projectos, de efectuar um levantamento topográfico que abrange geralmente os seguintes aspectos:

- Uma planimetria do terreno
- Sobre a base desta planimetria obtém-se a superfície real do terreno
- Uma altimetria do terreno

Estudo geotécnico

Trata-se de um documento obrigatório que o promotor deve fornecer ao projectista ou que o projectista deve de contratar a profissionais especializados. Este estudo tem como objectivo determinar a natureza e propriedades do terreno necessárias para definir o tipo e condições da fundação dos edifícios.

Este estudo deve ser contratado a empresas com pessoal qualificado para emitir um relatório técnico e que tenham Laboratórios Homologados, nos quais se realizam os ensaios necessários para a determinação das características anteriormente mencionadas.

Encargos com o projecto e a direcção de obra

Na fase de redacção e contratualização do projecto intervêm fundamentalmente um arquitecto conjuntamente com outros técnicos, geralmente especialistas relacionados com instalações e estrutura, aos quais se contrata o projecto do empreendimento.

Durante a fase de obra intervêm diversas pessoas e organismos, fundamentalmente podemos enumerar as seguintes:

- Arquitecto: É o responsável pelo projecto de arquitectura
- Engenheiros: Os responsáveis pelos planos de especialidade da obra (estabilidade, águas, esgotos, gás, AVAC, térmica, acústica, gás, electricidade, telecomunicações, etc.)
- Direcção de obra: Intervém durante a fase de direcção da obra e tem um contacto muito mais estreito com os trabalhos efectuados.
- Coordenador em matéria de segurança e saúde na construção: A sua função é exclusivamente comprovar, corrigir e melhorar as medidas de segurança existentes.

Plano de controlo de materiais e gastos de construção

Realiza-se um orçamento da obra onde se irá comprovar que as diversas propostas apresentadas pelos vários construtores incluem todos os artigos necessários com os respectivos materiais e actividades necessárias ou se deixam determinados capítulos sem orçamentar (canalização, electricidade...). Caso seja esta a situação deve ter-se em conta se as propostas dos construtores para estes capítulos são apresentadas tal como definidas e se os materiais são fornecidos pelo construtor ou se são fornecidos directamente pelo promotor. Desta forma é possível realizar um controlo dos materiais e gastos gerais que são objecto do empreendimento.

Licenças de obra diversas, construção, primeira ocupação...

Tem em consideração as licenças urbanísticas e todos os actos de utilização, alteração e construção no solo e subsolo. Normalmente a concessão de todas estas licenças tramita de forma independente pelo que a emissão de uma delas não tem que levar associadas as restantes licenças. Geralmente, em todas as obras de construção e urbanização, deve ter-se em obra uma cópia autenticada das licenças.

Escritura de Obra Nova e Divisão em Propriedade Horizontal

Entre os custos de legalização de um empreendimento imobiliário encontram-se os associados à realização de uma Nova Obra e à Divisão em Regime de Propriedade Horizontal.

A declaração de Obra Nova e de Divisão em Regime de Propriedade Horizontal é obrigatório serem assinadas em escritura pública e têm associado vários de custos, nomeadamente:

- Honorários do Notário
- Imposto de actos jurídicos documentados
- Inscrição no Registo de Propriedade

O empréstimo bancário

Para cobrir as necessidades de tesouraria reflectidas no cash-flow, recorre-se ao financiamento através de empréstimos bancários. O empréstimo bancário tem como singularidade específica a consideração do bem empréstimo como garantia real a favor do financiador (a entidade de crédito que empresta o dinheiro). No caso de não se cumprir com as condições acordadas na concessão do empréstimo (por exemplo, não pagamento das prestações de amortização, prazos, etc.), o Banco passa a ser o titular proprietário do bem.

Acompanhamento das obras de construção

É recomendável que o promotor supervisione com certa frequência o andamento dos trabalhos. Não se trata de efectuar o controlo dos profissionais uma vez que existe um controlo técnico sobre a qualidade dos materiais e a sua aplicação, porém o promotor deve decidir, controlar e dirigir aspectos fundamentais da obra. No caso de existir alguma alteração de especificações, estas devem ser comunicadas à direcção de obra antes de serem comunicadas ao construtor.

Fase comercial

Os responsáveis técnicos, que por parte do promotor conhecem a cada momento o estado do projecto, são os que com melhor conhecimento de causa podem e devem ser o apoio necessário dos comerciais. Os comerciais necessitam de conhecer perfeitamente o produto para o poderem oferecer aos potenciais clientes com absoluta fiabilidade.

Áreas da janela de Constructo-Empreendimentos Estudos

A janela de **Constructo-Empreendimentos Estudos** consta das seguintes partes:

- **Barra de título.-** Situada na parte superior da janela, tem como título o nome do programa e o do ficheiro seleccionado. À direita desta barra aparecem os ícones comuns a todos os programas desenvolvidos para Windows:



Minimizar a aplicação, para retirá-la momentaneamente do ecrã.



Restaurar o tamanho da janela da aplicação.



Maximizar o tamanho da janela da aplicação.



Fechar a aplicação (sair do programa).

- **Barra de menus.-** Por baixo da barra de título, encontra-se a barra de menus desdobráveis. Os menus disponíveis são os seguintes (cada um deles desenvolve-se num dos capítulos deste manual):

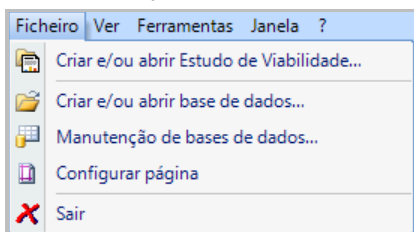
Ficheiro	Neste menu encontram-se todas as funções necessárias para gerir os ficheiros do Constructo-Empreendimentos Estudos (criar, abrir, configurar página, bases de dados, etc.).
Ver	Neste menu abre-se o último Estudo de Viabilidade com o qual se trabalhou.
Ferramentas	Neste menu agrupam-se as funções para definir as várias opções do programa, como o idioma, os tipos de letra, a aparência, as cores, etc. Existe a possibilidade de trabalhar com dois formatos de menu distintos, através da opção de Mostrar menu .
Janela	Neste menu encontram-se as funções habituais do Windows que permitem organizar as janelas de trabalho existentes, dentro da janela do Constructo .
?	Este menu permite aceder a uma ajuda completa apresentada em ecrã.

Capítulo E2

O menu Ficheiro

Introdução

O menu **Ficheiro** contém todas as funções necessárias para gerir os ficheiros de **Constructo Empreendimentos Estudos** (criar novos, abrir, configurar página, bases de dados, etc.). Consta das seguintes funções:



Criar e/ou abrir Estudo de Viabilidade...	Permite abrir um ficheiro de Constructo Empreendimentos existente, para visualizar, modificar ou imprimir (Abrir um ficheiro existente). Permite criar um novo ficheiro de Constructo Empreendimentos.
Criar e/ou abrir base de dados	... Cria e/ou abre uma nova base de dados onde se guardam os dados dos vários estudos de viabilidade.
Manutenção de bases de dados...	Inclui várias funções de manutenção das bases de dados, como copiar, apagar, mudar nome, etc.
Configurar página...	Permite seleccionar o tamanho, orientação, margens e origem da impressora do estudo.
Sair	Permite fechar todos os ficheiros abertos e fechar o programa.

Ícones gerais

A função **Ficheiro>Criar e/ou abrir Estudo de Viabilidade...** permite criar um novo Estudo de viabilidade do **Constructo Empreendimentos Estudos**, onde podem incluir-se todos os dados de um empreendimento.

Ao executar-se a função, apresenta-se uma caixa de diálogo que contém os seguintes elementos:

Estudos de Viabilidade

	Referência	Data de início	Duração prevista (meses)	Comentário
1	 Empreendimento Miguel Bombarda 36	01/02/2009	36	Empreendimento de habitação
2	Empreendimento Lisboa	01/05/2010	36	
3				

■ **Ícones.** - O significado de cada um dos ícones é o seguinte:

-  **Novo** Serve para criar novos estudos de viabilidade, preenchendo-se cada uma das colunas da caixa.
-  **Editar** Este ícone permite editar um estudo de viabilidade já existente.
-  **Eliminar** Permite eliminar, seleccionando a respectiva linha, um estudo de viabilidade.

Os nomes dos ficheiros do **Constructo-Empreendimentos Estudos** regem-se pelo standard do Windows, podendo utilizar-se até 255 caracteres. Os nomes dos ficheiros podem conter espaços em branco e não podem conter nenhum dos caracteres seguintes: barra (/), barra inversa (\), sinal maior que (>), sinal menor que (<), asterisco (*), ponto (.), interrogação (?), aspas ("), barra vertical (|), dois pontos (:) ou ponto e vírgula (;).

Criar um novo Estudo de Viabilidade

Para a criação de um novo Estudo de Viabilidade, deve seleccionar **Ficheiro >Criar e/ou abrir Estudo de Viabilidade** e preencher cada uma das colunas. Cada uma das linhas representa um possível estudo de viabilidade, uma vez que se podem calcular vários de forma simultânea.

■ **Colunas.** - O significado de cada uma das colunas é o seguinte:

- Referência** Representa o nome do empreendimento que é objecto de Estudo. Caso se pressione duplamente sobre ele, aparece a seguinte caixa de diálogo:

Referência do estudo	Introduz-se o nome do empreendimento que é objecto de estudo.
Data de início	A data de início do Estudo de Viabilidade.
Duração prevista	Por pré-definição, a duração é de 36 meses, uma vez que os estudos de viabilidade costumam ter esta duração, susceptível de ser ampliada ou reduzida de acordo com o critério de cada utilizador.
Comentário	Texto livre onde se podem escrever as características básicas do empreendimento que é objecto de estudo.

Uma vez introduzidos os dados, selecciona-se **Aceitar** e inicia-se a criação do Estudo de Viabilidade.

Abrir um Estudo de Viabilidade existente

A função **Ficheiro > Criar e/ou abrir Estudo de Viabilidade** permite abrir um estudo de viabilidade de **Constructo-Empreendimentos Estudos** existente.

Ao executar a função, apresenta-se uma caixa de diálogo como a seguinte:

	Referência	Data de início	Duração prevista (meses)	Comentário
1	Empreendimento Miguel Bombarda 38	01/02/2009	36	Empreendimento de habitação
2	Empreendimento Lisboa	01/05/2010	36	
3				

Aparece uma lista com todos os estudos de viabilidade que se tenham criado até ao momento.

Uma vez seleccionado o estudo a abrir, pressiona-se o botão **Abrir**, que abre o estudo na fase em que se encontrava da última vez que se encerrou.

Constructo-Empreendimentos Estudos permite trabalhar com um número ilimitado de empreendimentos, permitindo realizar vários estudos de viabilidade simultaneamente, podendo alternar o trabalho entre eles de uma forma simples e rápida.

Capítulo E3

1ª Fase: Estudo Económico-financeiro

A primeira fase de um Estudo de Viabilidade é introduzir todos os dados necessários para realizar o estudo económico-financeiro. Esses dados são relativos à informação do terreno, construção, financiamento, plano de pagamentos, etc. Nas páginas seguintes explica-se com maior detalhe cada um destes pontos.

Terreno

O terreno é a matéria-prima essencial nos empreendimentos imobiliários, para poder construir sobre ele as diferentes tipologias de edifícios admitidas. Nesta janela introduzem-se os dados relacionados com o terreno, necessários para os cálculos futuros no Estudo de viabilidade.

A informação divide-se em diversos grupos:

Características gerais do terreno

Indicam-se aqui os dados gerais do terreno que está a ser objecto de estudo.

Localização	Indica-se aqui a morada, concelho e distrito onde se situa o empreendimento.
Nº de habitantes localidade	Dado informativo para o utilizador.
Superfície do terreno (m²)	Variável que contém indicação dos metros quadrados que o terreno possui. Este dado será posteriormente utilizado para calcular os diversos custos de construção.

Dados urbanísticos

Indicam-se os dados do terreno referentes à tipologia e características da construção que aí se pode realizar.

- **Utilização principal:** Texto livre que explica a utilidade principal da construção, por exemplo, residencial, hoteleira...
- **Área bruta acima da cota soleira (m^{2AB}):** Variável que guarda o valor da área bruta total de construção permitida no terreno acima da cota de soleira. Este dado deve ser introduzido pelo utilizador.
- **Índice de construção (m^{2AB}/m^{2T}):** Esta variável representa a relação entre a superfície da área bruta total construída e a superfície do lote. É o resultado da divisão entre a área bruta acima da cota soleira e a superfície do terreno.

$$\text{Índice de construção (m}^{2AB}\text{/m}^{2T}\text{)} = \frac{\text{Área bruta acima da cota soleira (m}^{2AB}\text{)}}{\text{Superfície do terreno (m}^{2T}\text{)}}$$

- **Tipologia de construção admitida:** Seleccionar uma das diversas modalidades de tipologias admitidas para assim determinar os distintos custos que estão associados a umas ou outras.

A) Empreendimentos do tipo residencial de venda livre

- a. Edifícios multifamiliares
- b. Edifícios unifamiliares isolados
- c. Edifícios unifamiliares geminados a par
- d. Edifícios unifamiliares geminados em linha
- e. Edifícios unifamiliares geminados em banda

B. Empreendimentos com apoio social

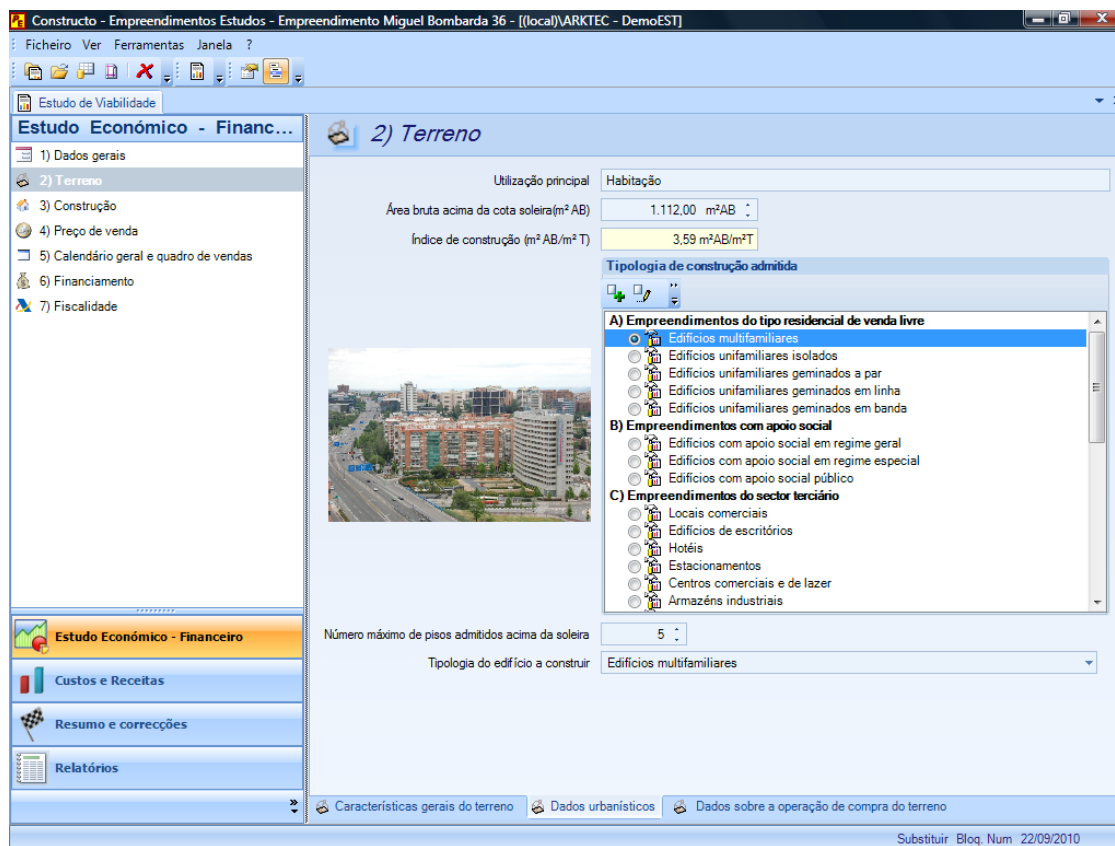
- a. Edifícios com apoio social em regime geral
- b. Edifícios com apoio social em regime especial
- c. Edifícios com apoio social público

C. Empreendimentos do sector terciário

- a. Locais comerciais
- b. Edifícios de escritórios
- c. Hotéis
- d. Estacionamentos
- e. Centros comerciais e de lazer
- f. Armazéns industriais
- g. Centros logísticos
- h. Investimento privado
- i. Investimento público
- j. Serviços gerais
- k. Outros

Esta é uma lista aberta e modificável em qualquer momento.

- **Número máximo de pisos admitidos acima da soleira:** É o número máximo de pisos que vai possuir a edificação objecto da análise.
- **Tipologia do edifício a construir:** Listagem aberta onde se vai seleccionar a tipologia da unidade de venda que se vai construir, com um carácter mais específico.



Dados sobre a operação de compra do terreno

Neste capítulo introduzem-se as diferentes variáveis que intervêm no momento de adquirir o terreno de forma a incorporar esse gasto nos custos do empreendimento.

Construto - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)\ARKTEC - DemoEST]

Ficheiro Ver Ferramentas Janela ?

Estudo de Viabilidade

Estudo Económico - Fin...

1) Dados gerais

2) Terreno

3) Construção

4) Preço de venda

5) Calendário geral e quadro de vendas

6) Financiamento

7) Fiscalidade

2) Terreno

Forma de incorporar o imóvel na empreendimento: Compra e Venda

Valor líquido a pagar ou pago pelo imóvel: 1.232.000,00 €

Valor em dinheiro pago no caso de permuta mista: 0,00 €

☒ Formalizar opção de compra sobre o imóvel

☒ Compra do terreno por pagamento faseado

Prazos do sistema de pagamento faseado

	Percentagem	Período (mês)
1	10,00	1
2	90,00	12
3		

100%

A transmissão (compra-imóvel) realiza-se com:

☐ Isento ☐ IMT 0,00 % ☒ IVA Normal (20,00 %)

Valor pelo qual se escritura o terreno: 1.232.000,00 €

Valor de avaliação do terreno: 0,00 €

Características gerais do terreno Dados urbanísticos Dados sobre a operação de compra do terreno

Substituir Bloq. Num 22/09/2010

Forma de incorporar o imóvel no empreendimento: A aquisição do terreno, que constitui a matéria-prima da actividade do promotor imobiliário, realiza-se através de um acordo entre o proprietário e o promotor.

O modo de incorporação do terreno no empreendimento influi de forma directa nos resultados do estudo de viabilidade. As possíveis opções que se podem seleccionar são as seguintes:

- **Compra e venda:** Contrato pelo qual a parte vendedora se obriga a entregar o bem imóvel de sua propriedade à parte compradora. A parte compradora obriga-se a pagar por tal bem, um certo preço em dinheiro. Define-se então um contrato consensual, bilateral, oneroso e translativo de propriedade.
- **Permuta simples:** Consiste no intercâmbio de bem por bem com valores equivalentes entre a parte vendedora e compradora. Considera um contrato bilateral, oneroso e consensual.
- **Permuta mista (com suplemento monetário):** Contrato no qual o valor de um dos bens objecto da troca é superior ao outro, pelo que o adquirente do bem de maior valor paga a diferença em dinheiro.

- **Contrato de participação:** O objectivo deste contrato é conseguir que o proprietário do terreno o ceda ao promotor em troca de um determinado número de imóveis de determinada tipologia ou de uma percentagem da edificação que se construa sobre o terreno.

Valor líquido a pagar ou pago pelo imóvel: Esta variável contém o valor líquido do terreno que se vai pagar ao promotor.

Valor em dinheiro pago no caso de Permuta mista: Este campo só estará disponível caso tenha seleccionado a terceira opção dentro da Forma de incorporar o terreno no empreendimento = 'Permuta mista (com suplemento monetário)'. No caso de não se seleccionar esta opção o campo aparece desactivado.

Formalizar opção de compra sobre o imóvel: É um dado gerador de um custo na parte da fiscalidade para o promotor. Tem-se como opção seleccionar ou não esta opção.

No caso de seleccionar, implica que uma parte, normalmente o proprietário do terreno, concede à outra a possibilidade de exercer a opção de compra por tempo fixo e determinado. A concessão pode ser gratuita ou pode ser acompanhada do pagamento de um valor, denominado 'Sinal' por parte do possível comprador. O pagamento deste valor costuma deduzir-se da quantidade total acordada como preço da compra e venda no caso de exercer a opção de compra.

As características específicas deste tipo de contratos são:

- A concessão ao possível comprador do direito de decidir pela formalização da venda.
- A determinação e identificação da coisa objecto da compra, o preço e forma de pagamento.
- O cumprimento de um prazo para o exercício do direito de opção, como requisito fundamental que marca a vigência do contrato de opção de compra.
- O incumprimento do exercício da opção dentro do prazo acordado, através do pagamento do preço acordado implica a caducidade desse direito.

Compra do terreno por pagamento faseado: o promotor deve seleccionar entre realizar o pagamento do terreno faseado ou no momento do início do empreendimento.

Caso não se selecione esta opção, o pagamento do terreno pelo valor líquido do mesmo efectua-se no primeiro mês.

No caso em que selecione esta opção, deve preencher-se a tabela que contém as seguintes colunas:

- **Percentagem:** Percentagem a pagar do valor líquido do terreno. A soma das diferentes percentagens nunca pode ser superior a 100% e no caso de que assim seja, o programa apresenta um aviso que esse valor está errado.
- **Período(mês):** mês em que se realiza o pagamento da respectiva percentagem.

	Percentagem	Período (mês)
1	10,00	1
2	90,00	12
3		

100%

A transmissão (compra-terreno): a compra do terreno pode estar sujeito a três tipos situação tributária:

- IVA ou Impostos equivalentes

- Imposto de Transmissões Patrimoniais Onerosas de Imóveis ou Impostos equivalentes (IMT)
- Isento

Pode seleccionar qualquer uma das três formas, sendo esta opção repercutida na parte de Impostos do Estudo de Viabilidade. Se seleccionar o IMT, deve definir a respectiva percentagem.

Valor pelo qual se escritura o terreno: Esta variável guarda o valor do terreno em escritura e este pode ser diferente ao valor líquido do terreno. No caso de que assim seja, apresenta-se o seguinte aviso; "**O valor em escritura do terreno é diferente do valor de aquisição. Continuar?**" Se a resposta for afirmativa inicializa-se este valor com o valor de aquisição.

Valor de avaliação do terreno: O valor definido na escritura deve ser o valor pelo qual ambas as partes, comprador e vendedor, acordam a venda.

O valor de avaliação é o valor que o avaliador calcula para o bem em questão, que não tem de ser o mesmo que o anterior, já que se baseia num estudo de mercado.

O valor de escritura é o que se toma como referência para liquidar impostos e o de avaliação é o que se toma como referência para conceder empréstimos.

Construção

Neste capítulo introduzem-se os dados económicos reais da construção para ter uma visão rápida e resumida do custo de construção.

Constructo - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)\ARKTEC - DemoEST]

Ficheiro Ver Ferramentas Janela ?

Estudo de Viabilidade

Estudo... 3) Construção

1) Dados g...
2) Terreno
3) Constru...
4) Preço d...
5) Calendá...
6) Financia...
7) Fiscalid...

Piso	Situação	Utilização	Superfície construída	Custo por m²	Custo parcial
1 Sotão	Abaixo da soleira	Parqueamentos	310,00 m²	430,00 €	133.300,00 €
2 Térreo	Acima da soleira	Comerciais	320,00 m²	510,00 €	163.200,00 €
3 Pisos primeiro e segundo	Acima da soleira	Habitação	640,00 m²	905,00 €	579.200,00 €
4					

Custo total previsto 875.700,00 €

Prazo para pagamento dos autos 2 meses Correção para org. de execução 41,00 % 359.037,00 €

Juro por atraso de pagamento dos autos 3,00 %

Sobre os autos de medição 5,00 %

Prazo de retenção da garantia (desde a conclusão da obra) 6 meses

Custo médio m² 689,53 €

Substituir Bloq. Num. 22/09/2010

Piso: Variável que guarda uma breve descrição da construção que se vai efectuar. Por exemplo: Cave, Piso térreo, Piso1+Piso2, espaços comerciais, apartamentos, escritórios, zonas ajardinadas e exteriores de estacionamento, naves industriais, etc.

Situação: Esta variável guarda a situação do piso, podendo seleccionar-se entre as seguintes opções:

- Abaixo da soleira
- Acima da soleira
- Sem atribuição

Utilização: Esta variável permite descrever o tipo de utilização do piso, sendo um campo de introdução livre.

Superfície: Esta variável guarda os metros quadrados brutos, construídos por cada uma das unidades que se vão introduzindo.

Custo por m²: Guarda o valor do custo da construção por metro quadrado (sem impostos), anualmente proposto pelas entidades oficiais e as associações privadas do sector imobiliário urbano, de acordo com as análises de mercado que para o efeito se realizem pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU).

Custo Parcial: Esta variável guarda o custo parcial de cada uma das unidades descritas. É o resultado de multiplicar a **Superfície** e o **Custo por m²**.

Custo Total Previsto: Esta variável guarda a soma de todos os custos parciais calculados anteriormente.

Correcção para orçamento de execução: é a percentagem de correcção do valor do Custo Total Previsto para aproximação ao valor do orçamento de execução, simulando assim os restantes custos que estão implícitos ao empreendimento. É o resultado de multiplicar o custo **Total Previsto** pela percentagem definida.

Custo total previsto	875.700,00 €
Correcção para orç. de execução 41,00 %	359.037,00 €
Custo médio m ²	689,53 €

Custo médio m²: Célula de comprovação do custo médio de construção. O valor resultante é a divisão entre o **Custo Total Previsto** e a soma total de todos os valores de **Superfície** construída:

$$\text{Custo médio m}^2 (\text{€/m}^2) = \frac{\text{Custo total previsto (€)}}{\sum \text{Superfície construída (m}^2\text{)}}$$

De seguida aparecem os seguintes dados:

Prazo para pagamento dos autos	2 meses
Juro por atraso de pagamento dos autos	3,00 %
Sobre os autos de medição	5,00 %
Prazo de retenção da garantia (desde a conclusão da obra)	6 meses

Prazo para pagamento de autos: Esta variável tem a finalidade de definir o número de meses, para prazo de pagamento, na modalidade de empréstimo seleccionada na função de financiamento e reflecte-se na tabela de custos e receitas do Estudo de Viabilidade, no capítulo de **Receitas por empréstimo bancário**.

Juro por adiamento de pagamento dos autos: Esta variável é uma percentagem. Permite considerar um juro sobre cada mês definido, de adiamento do pagamento do auto de medição. Este valor multiplica-se pelo valor nominal da modalidade de empréstimo seleccionado na função de financiamento e o resultado final aparece na função de custos e receitas, no campo de Custos de Financiamento "**Juro por adiamento de pagamento dos autos de medição de obra**".

Retenção para garantia sobre os autos de medição: é a percentagem de garantia que o promotor retém ao construtor em cada um dos autos de medição até o momento final em que realiza a entrega da obra. Esta retenção aplica-se sobre a Base Tributável do auto de medição sem IVA. O auto de medição final é a soma da Base Tributável, a retenção sobre a base tributável e o IVA (Base Tributável – retenção).

Prazo de retenção da garantia (desde a conclusão da obra): Prazo no qual o promotor devolverá ao construtor a soma das retenções e do IVA desde o final da obra. O prazo definido para devolver estas retenções ao construtor deve de estar dentro dos 36 meses que dura o estudo de viabilidade e o mês em que se realiza esta entrega de dinheiro. Será o mês do **fim da construção** mais os meses que aqui se tenham introduzido.

Preço de venda

Este capítulo tem como objectivo definir a receita resultante do empreendimento tendo em conta as previsões de aumentos anuais do preço a que podem estar sujeitos os vários tipos de construções.

Existência de Propriedade Horizontal: a propriedade horizontal de um bem que, pertencendo a uma única ou a várias pessoas, esteja integrada dentro de uma comunidade em que existem elementos comuns partilhados pelos titulares dos vários pisos individuais.

O utilizador deve de seleccionar entre as opções de **Sim** ou **Não**.

Se indicar não seleccionar a opção de propriedade horizontal, apenas haverá um único bem que se venderá em bloco ao destinatário final, não sendo necessário preencher a tabela. Normalmente utilizam-se os programas de estudos de viabilidade para empreendimentos imobiliários onde se tem propriedade horizontal.

Quando seleccionada a opção de existência de propriedade horizontal, deve preencher os seguintes campos que compõem a tabela seguinte.

Constructo - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)]ARKTEC - DemoEST

Ficheiro Ver Ferramentas Janela ?

Estudo de Viabilidade

Estudo Econó...

1) Dados gerais
2) Terreno
3) Construção
4) Preço de venda
5) Calendário geral e q...
6) Financiamento
7) Fiscalidade

4) Preço de venda

☒ Existência de propriedade horizontal

Referência	Grupo	Nº unid. disponíveis	Nº unid. a permutar	Nº unid. a alugar	Superfície construída por unidade	Preço de venda por m²	Preço por Unidade	M² Construídos - Total	Preço Unitário
1 Habitação Piso 1	Hab. Grupo 1	6		0	76,00 m²	6.000,00 €	380.000,00	456,00 m²	2,2
2 Habitação Piso 2	Hab. Grupo 2	3		0	125,00 m²	5.300,00 €	662.500,00	375,00 m²	1,9
3 Comerciais	Comer. Grupo 1	3		0	63,00 m²	2.895,00 €	182.385,00	189,00 m²	5,6
4 Estacionamentos	Parq. Grupo 1	12		0	36,00 m²	699,00 €	24.465,00 €	420,00 m²	2,1
5 Garagem	Garag. Grupo 1	8		0	19,00 m²	458,00 €	8.702,00 €	152,00 m²	1,1
6									

Percentagem de aumento ou diminuição anual do preço de venda

Habitação	5,00 %	Estacionamentos	0,00 %
Escritórios	0,00 %	Garagem	0,00 %
Comerciais	0,00 %	Arrecadações/Outros	2,00 %

Total do empreendimento m²: 1.592,00 m²

Valor total das unidades a vender: 5.177.851,00 €

Valor total das unidades a permutar: 0,00 €

Valor total do empreendimento: 5.177.851,00 €

Substituir Bloq. Num 22/09/2010

Referência: Variável que guarda a descrição que se considere conveniente. Por exemplo Lugar de estacionamento, local comercial, apartamento duplex, apartamento P1, etc. ...

Grupo: Por cada unidade de venda que se crie, deve seleccionar-se uma das seguintes opções:

- Habitação Grupo 1
- Habitação Grupo 2
- Habitação Grupo 3
- Escritórios Grupo 1
- Escritórios Grupo 2
- Escritórios Grupo 3
- Comércio Grupo 1
- Comércio Grupo 2
- Comércio Grupo 3
- Estacionamentos Grupo 1
- Estacionamentos Grupo 2
- Estacionamentos Grupo 3
- Garagem Grupo 1
- Garagem Grupo 2

Garagem Grupo 3

Arrecadações e outros

Aqui pode diferenciar-se a tipologia dos edifícios segundo a opinião pessoal. Por exemplo, poderia ser pelo tamanho, onde as do Grupo 1 seriam as mais amplas ou nos estacionamento Grupo 1 se estão no Piso 1, etc.

A selecção do **Grupo** tem dupla finalidade:

- Por um lado, identifica cada uma das unidades de venda de forma individual, apresentando cada uma delas no capítulo "**Calendário geral e quadro de vendas**"
- Por outro lado, identifica as unidades que pertencem ao mesmo grupo e obtém o total de cada um deles. Isto utiliza-se posteriormente na função de **Financiamento**.

Trata-se de uma lista aberta, podendo ser modificável em qualquer momento pelo utilizador.

Nº de unidades disponíveis: Esta variável guarda o número de unidades que se tem, de cada um dos diversos grupos de entidades, como por exemplo, o número de apartamentos ou garagens pertencentes a esse grupo.

Nº de unidades a permutar: são as unidades de venda objecto de compensação ou permuta. Estas unidades aparecem quando na **Forma de incorporar o terreno** se tenha seleccionado a opção de permuta simples ou permuta mista, se não se seleccionou nenhuma dessas duas opções, esta coluna fica desactivada.

Nº de unidades a alugar: são as unidades do empreendimento que vão ser objecto de aluguer. A consideração de uma entidade para aluguer implica que o preço desta unidade seja zero.

Superfície construída por unidade: Esta variável guarda os metros quadrados de cada uma das unidades objecto de análise.

Preço de venda por m²: Esta variável guarda o preço estimado por metro quadrado de cada uma das unidades de venda.

Preço por unidade: Esta variável guarda o preço final de cada unidade de venda. O valor final é o resultado de multiplicar a **Superfície construída por unidade** pelo **Preço de venda por m²**.

m² Construídos Totais: Esta variável guarda o total dos metros quadrados construídos do empreendimento, por cada grupo definido. O valor final é o resultado de multiplicar o **Nº de unidades disponíveis** mais o **Nº de unidades a permutar**, segundo se preencha um campo ou outro, pela **Superfície por unidade (Sup./Un.)**.

Preço Total das unidades a Vender: Esta variável guarda o valor total resultante de cada uma das unidades de venda, por grupo definido. É o resultado da multiplicação dos **Nº de unidades disponíveis** e o **PVP/un**.

Preço Total das unidades a permutar: Esta variável guarda o valor total resultante de cada uma das unidades a permutar que se tenham introduzido, por grupo definido. É o resultado da multiplicação do **Nº de unidades a permutar** e **PVP/un**.

Uma vez definidas as unidades de venda, obtemos os totais do empreendimento:

Total do empreendimento m ²	1.592,00 m ²
Valor total das unidades a vender	5.177.851,00 €
Valor total das unidades a permutar	0,00 €
Valor total do empreendimento	5.177.851,00 €

Total do empreendimento m²: Esta variável guarda os metros quadrados totais construídos do empreendimento. O valor total é o resultado da soma de todos os valores obtidos na coluna **m² totais**.

Valor total das unidades a vender: Esta variável guarda a soma total de todas as unidades a vender do empreendimento. O resultado aparece à medida que se vão introduzindo elementos e é o resultado da soma de todos os valores correspondentes ao **Preço total das unidades a vender**.

Valor total das unidades a permutar: Esta variável guarda a soma total de todas as unidades a permutar do empreendimento. O valor aparece à medida que se vão introduzindo referências e calcula-se pela soma de todos os valores correspondentes ao **Preço total das unidades a permutar**.

Valor total do empreendimento: Esta variável guarda o valor final que se espera obter da venda total do empreendimento. O valor total é a soma de todas as referências que se guardam no **Valor total das unidades a vender** e o **Valor total das unidades a permutar**.

Nesta mesma secção guarda-se, opcionalmente e se entender como necessário, a previsão de aumento ou diminuição dos preços anuais de preço de venda. Esta variável, **Percentagem de aumento ou diminuição anual do preço de venda**, tem a finalidade de obter uma aproximação aos futuros preços reais de mercado. É uma percentagem.

As tipologias que aparecem são as seguintes:

- Habitação
- Escritórios
- Comércio
- Estacionamentos
- Garagens
- Arrecadações/outros

A percentagem a introduzir é livre para que possa escrever o que se considere conveniente. Estas percentagens têm-se em conta para o cálculo do preço de venda destas unidades que estejam previstas de ser vendidas posteriormente a um ano.

Esta variável nos meses 12, 24 e 36 (ou cada 12 meses no caso de se considerar um horizonte temporal maior) aumenta ou diminui o valor do **preço de venda** previsto da unidade.

Isto reflecte-se, na tabela de Custos e Receitas nos campos correspondentes a **Receitas por vendas (comprador)**, cada doze meses desde o início do estudo de viabilidade, de tal modo que:

- As vendas antes do mês 12 não são afectadas
- As vendas entre o mês 12 e o 24 são afectadas do primeiro aumento/diminuição
- As vendas entre o mês 24 e o 36 são afectadas do primeiro e do segundo aumento/diminuição e assim sucessivamente.

Calendário geral e quadro de vendas

O êxito de um bom empreendimento consiste, entre outros factores, num bom planeamento. Um bom planeamento actua sempre com um factor positivo, para que sirva de margem para fazer frente a possíveis eventualidades não previstas.

Se acontecerem desfasamentos de tesouraria, originam-se tensões provocadas pela procura precipitada de recursos financeiros e reflecte-se em duas consequências:

- Má imagem da gestão
- Encargos que produzem descobertos gerais, que provocam o pagamento de juros.

Esta parte encontra-se directamente ligada à descrita anteriormente. Encontra-se dividida por sua vez em duas partes que passamos a analisar:

Calendário Geral do empreendimento

Guarda as fases do processo que geralmente se realizam num empreendimento. Estas fases devem introduzir-se em meses e cumprindo os requisitos cronológicos.

Calendário geral e quadro de vendas			
Compra do terreno	1	Assinatura de ON e PH	5
Projecto licenciamento e execução	3	Constituição do empréstimo	6
Obtenção de licença de construção	4	Início da obra de construção	7
		Prazo de execução das obras de construção	16
		Fim da construção	21
		Entrega das chaves	22
		1ª venda	8
		Última venda	26
		Conclusão do empreendimento	27

- **Compra do terreno:** mês em que se efectua a compra. Por defeito deve ser o mês 1.
- **Projecto de licenciamento e execução:** o Projecto de licenciamento inicia-se ao comprar o terreno com a assinatura da escritura. É a fase do trabalho em que se define de modo preciso as características gerais da obra através a adopção e justificação de soluções completas. O seu conteúdo é suficiente para solicitar determinadas autorizações administrativas mas é insuficiente para fazer a construção. O **Projecto de execução** contém o desenvolvimento do projecto de licenciamento, com a definição completa de todos os elementos, materiais e equipamentos de construção. O seu conteúdo regulamentar é suficiente para obter a licença necessária para iniciar as obras.
Ambos os projectos devem ser realizados de forma conjunta. O mês deve ser sempre maior que a data de compra do terreno.
- **Obtenção de Licença de Construção:** é um acto administrativo através do qual a Câmara Municipal assina a licença para executar uma obra num terreno. O conteúdo de Projecto de licenciamento é suficiente para a obtenção da Licença de construção ou outras autorizações administrativas, mas insuficiente para iniciar a construção do edifício.
O valor do mês deve ser igual ou maior do que o introduzido no Projecto de licenciamento e de execução.
- **Assinatura de ON e PH:** Por Obra Nova (ON) entende-se a construção efectuada sobre um bem inscrito no Registo da Propriedade, que modifica as circunstâncias materiais do bem descrito, em relação ao seu lançamento inicial de registo. De forma simultânea ao declarar Obra Nova, assina-se em notário o correspondente Regime de Propriedade Horizontal (PH), processo que dá origem a cada um dos bens que compõem a construção projectada, ficando cada um desses como bens independentes, com as suas zonas comuns, acessórias...cuja propriedade lhes pertença.
Este valor do mês deve ser sempre igual ou maior, do que a data de **Obtenção da licença de construção**.
- **Constituição de empréstimo:** Para cobrir as necessidades de tesouraria é necessário recorrer a financiamento e o empréstimo bancário é uma das opções mais comuns. O mês da constituição do empréstimo deve ser sempre igual ou maior do que o mês de **Assinatura de ON e PH**.
- **Início da obra de construção:** o mês é o mesmo em que se inicia a fase de **Assinatura de ON e PH** e aparece pré-definido. Esta data é modificável, caso o pretenda, mas deve ter em conta que legalmente não pode iniciar a construção até que possua a assinatura da escritura de Obra Nova ou Propriedade horizontal.
- **Prazo de execução das obras de construção:** é o prazo estimado de duração da obra. É introduzido pelo utilizador.
- **Fim da construção:** data prevista para a finalização da obra. O mês apresentado resulta da soma dos meses de **Início da obra de construção** e **Prazo de execução das obras de construção**. Este mês não é modificável pelo utilizador.

- **Entrega das chaves:** Este mês é o resultado da soma do prazo de **fim de construção** mais um, podendo ser modificado se assim o desejar. Deve ser igual ou superior ao mês de **fim da construção**.
- **1ª venda:** Preenche-se automaticamente do quadro de vendas, onde se seleccionou o primeiro mês em que se prevê que se efectue a primeira venda.
- **Última venda:** Obtém-se automaticamente do quadro de vendas, em que se seleccionou o mês no qual se prevê que se efectue a última venda.
- **Final do empreendimento:** fim do empreendimento na sua totalidade. É preenchido automaticamente e resulta da soma dos meses de **fim de construção** e **Prazo de retenção de garantias**, caso estas existam.

Quadro de vendas

Guarda a estimativa dos meses em que se prevê que se efectue a venda de cada uma das unidades de venda. Deve preencher-se, em cada um dos meses de duração do empreendimento (coluna), quando se prevê que ocorra a venda de cada uma das unidades de venda (que se tinham estimado anteriormente). Assim se obtém o fluxo de caixa de receitas previstas pelas unidades de venda. Pode-se prever a venda de mais de uma unidade em cada mês.

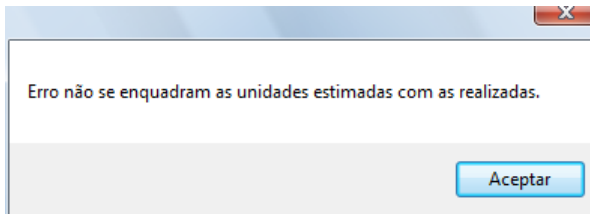
Grupo	Previstas	Realizadas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Hab. Grupo 1	6	6										1		1	1		1				1			
Hab. Grupo 2	3	3											1						1					
Comer. Grupo 1	3	3										1						1				1		
Parq. Grupo 1	12	12								1		4			2		1		2		1			
Garag. Grupo 1	8	8									2			2		2								

Existe uma zona azul, correspondente aos meses que decorrem desde a compra do terreno até a obtenção da licença de construção. De um modo geral nesses meses não se pode efectuar nenhuma venda, mas o utilizador pode estabelecer nelas as previsões de futuras vendas se assim o desejar, servindo-lhe esta distinção apenas como lembrete.

O significado das colunas é o seguinte:

- **Previstas:** Guarda os dados que incluímos anteriormente em **Preço de venda** referente ao **Nº de unidades disponíveis** e ao **Nº de unidades a permutar**. Quando se acede a este quadro, esta coluna é preenchida automaticamente, com o total das unidades de venda do empreendimento.
- **Realizadas:** À medida que se introduzam nos meses as unidades vendidas, este valor será adicionado automaticamente. Este campo não deixa escrever mais unidades **Realizadas** do que as existentes em **Estimadas**.

Não se pode sair desta função, sem compatibilizar as unidades estimadas e realizadas, senão aparece a seguinte mensagem de advertência:



Por outro lado, tem de ter em conta que antes de começar a seleccionar onde tem previstas as vendas, aparecerão automaticamente incluídas as unidades de permuta que se tenham previsto, no grupo a que correspondam e no mês de **Entrega de chaves** que se tenha seleccionado. Estas unidades não podem ser modificadas pelo utilizador neste quadro.

As unidades a alugar aparecem no mês de fim do empreendimento e também são modificáveis.

Financiamento

O financiamento, excepto aquele que se realiza através dos recursos próprios, implica a aparecimento de uma série de custos financeiros, em forma de juros ou outro tipo de comissões que se estabelecem contratualmente nos instrumentos legais que o formalizam.

Nesta função guarda-se o cálculo das condições gerais de contratação do empréstimo, assim como as condições de cobrança aos compradores.

Condições gerais do empréstimo

Um empréstimo é um direito real que se constitui através de contrato, que deve ser inscrito no Registo da Propriedade para que tenha valor frente a terceiros e que serve para garantir uma dívida e portanto é um contrato acessório a outro que é o principal. Geralmente, o bem hipotecado deve ser o imóvel objecto do crédito.

Constructo - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)]ARKTEC - DemoEST

Estudo de Viabilidade

Estudo Económico

1) Dados gerais

2) Terreno

3) Construção

4) Preço de venda

5) Calendário geral e q...

6) Financiamento

7) Fiscalidade

6) Financiamento

Percentagem (valor avaliação / PVP) 88,00 %

Valor da taxação 4.556.508,88 €

LTV de habitação 78,00 %

LTV de escritórios 0,00 %

LTV de locais comerciais 66,00 %

LTV de estacionamento 78,00 %

LTV de outras unidades 0,00 %

Percentagem resultante 67,00 %

Valor nominal do empréstimo 3.448.512,94 €

Valor da responsabilidade do empréstimo 5.517.620,70 €

Juro financeiro do empréstimo 4,30 %

Comissão de abertura e formalização 1,50 %

Prazo total do empréstimo 22 anos

Prazo de carência do promotor 24 meses

Emolumentos de notário

Por constituição do empréstimo 3.100,00 €

Emolumentos registo de propriedade

Por constituição do empréstimo 1.580,00 €

Condições gerais da hipoteca Modalidade de disponibilização do empréstimo - Dados financeiros Condições de cobrança de vendas

Substituir Bloq. Num 22/09/2010

- **Percentagem (Valor de avaliação/PVP mercado):** é a percentagem que representa o valor da avaliação em relação ao preço de venda do empreendimento. O valor da avaliação é definido pelo banco através de um avaliador. Estabelece-se uma percentagem representativa do empréstimo que o banco dá ao cliente (por exemplo a avaliação do banco só cobrir 80% do valor do preço de venda do empreendimento).
- **Valor da avaliação:** é um valor que aparece como resultado da multiplicação do **Valor total do empreendimento**, que se encontra no capítulo de **Preço de venda** pela percentagem escrita no campo anterior, ou seja, o **Valor de avaliação/PVP mercado**.

$$\text{Valor de avaliação (€)} = \text{Valor total do empreendimento(€)} \times \text{Percentagem}$$

- **LTV (Loan To Value):** os 5 conceitos seguintes (**LTV de habitação**, **LTV de escritórios**, **LTV de locais comerciais**, **LTV de estacionamento** e **LTV de outras unidades**) descrevem a relação entre o valor do empréstimo e a avaliação mas de cada um dos conceitos em particular, ou seja, das habitações em relação ao montante total, dos escritórios em relação ao montante total, dos locais comerciais em relação ao montante total, dos estacionamento em relação ao montante total e de outras unidades (que engloba garagens, arrecadações e outros) em relação ao montante total.
- **Loan To Value (LTV)** significa o limite do empréstimo em função de cada tipo de entidade e em função de cada grupo.

- **Percentagem Resultante:** Esta variável guarda a percentagem necessária para o cálculo do valor nominal do empréstimo e resulta da divisão entre **Valor nominal do empréstimo** e o **Valor total do empreendimento**.

$$\text{Percentagem resultante (\%)} = \frac{\text{Valor nominal do Empréstimo (€)}}{\text{Valor Total do empreendimento (€)}} * 100$$

Esta percentagem calcula-se também com a seguinte equação:

$$\begin{aligned} \text{Percentagem resultante (\%)} = & \frac{(\text{Preço Total habitação(€)} * \%Avaliação * \%LTV Habitação)}{\text{Valor Total do empreendimento (€)}} \\ & + \\ & \frac{(\text{Preço Total Escritórios(€)} * \%Avaliação * \%LTV Escritórios)}{\text{Valor Total do empreendimento (€)}} \\ & + \\ & \frac{(\text{Preço Total Locais comerciais(€)} * \%Avaliação * \%LTV Locais Comerciais)}{\text{Valor Total do empreendimento (€)}} \\ & + \\ & \frac{(\text{Preço Total Estacionamento(€)} * \%Avaliação * \%LTV Estacionamento)}{\text{Valor Total do empreendimento (€)}} \\ & + \\ & \frac{(\text{Preço Total de Outras unidades(€)} * \%Avaliação * \%LTV Outras unidades)}{\text{Valor Total do empreendimento (€)}} \end{aligned}$$

O valor obtido da soma de todos os quocientes multiplica-se por 100, para obter o valor em percentagem e não em tanto por um.

À medida que se vão introduzindo os dados de cada um destes cinco subgrupos anteriores, vão-se somando as percentagens que resultantes, até que se obtém a percentagem final.

Nota



A variável **%Avaliação** que se utilizou nas fórmulas anteriores e que se utilizará neste manual é a percentagem introduzida anteriormente, na janela de condições gerais do empréstimo e que corresponde à percentagem do empréstimo que o banco dá ao cliente.

- **Valor Nominal do Empréstimo:** Esta variável guarda um valor que aparece de forma simultânea com a anterior variável. É o resultando de multiplicar os conceitos **PVP/Total peças a vender** (a que corresponda, no caso de que haver mais de duas habitações, considera-se como valor a soma de todos os valores das habitações e acontecerá o mesmo com os locais comerciais, escritórios, estacionamento e para outras entidades) pela percentagem (**valor avaliação/PVP mercado**) e pela percentagem de **LTV** correspondente (habitações, locais comerciais, escritórios, estacionamento e para outras unidades).

No caso de existirem duas habitações, uma garagem e um local comercial, então aparecerá em primeiro lugar os valores da soma das duas habitações, seguidamente quando se adicione o correspondente aos locais comerciais soma-se ao valor anterior e por último será a soma de todas elas.

$$\begin{aligned}
 \text{Valor Nominal do empréstimo (€)} = & \text{Preço Total habitações (€)} * \% \text{ Avaliação} * \% \text{ LTV Habitação} \\
 & + \\
 & \text{Preço Total Escritórios (€)} * \% \text{ Avaliação} * \% \text{ LTV Escritórios} \\
 & + \\
 & \text{Preço Total Locais comerciais (€)} * \% \text{ Avaliação} * \% \text{ LTV Locais comerciais} \\
 & + \\
 & \text{Preço Total Estacionamento (€)} * \% \text{ Avaliação} * \% \text{ LTV Estacionamento} \\
 & + \\
 & \text{Preço Total Outras Unidades (€)} * \% \text{ Avaliação} * \% \text{ LTV Outras Unidades}
 \end{aligned}$$

- **Valor de responsabilidade do empréstimo:** Entende-se por responsabilidade do empréstimo a soma de todos os valores que são garantidos através do empréstimo; capital, juros e comissões, que é aproximadamente 1.60 do Valor Nominal do empréstimo.
- **Juro financeiro do empréstimo:** é o tipo de juro que se fixa para o empréstimo. O utilizador escreve-o numa percentagem anual e o programa calcula o tipo de juro mensal ou da frequência que tenha definido, segundo os dados introduzidos.

A fórmula financeira de cálculo é a seguinte:

$$i_k = (1 + i)^{\frac{1}{k}} - 1 \text{ onde}$$

i_k será o tipo de juro m que se calcula.

i será o tipo de juro anual que se introduziu.

k será a frequência, se for mensal será 12, se for semestral será 2, se for trimestral será 4

Este tipo de juro reflecte-se na tesouraria e depende da modalidade de pagamento do empréstimo escolhida.

- **Comissão de abertura e formalização:** Esta variável guarda uma percentagem que se aplica sobre o valor total do empréstimo e que se paga uma única vez ao início do mesmo
- **Prazo total do empréstimo (em anos);** o prazo de duração do empréstimo. O prazo começa a contar desde o mês que se tenha seleccionado no **Calendário geral do empreendimento: Constituição do empréstimo**.
- **Prazo de carência do promotor (em meses):** Prazo durante o qual o promotor unicamente paga os juros do empréstimo. Desta forma o empréstimo real passa a ser a diferença entre o prazo total do empréstimo menos estes anos de carência. Os prazos de carência do promotor devem ter uma duração que oscila entre os dois e os três anos.
- **Emolumentos de Notário:** Valor dos emolumentos de notário que estão associados à constituição do empréstimo.
- **Emolumentos de Registo de propriedade:** Emolumentos de Registo de Propriedade que estão associados à constituição do empréstimo.

Modalidade de disponibilização do empréstimo - Dados financeiros

Estabelece a forma pela qual o promotor vai recebendo o valor do empréstimo que o banco lhe concedeu.

O promotor pode seleccionar entre três modalidades:

Através de avaliação do empreendimento

Esta modalidade consiste em disponibilizar ao promotor, durante a fase de construção e em diferentes períodos, o capital do empréstimo em proporção às avaliações periódicas sobre a obra realmente executada.

Construto - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)\ARKTEC - DemoEST]

Ficheiro Ver Ferramentas Janela ?

Estudo de Viabilidade

Estudo Econó...

- 1) Dados gerais
- 2) Terreno
- 3) Construção
- 4) Preço de venda
- 5) Calendário geral e q...
- 6) Financiamento**
- 7) Fiscalidade

6) Financiamento

Modalidade de disponibilização do empréstimo

Modalidade: Através da avaliação do empreendimento

Avaliação	Descrição	Percentagem	Valor	Período (mês)
1	Primeira taxaço	15,00 %	517.276,94 €	5 mês
2	Segunda taxaço	30,00 %	1.034.553,88	12 mês
3	Terceira taxaço	25,00 %	862.128,23 €	16 mês
4	Quarta taxaço	13,00 %	448.306,68 €	21 mês

TOTAIS: 83% | 2.862.265,74€

Dados financeiros

Juro legal do dinheiro: 4,75 %

Taxa de actualização

Custo médio ponderado do capital: 10,00 %

Taxa de desconto alternativa 1: 7,02 %

Taxa de desconto alternativa 2: 15,00 %

Percentagens fixas

Na finalização da obra: 4,00 %

Na entrega das chaves: 2,00 %

Na formalização do empréstimo: 11,00 %

Total das percentagens fixas: 17,00 %

Condições gerais da hipoteca | Modalidade de disponibilização do empréstimo - Dados financeiros | Condições de cobrança de vendas

Substituir Bloq. Num. 22/09/2010

Colunas

- **Avaliação:** Realiza uma numeração das avaliações que se são criadas.
- **Descrição:** Texto livre onde se descreve cada uma das avaliações.
- **%:** Percentagem de cada uma das avaliações que se efectua.
- **Valor:** Esta variável guarda o valor de cada uma das avaliações que compõem a obra. A soma de todas as avaliações deve ser igual ao Valor Nominal do empréstimo. O **Valor** de cada avaliação é o valor resultante de multiplicar o **Valor Nominal do empréstimo** pela **percentagem** definida.

- **Período (Mês):** Variável que guarda o mês em que se efectua a avaliação. Estes meses posteriormente são colocados no quadro de **Custos e Receitas do empreendimento**. Estes meses não podem ser menores que o mês de Constituição do empréstimo. Se assim for, aparece a seguinte advertência:

O mês encontra-se fora do prazo de início do empréstimo bancário

Percentagens fixas

Existem uma série de percentagens fixas, nuns meses em que se prevê realizar uma receita em concreto e são os seguintes:

- **Na finalização da Obra:** Variável que guarda uma percentagem sobre o valor nominal do empréstimo e onde o valor resultante entrega-se no mês de **fim de construção**. Esta percentagem minora a percentagem de 100% da modalidade de disponibilização do empréstimo e a soma de todas as possíveis percentagens existentes têm de ser 100% do empréstimo, nunca menos nem mais. O valor final é o resultado de multiplicar esta percentagem pelo **Valor nominal do empréstimo**.
- **Na formalização do empréstimo:** Variável que guarda uma percentagem sobre o valor nominal do empréstimo e onde o valor resultante entrega-se no mês de **Constituição do empréstimo**. Esta percentagem minora a percentagem de 100% da modalidade de disponibilização do empréstimo e a soma de todas as possíveis percentagens existentes têm de ser 100% do empréstimo, nunca menos nem mais. O valor final é o resultado de multiplicar esta percentagem pelo **Valor nominal do empréstimo**.
- **Na entrega de chaves:** Variável que guarda uma percentagem sobre o valor nominal do empréstimo e onde o valor resultante entrega-se no mês da **Entrega das chaves**. Esta percentagem minora a percentagem de 100% da modalidade de disponibilização do empréstimo e a soma de todas as possíveis percentagens existentes têm de ser 100% do empréstimo, nunca menos nem mais. O valor final é o resultado de multiplicar esta percentagem pelo **Valor nominal do empréstimo**.

A soma de todos estes valores será o **Valor Nominal do empréstimo**.

Percentagens fixas	
Na finalização da obra	4,00 %
Na entrega das chaves	2,00 %
Na formalização do empréstimo	11,00 %
Total das percentagens fixas	17,00 %

Por fases de Obra

É uma das modalidades mais utilizada de disponibilização de empréstimos. Faz-se coincidir as entregas de capitais à certificação da finalização de determinadas fases de obra, pré-estabelecidas de antemão pela entidade financeira. Estas entregas de capitais podem chegar a alcançar um valor acumulado de até 80% do valor nominal do empréstimo (como máximo, com carácter geral).

Dependendo do número de fases pode determinar-se a percentagem que corresponde a cada entrega, pois é usual que as quantidades que se atribuem para cada fase tenham o mínimo valor.

Ícones

- **Fase:** Realiza uma numeração das fases que se criam.
- **Descrição:** Texto livre onde se define cada uma das fases do empreendimento.
- **Percentagem:** Percentagem de cada uma das fases que se efectuam.
- **Período (Mês):** Variável que guarda o mês em que se efectua a avaliação. Estes meses posteriormente são preenchidos no quadro de **Custos e Receitas do empreendimento**. Estes meses devem estar compreendidos entre o mês de **Início de obra de construção** e o mês de **Final de construção**. Caso não estejam, aparece a seguinte advertência:

O mês encontra-se fora do prazo de início do empréstimo bancário

- **1ª Fase, 2ª Fase...:** Valor de cada uma das avaliações que compõem a obra. A soma de todas as avaliações deve ser igual ao Valor Nominal do empréstimo. O **Valor** de cada avaliação é o valor resultante de multiplicar o **Valor Nominal do empréstimo** pela **percentagem**.

Percentagens fixas

Existem uma série de percentagens fixas, nuns meses em que se prevê realizar uma receita em concreto e são os seguintes:

- **Na finalização da Obra:** Variável que guarda uma percentagem sobre o valor nominal do empréstimo e onde o valor resultante entrega-se no mês de **fim de construção**. Esta percentagem minora a percentagem de 100% da modalidade de disponibilização do empréstimo e a soma de todas as possíveis percentagens existentes têm de ser 100% do empréstimo, nunca menos nem mais. O valor final é o resultado de multiplicar esta percentagem pelo **Valor nominal do empréstimo**.
- **Na formalização do empréstimo:** Variável que guarda uma percentagem sobre o valor nominal do empréstimo e onde o valor resultante entrega-se no mês de **Constituição do empréstimo**. Esta percentagem minora a percentagem de 100% da modalidade de disponibilização do empréstimo e a soma de todas as possíveis percentagens existentes têm de ser 100% do empréstimo, nunca menos nem mais. O valor final é o resultado de multiplicar esta percentagem pelo **Valor nominal do empréstimo**.
- **Na entrega de chaves:** Variável que guarda uma percentagem sobre o valor nominal do empréstimo e onde o valor resultante entrega-se no mês da **Entrega das chaves**. Esta percentagem minora a percentagem de 100% da modalidade de disponibilização do empréstimo e a soma de todas as possíveis percentagens existentes têm de ser 100% do empréstimo, nunca menos nem mais. O valor final é o resultado de multiplicar esta percentagem pelo **Valor nominal do empréstimo**.

A soma de todos estes valores será o **Valor Nominal do empréstimo**.

Percentagens fixas	
Na finalização da obra	4,00 %
Na entrega das chaves	2,00 %
Na formalização do empréstimo	11,00 %
Total das percentagens fixas	17,00 %

Por auto de medição de Obra

Estrutura-se com base no suporte da totalidade dos gastos até uma determinada data, justificando-o através do auto de medição dos gastos gerados até esse momento pelo empreendimento.

6) Financiamento

Modalidade de disponibilização do empréstimo: Por autos de medição de obra

Auto	Valor	Percentagem de garantia	Valor final	Período (mês)
1	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	8 mês
2	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	9 mês
3	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	10 mês
4	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	11 mês
5	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	12 mês
6	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	13 mês
7	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	14 mês
8	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	15 mês
9	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	16 mês
10	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	17 mês
11	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	18 mês
12	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	19 mês
13	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	20 mês
14	204.447,55 €	5,00 %	194.225,18 €	21 mês
TOTAIS	2.862.265,74€	70%	2.719.152,45€	

Dados financeiros

Juro legal do dinheiro: 4,75 %

Taxa de actualização

Custo médio ponderado do capital: 10,00 %

Taxa de desconto alternativa 1: 7,02 %

Taxa de desconto alternativa 2: 15,00 %

Percentagens fixas

Na finalização da obra: 4,00 %

Na entrega das chaves: 2,00 %

Na formalização do empréstimo: 11,00 %

Total das percentagens fixas: 17,00 %

Condições gerais da hipoteca | Modalidade de disponibilização do empréstimo - Dados financeiros | Condições de cobrança de vendas

Substituir Bloq. Num. 22/09/2010

Nesta modalidade os autos de medição consideram-se mensais e portanto o prazo em meses calcula-se desde o mês de **Início da obra** até ao mês de **fim da construção**.

Portanto, o valor de cada auto de medição mensal calcula-se como a divisão entre o Valor Nominal do empréstimo e o número de meses compreendido entre o início e o final da obra.

No caso de ter preenchido em **Construção** os dados do campo **Percentagem de retenção de garantia**, o valor dos autos de medição será o resultado da operação anterior, menos a percentagem definida nesse campo.

Nota



É indiferente a modalidade de disponibilização do empréstimo seleccionada, pois as três variáveis de na **finalização da obra**, na **entrega de chaves** e na **formalização do empréstimo**, têm um funcionamento comum aos três casos.

Cálculo dos juros segundo a modalidade de empréstimo seleccionada

O cálculo dos juros realiza-se de diferente modo, segundo a opção seleccionada na modalidade de disponibilização do empréstimo. Esta informação preenche-se posteriormente na função de **Custos e Receitas: Juros de financiamento do empréstimo**.

Através de avaliação do empreendimento

Durante os meses de carência definidos pelo utilizador na função de Financiamento, o promotor apenas paga juros, portanto até que se acabem os meses de carência apenas se pagam os juros e são pagos desde a data de constituição do empréstimo. Portanto, quando se produz a primeira avaliação, a partir do mês seguinte que esteja escrito no campo mês, pagará os seguintes juros (até que se produza a segunda avaliação):

- 1ª Avaliação [T1] =; T^1 = (T1- meses de carência)
- 2ª Avaliação [T2] =; T^2 = (T2- meses de carência)
- 3ª Avaliação [T3] =; T^3 = (T3- meses de carência) e assim sucessivamente com todas as avaliações que se tenham introduzido.

Aqui guarda-se o dado que se calculou da taxa de juro mensal. Subentende-se que no final de cada período mensal cobram-se e pagam-se os juros, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{Juros} = \text{capital disposto} * \text{tipo de juro equivalente} * \text{nº de períodos}$$

A partir da segunda avaliação, os juros começam a coincidir com os meses e o programa calculará automaticamente a soma deles.

Isto é um custo para o promotor que se reflecte em **custos de Financiamento: Juros de financiamento do empréstimo**.

Por fases de obra

Durante os meses de carência escritos pelo utilizador na função de **Financiamento**, o promotor apenas paga juros mês a mês.

Portanto, quando se produza a primeira Fase, a partir do mês seguinte que está escrito no campo mês pagará os seguintes juros (até que se produza a segunda Fase e assim sucessivamente):

- 1ª Fase [F1] =; F^1 = (F1- meses de carência)
- 2ª Fase [F2] =; F^2 = (F2- meses de carência)
- 3ª Fase [F3] =; F^3 = (F3- meses de carência)
- 4ª Fase [F4] =; F^4 = (F4 – meses de carência)

Subentende-se que no final de cada período mensal se cobrem e paguem os juros, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{Juros} = \text{capital disposto} * \text{tipo de juro equivalente}$$

A partir da segunda fase, os juros começam a coincidir aos meses e o programa calcula automaticamente a soma deles.

Isto é um custo para o promotor que se reflecte em **custos de Financiamento: Juros de financiamento do empréstimo**.

Por auto de medição de Obra

Durante os meses de carência escritos pelo utilizador na função de **Financiamento**, o promotor apenas paga os juros mês a mês.

Cada mês durante os meses de carência apenas paga juros, no capital e cada mês serão os seguintes:

- 1º Auto de medição [C1] = C^1
- 2º Auto de medição [C2] = C^2
- 3º Auto de medição [C3] = C^3
- 4º Auto de medição [C4] = C^4
- Nº Auto de medição (CN) = C^N

Cada um dos autos de medição multiplica-se pelo tipo de juro nominal correspondente.

Isto é um custo para o promotor que se reflecte em **custos de Financiamento: Juros de financiamento do empréstimo**.

Dados Financeiros

São uma série de dados necessários para realizar certos cálculos do estudo económico-financeiro que são de grande relevância para o resultado final.

A imagem mostra uma janela de software intitulada "Dados financeiros". Dentro dela, há um campo "Juro legal do dinheiro" com o valor "4,75 %". Abaixo, há uma secção "Taxa de actualização" que contém três campos: "Custo médio ponderado do capital" com "10,00 %", "Taxa de desconto alternativa 1" com "7,02 %" e "Taxa de desconto alternativa 2" com "15,00 %". Todos os campos têm setas de subida e descida para ajuste.

O utilizador pode modifica-los livremente segundo as suas necessidades ou critérios:

Juro legal do dinheiro

Corresponde ao valor do juro legalmente aplicável como indemnização de danos e prejuízos quando o devedor incorra em mora e não se tenha estabelecido um acordo.

Taxa de actualização;

É o chamado **k** que se utiliza para o cálculo do VAL, onde se pode utilizar até três conceitos em função de:

- Custo médio ponderado do capital
- Taxa de desconto alternativa 1
- Taxa de desconto alternativa 2

No caso de que algum destes valores não se preencher não se reflectirá na folha final de Resultado Económico-Financeiro.

Condições de cobrança de vendas

Define-se a forma de cobrança das unidades de venda aos compradores.

Constructo - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)\ARKTEC - DemoEST]

Ficheiro Ver Ferramentas Janela ?

Estudo de Viabilidade

Estudo Econó...

1) Dados gerais
2) Terreno
3) Construção
4) Preço de venda
5) Calendário geral e q...
6) Financiamento
7) Fiscalidade

Estudo Econó...
Custos e Receitas
Resumo e correc...
Relatórios

6) Financiamento

Condições de cobrança de vendas

Grupo	Assinatura contrato	Entregas periódicas	Entrega chaves	Empréstimo	Total
Hab. Grupo 1	5 %	14 %	12 %	69 %	100 %
Hab. Grupo 2	3 %	20 %	7 %	70 %	100 %
Comer. Grupo 1	17 %	16 %	6 %	61 %	100 %
Parq. Grupo 1	4 %	22 %	5 %	69 %	100 %
Garag. Grupo 1	25 %	50 %	25 %	0 %	100 %

Entregas periódicas Mensais

Prazo até ao 1º pagamento 3 meses

Condições gerais da hipoteca Modalidade de disponibilização do empréstimo - Dados financeiros Condições de cobrança de vendas

Inserir Bloq. Num 22/09/2010

Neste capítulo aparecem os campos com os seguintes conceitos:

- Assinatura do contrato e entregas periódicas vazias
- Entrega de chaves e Total com a percentagem 100%
- Empréstimo com a percentagem 0%

O quadro preenche-se automaticamente à medida que se vão introduzindo os dados em **Condições gerais do empréstimo**.

Colunas

- **Grupos:** Primeira coluna que guarda a estrutura dos grupos de entidades estabelecidas anteriormente no capítulo de **Preço de venda**.
- **Total:** Última coluna **onde se apresenta uma percentagem** que será sempre de 100% e nunca varia.

Essas percentagens aplicam-se sobre o valor pelo qual se vai vender a unidade de venda, calculado nos capítulos anteriores.

Todas as percentagens que aparecem a partir de agora calculam-se sobre a Base Tributável correspondente ao tipo de unidade e grupo que se tenha seleccionado, ou seja, associa-se ao preço por unidade correspondente.

- **Empréstimo:** Percentagem que aparece à medida que se vão introduzindo os dados em **Condições gerais do empréstimo**, depois de introduzir os LTV correspondentes e que se obtenha a **percentagem resultante**. É a percentagem que aparece como consequência de multiplicar as percentagens de **Percentagem (Valor Avaliação/PVP mercado)** e o LTV correspondente, ou seja, a que corresponda a habitação, escritórios, locais comerciais, estacionamento e arrecadações/outros.

% Empréstimo habitação = %LTV habitação * %Avaliação

% Empréstimo escritórios = %LTV escritórios * %Avaliação

% Empréstimo locais comerciais = %LTV Locais comerciais * %Avaliação

% Empréstimo estacionamento = %LTV Estacionamento * %Avaliação

% Empréstimo outras unidades = %LTV outras unidades * %Avaliação

Esta percentagem não se pode modificar nesta função é sempre fixa desde que se calcula.

- **Entrega de chaves:** Percentagem que aparece de forma simultânea, com a percentagem de **Empréstimo**. Tem que se enquadrar com os dois valores anteriores de tal forma que a percentagem de Entrega de chaves mais a percentagem de empréstimo tem de ser igual à percentagem Total

O tratamento deste conceito é que desde que se termina de introduzir os dados do empréstimo anteriormente descritos, esta percentagem fica estipulada num valor. Nunca é modificável directamente neste campo pelo utilizador, apenas quando se chegue a estes dados e se escreva nos campos correspondentes da **Assinatura do contrato** e **Entregas periódicas** enquadra-se com as percentagens ali definidas.

% Entrega de chaves = % Total - % Empréstimo - % Assinatura de contrato - % Entregas periódicas

Este valor reflecte-se na tesouraria como uma receita em vendas, no mês de entrega de chaves anteriormente definido, associando-se ao grupo e tipo de habitação no qual se encontra definido.

- **Assinatura do contrato e Entregas Periódicas:** Variável que guarda uma percentagem, a que se considere conveniente, em qualquer das duas entradas. A percentagem escrita aplica-se apenas sobre a parte do preço que não tenha sido coberta pelo empréstimo.

Essa percentagem é o que se guarda em **Entrega de chaves**, que é o que vai modificando à medida que se introduzem os dados nestes dois campos

Fora da tabela aparecem os seguintes dados

- **Prazo até ao 1º pagamento:** é o prazo a partir do qual as entregas periódicas começam a ser uma receita para o promotor desde a entrega real de venda, de cada uma das unidades de venda.

Entregas periódicas	Mensais
Prazo até ao 1º pagamento	3 meses

O valor e data destas **Entregas periódicas** serão:

- **Sem adiamento:** Tendo em conta que se seleccione mensais, bimensais, trimestrais e quadrimestrais. A fórmula de cálculo das mesmas será:

[Percentagem escrita nesse campo * Preço da unidade]

12, 6, 4, 3 segundo a opção seleccionada

Este valor começa a contar desde o mês de venda que está atribuído a cada unidade, no **quadro de vendas**, até à entrega de chaves.

- **Com adiamento:** A contar desde o mês que se tenha seleccionado em **Prazo até ao 1º pagamento** e da mesma forma que a variável anterior.

Nota



As unidades de venda que se tenham seleccionado como destinadas para aluguer não se têm em conta no **quadro de vendas** do empreendimento já que não são fontes geradoras de receitas.

Fiscalidade

Esta secção guarda todas as possíveis condições fiscais que são objecto do empreendimento, tanto desde o ponto de vista local, como autárquico e estatal.

Fiscalidade de carácter local

Reúne todos os impostos aos que se encontra sujeito o empreendimento desde o ponto de vista local.

Constructo - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)\ARKTEC - DemoEST]

Ficheiro Ver Ferramentas Janela ?

Estudo de Viabilidade

Estudo Econó...

1) Dados gerais

2) Terreno

3) Construção

4) Preço de venda

5) Calendário geral e q...

6) Financiamento

7) Fiscalidade

7) Fiscalidade

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Agravamento	Base Tributável	Bonificação	Nº anos máximo de bonificação
0,65 %	1.100,00 €	3,00 %	2

Derrama complementar do empreendimento

Quota fixa	Quota variável
200,00 €	150,33 €

Certificado de qualificação urbanística

Valor
125,00 €

Licença de Utilização

Valor
89,96 €

Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terrenos de Natureza Urbana

Base Tributável	Agravamento
1.256,00 €	4,00 %

Licença de primeira ocupação

Unidades	Quota
Habitação 9	65,00 €
Estacionamento 12	27,00 €

Imposto Municipal sobre construção, instalações e obras

Base Tributável	Agravamento
IMI Balanço 359.037,00 €	14,00 %
IMI Edificação 359.037,00 €	5,00 %

Taxa de estudo de outorgamento da licença e outras actuações urbanísticas

Valor
Balanço 258,00 €
Edificação 138,00 €

Taxas de HCC

Valor
0,00 €

Estudo Económi...

Custos e Receitas

Resumo e correc...

Relatórios

Fiscalidade de carácter local Fiscalidade de carácter autónomo e estatal

Inserir Bloq. Num 22/09/2010

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

Consiste geralmente num único pagamento anual. A base tributável é o valor cadastral do imóvel e é um reflexo do valor do terreno e da construção.

Aplica-se um tipo de agravamento variável em cada município. Este imposto tem isenções de pagamento do IMI por períodos de tempo. A isenção será concedida pelo chefe do serviço de finanças da área de localização do prédio, por um período de 8 anos, se o valor patrimonial tributário do imóvel não exceder 157 500€, ou de 4 anos, se esse valor exceder os 157 500€ mas não ultrapassar 236 250€, conforme consta da tabela do nº 5 artigo 46º do EBF. Sim.

Nos termos do nº 1 do artigo 46º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, estão isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais, construídos ou adquiridos a título oneroso e destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que sejam efectivamente afectos a tal fim no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, salvo por motivo não imputável ao beneficiário.

Os conceitos que integram o IMI são:

- **Tipo de agravamento**
- **Base tributável:** Valor cadastral
- **Isenção:** Pode existir ou não. O promotor pode solicitar às finanças a isenção, de acordo com o artigo 46º do EBF.
- **Nº de anos máximo de isenção:** o número de anos que se vai aplicar à isenção de acordo com o artigo 46º do EBF.

Com estes dados calcula-se a quota que se reflecte posteriormente no quadro de **custos e Receitas**.

O valor do IMI calcula-se tal como se apresenta de seguida:

$\text{Quota IMI (€)} = \text{Tipo de isenção} * \text{Base tributável}$ $\text{Quota Isenção (€)} = - (\text{Quota IMI} * \% \text{Isenção})$ $\text{Valor IMI (€)} = \text{Quota IMI} - \text{Quota isenção}$

Derrama complementar do empreendimento:

A Derrama é um imposto local, autárquico, que pode ser lançado anualmente pelos municípios, até ao limite máximo de, 1,5% do lucro tributável das empresas sujeito e não isento de IRC. Entende-se por lucro tributável a proporção do rendimento gerado na respectiva área geográfica por sujeitos passivos residentes e que exerçam a título principal, uma actividade de natureza comercial, industrial ou agrícola e não residentes com estabelecimento estável em território nacional.

Incidência

A base de incidência da derrama passa a ser o lucro tributável das empresas, podendo a respectiva taxa variar até ao limite máximo de 1,5%.

Competência dos municípios

De acordo com o previsto na Lei das Finanças Locais, mais concretamente no preceituado no n.º 4 do artigo 14.º da referida lei, os municípios podem deliberar o lançamento de uma taxa reduzida de derrama para os sujeitos passivos cujo volume de negócios no ano anterior não ultrapasse os €

150.000,00. Neste caso, coexistirão duas taxas no respectivo município: a taxa normal, aplicável à generalidade das empresas e uma taxa reduzida aplicável apenas àquele universo.

Publicidade das taxas de derrama

A deliberação dos municípios deve ser comunicada por via electrónica à Direcção-Geral dos Impostos até ao dia 31 de Dezembro do ano anterior ao da cobrança por parte dos serviços competentes do Estado. A par desta comunicação é ainda obrigação dos municípios divulgar as respectivas taxas, quer em formato de papel em local visível nos edifícios da câmara municipal e da assembleia municipal, quer no respectivo sítio da Internet.

Diplomas Legais relevantes:

- Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, aprova a Lei das Finanças Locais
- Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de Novembro, que aprova o código do IRC
 - **Quota fixa:** em função da actividade empresarial da empresa imobiliária, assim como das dimensões superficiais e a situação onde a empresa exerça a actividade. Para Portugal, corresponde ao valor definido a pagar.
 - **Quota variável:** em função dos metros quadrados vendidos, qualquer que seja a classe de contrato e forma de pagamento acordada. Para Portugal não se considera, ficando com valor 0.

Com estes dados calcula-se a quota que se reflecte posteriormente no quadro de **custos e Receitas**. O valor da derrama calcula-se tal e como se apresenta de seguida:

$$\text{Derrama (€)} = \text{Quota fixa} + \text{Quota Variável}$$

Certificado de qualificação urbanística

Esta licença é muito importante já que pode limitar a realização da obra e inclusive pode impossibilitar a obtenção de um empréstimo.

É um valor único e reflecte-se posteriormente no quadro de **custos e Receitas**. Para saber o seu valor tem de se dirigir ao Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal correspondente.

Caso não se aplique este custo, deve considerar-se o valor 0.

Custo de emissão de licença:

Tem em consideração a prestação de serviços urbanísticos que se aplicam em algumas Câmaras Municipais. Tem um carácter variável e inclusive nulo, já que algumas Câmaras Municipais o incluem no valor do Imposto Municipal sobre construção, instalações e obras.

Existe taxa para operações de **Demolição** e taxa para operações de **Construção**.

Imposto Municipal sobre construção, instalações e obras:

Compõe-se de dois elementos básicos:

- **Agravamento:** é a realização, dentro da definição municipal, de qualquer construção, instalação ou obra para a que se exija a obtenção da correspondente licença de obras ou urbanística, se tiver obtido ou não essa licença, sempre que a sua emissão dependa da Câmara Municipal.
- **A Base tributável:** é o custo real e efectivo das obras, entendendo-se como sendo o custo de execução real. Não fazem parte da Base tributável do IVA e demais impostos análogos próprios de regimes especiais, as taxas, os preços públicos e demais prestações patrimoniais de carácter público

local relacionadas, neste caso, com a construção, instalação ou obra, nem os honorários de profissionais, a margem do gestor nem qualquer outro conceito que não integre, estritamente, o custo de execução.

Distingue-se entre:

- Demolição
- Construção

O valor é o resultado de aplicar à base tributável o tipo de agravamento que se introduziu e o resultado reflecte-se posteriormente em **Receitas e gastos do empreendimento**.

Caso este custo não seja aplicável pode ser colocado a 0.

Taxa para Construção Subsidiada

Este campo apenas é editável se em Tipologia de construção admitida, na função **Dados Urbanísticos**, estiver seleccionada a segunda opção de **Empreendimentos de protecção pública**, se seleccionou qualquer outra opção não se pode escrever neste campo.

Este gasto reflecte-se posteriormente em **Receitas e gastos do empreendimento**.

Imposto sobre mais-valias

Guarda o aumento do valor que os terrenos urbanos têm em consequência da transmissão da propriedade dos mesmos por qualquer direito de gozo, limitativo do domínio, sobre os referidos terrenos.

A base tributável é o valor cadastral multiplicado pela percentagem aplicável (segundo taxas municipais vigentes) e pelo número de anos completos. É conhecido também com o nome de mais-valias.

É um valor onde se escreve a **Base tributável** e o **Tipo de agravamento**. O valor resultante reflecte-se posteriormente em **Receitas e gastos do empreendimento**.

$$\text{Mais-Valias(€)} = \text{Base tributável} * \% \text{Agravamento}$$

Licença de Actividade

Exige-se a obtenção desta licença no caso de edifícios onde se prevejam vir a exercer uma actividade comercial ou industrial, sendo normalmente uma licença prévia a Licença de abertura do estabelecimento.

Normalmente exige-se que seja tratado de forma simultânea com o pedido de licença de obras, para o caso de edifícios de escritórios, centros comerciais, estacionamento, indústria, etc. ...

É um valor que se reflecte posteriormente em **Receitas e gastos do empreendimento**.

Licença de utilização

O custo associado é a correspondente à taxa por prestação de serviços, muito variável segundo os regulamentos aprovados por cada Câmara Municipal.

umas câmaras definem uma percentagem sobre o orçamento de obra, outras quantificam-na em função dos metros quadrados do edifício ou locais comerciais que tenha o edifício, aplicando normalmente uma tabela segundo o número ou o tipo.

Distingue-se entre:

Licença de utilização (habitação)

Base tributável por cada habitação: Guarda-se no **Quadro de vendas: Unidades estimadas** (a soma de todas as que correspondam ao mesmo grupo definido como habitação)

Quota; Valor escrito pelo promotor.

$$\text{Quota Utilização Habitação} = \text{Unidades (habitação)} * \text{Quota}$$

Licença de utilização (estacionamentos)

Base tributável por cada estacionamento: isto guarda-se no **Quadro de vendas: Unidades estimadas** (A soma de todas as que correspondam ao mesmo grupo definidas como estacionamentos)

Quota: Valor escrito pelo promotor.

$$\text{Quota Utilização Estacionamentos} = \text{Unidades (estacionamentos)} * \text{Quota}$$

Fiscalidade de Carácter Autárquico e Estatal

Guarda todos os impostos aos quais se encontra sujeito o empreendimento desde o ponto de vista autárquico e estatal.

7) Fiscalidade

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

	Percentagem	Base Tributável	Valor
Habitações IVA	20,00 %	1.232.000,00	246.400,00 €
Habitações IMT	0,00 %	0,00 €	0,00 €
Formalização da opção de compra	0,00 %	0,00 €	0,00 €
Imposto de Selo	20,00 %	445,00 €	89,00 €
Divisão horizontal (Imposto de Selo)	2,50 %	5.874,00	146,85 €
Constituição da hipoteca	4,30 %	5.874,00	252,58 €

Emolumentos de notário

	Valor
Por escritura de compra do imóvel	1.500,00
Por formalização da opção de compra	650,00 €
Declaração de Obra Nova	693,00 €
Declaração Divisão Horizontal	30,00 €

Emolumentos registo de propriedade

	Valor
Inscrição compra da habitação	1.352,21
Por formalização da opção de compra	1.417,80
Declaração de Obra Nova	236,00 €
Declaração Divisão	120,00 €

Emissão da Licença de habitação

Un. Venda: 9
Valor: 60,00 €

Licença de funcionamento de instalações

Valor: 120,00 €

Edifícios com apoio social em regime especial

Percentagem: 0,00 %

Tipo geral de IVA

	Percentagem
Tipo geral de IVA	20,00 %
Tipo reduzido do IVA	7,00 %
Tipo reduzido do IVA em HCC	4,00 %

Imposto de Sociedades

Percentagem: 35,00 %

Estudo Econó...

1) Dados gerais
2) Terreno
3) Construção
4) Preço de venda
5) Calendário geral e q...
6) Financiamento
7) Fiscalidade

Estudo Económi...
Custos e Receitas
Resumo e correc...
Relatórios

Fiscalidade de carácter local | Fiscalidade de carácter autónomo e estatal

Inserir Bloq. Num 22/09/2010

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Este imposto é aplicado consoante a utilização do imóvel e o seu valor tributável.

Para as transmissões onerosas de prédios urbanos não destinados a habitação, a taxa única será de 6,5%. Para as transmissões de prédios rústicos haverá uma taxa única de 5%. Todavia, poderão ser concedidas reduções e isenções para as transmissões de imóveis destinados à instalação de indústrias ou outras actividades de reconhecido interesse económico para o país.

A taxa é sempre de 8% sempre que o adquirente tenha a residência ou sede em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável.

Tratando-se de transmissões de prédios ou fracções autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação, as taxas a aplicar serão as constantes no Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12.11, diploma que aprovou o Código do Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

É composto pelos três seguintes elementos:

- Imposto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)

■ **Operações societárias (OS)**

■ **Imposto de Transmissões Onerosas de Imóveis.** Por este imposto considera-se:

- **Terreno:** Pode tributar por IVA ou por Imposto de transmissões Onerosas de Imóveis. Nunca pelos dois em simultâneo.
- **Obra Nova:** Cuja Base tributável será o valor declarado como custo da construção. Contabiliza-se para AJD.
- **Propriedade horizontal:** Cuja Base tributável será a soma do valor do terreno e o valor da construção. Contabiliza-se para AJD.
- **Constituição de Empréstimo:** Cuja Base tributável é a **Responsabilidade Hipotecária**. Considera-se para AJD.

Nota



A opção de **IVA ou IMT do Terreno** foi seleccionada na função **Terreno**. De tal forma que apenas se pode preencher a opção que tenha sido seleccionada nessa função.

A primeira ideia a considerar é que a quota paga pelo promotor em IMT é um gasto, que supõe um custo maior do terreno, que não é recuperável, enquanto o IVA é recuperável, tratando-se de um gasto de financiamento, pelo período que decorre desde que se paga até que se recupera (totalmente ou uma determinada percentagem se lhe for aplicável).

Os impostos IMT e IVA são incompatíveis, tributa-se por IVA não se tributa por IMT e vice-versa (não aplicável à aquisição de um imóvel).

Formalização da Opção de Compra. Na função de Terreno, caso não tenha seleccionado esta opção, não se pode escrever neste conceito.

Em Obra Nova e Constituição de Empréstimo os valores são escritos pelo utilizador.

Pode escrever-se em **Propriedade Horizontal** se na função **Preço de venda** tiver seleccionado essa opção, caso contrário não se pode escrever neste conceito.

Podem adicionar-se os gastos de notário e registos correspondentes, nos campos de **Emolumentos de Notário** e **Emolumentos Registo de Propriedade**.

Emissão da Licença de Habitação

Trata-se de um valor fixo por cada habitação. Constitui uma autorização administrativa obrigatória para a ocupação de um edifício de habitação ou alojamentos de carácter residencial.

- **Base tributável:** Número de unidades de habitação do empreendimento. Este dado guarda-se na função **Calendário Geral e Quadro de vendas: Calendário geral do empreendimento: Estimadas** e nesta função apenas se consideram as que tenham sido classificadas como habitação.

- **Valor:** o valor da taxa.

O valor final é o resultado de multiplicar os anteriores conceitos. Este gasto reflecte-se em **Receitas e gastos do empreendimento**.

Quota emissão licença de habitação = NºUnidades habitação do empreendimento * Valor

Licença de funcionamento de instalações

Determinadas instalações requerem para o seu funcionamento, uma autorização de uma entidade reguladora. Um breve resumo das instalações que a requerem, a nível de empreendimentos imobiliários, são:

- Ascensores
- Centros de transformação
- Instalações de climatização, aquecimento e água quente sanitária de potência superior a 100 Kw
- Instalações de protecção contra incêndios

Taxa de IRC

A **Taxa de IRC** é uma tributação de carácter periódico, proporcional, directa e pessoal. Agrava a renda das pessoas colectivas e demais entidades jurídicas. Por defeito considera-se uma percentagem de 35% sendo possível modifica-la.

Esta percentagem reflecte-se na tabela de **Estudo Económico- Financeiro do empreendimento**, por um lado o valor dessa percentagem e por outro lado na rentabilidade líquida.

Caso não seja aplicável, pode considerar-se o valor 0.

Tipo geral de IVA

São impostos directos sobre o consumo onde a sua nomenclatura atende a se for aplicado em Espanha (excepto as Ilhas Canárias), Portugal e as Ilhas Canárias respectivamente. Um imposto indirecto é o que não é recebido pelo fisco directamente da pessoa que suporta o pagamento da tributação. Aplica-se nas transferências a título oneroso de bens, prestações de serviços e quem suporta o imposto (a carga fiscal) são os utilizadores finais ou consumidores.

Por defeito considera-se o tipo imposto de 21% em geral ou 13% em intermédio e 6% em reduzido, mas é modificável para que seja adaptado à normativa correspondente.

Habitação Subsidiada

É um imposto de carácter autárquico que se aplica no caso de que a tipologia de edificação seleccionada seja habitação subsidiada. Caso contrário, esse campo encontrara-se desactivado.

Capítulo E4

2ª Fase:

Custos e Receitas do empreendimento

Custos e Receitas do empreendimento

Neste capítulo resumem-se os conceitos, que podem existir no empreendimento que se está a estudar. Muitos destes custos e receitas calculam-se automaticamente a partir dos dados introduzidos nos capítulos anteriores.

Se nos encontramos numa fase onde o estudo de viabilidade está praticamente finalizado, apenas tem que adicionar uma série de valores para que se complete o estudo e tendo em conta que se podem modificar os já valores calculados automaticamente ou elimina-los com total liberdade e flexibilidade no caso de o promotor o considerar conveniente.

À esquerda de alguns conceitos existe uma opção através da qual se pode aumentar ou diminuir o valor da percentagem.

Custos do empreendimento

Um resumo da listagem de custos é o seguinte:

Actuações de desenvolvimento e consolidação urbanística

- Levantamentos topográficos
- Redacção de Planos Parciais
- Redacção de Projectos de Compensação
- Redacção de Projectos de Loteamento
- Redacção de Projectos de Infra-estruturas
- Outros gastos
- Outros custos relacionados com o desenvolvimento e consolidação do solo
- Certificado de qualificação urbanística

Custos e encargos do imóvel/terreno

- Valor de compra do imóvel/terreno
- Valor a pagar em permuta mista

- Comissões em operações de compra (sobre o valor da compra)
- Opção de compra; Emolumentos de notário por escritura pública
- Opção de compra; Formalização da opção de compra
- Opção de compra; Emolumento Registo Propriedade por inscrição da opção
- Encargos do Terreno; Empréstimos e/ou levantamentos de embargos
- Encargos do Terreno; Custos de obras de urbanização ou quotas pendentes
- Encargos do Terreno; Serviços de fornecimento (electricidade, gás, água, etc.)
- Encargos do Terreno; Alugueres, utilização, servidão legal
- Encargos do terreno; outras situações (com IVA)
- Encargos do terreno; outras situações (sem IVA)
- Emolumentos de Notário por escritura de compra do terreno
- Imposto de Transmissões Onerosas de Imóveis (compra do terreno)
- Registo da Propriedade (Inscrição compra do terreno)
- Honorários de Gestão Administrativa
- Estudo geotécnico
- Outros conceitos

Honorários técnicos facultativos

- Project Manager/ Contractor Manager
- Projecto e direcção de obras de demolição
- Projecto de licenciamento e execução
- Coordenador de Segurança e Saúde em fase de projecto
- Redacção do programa de Controlo de Qualidade
- Direcção de Obra
- Direcção da Execução
- Plano de Segurança e Saúde
- Coordenação de Segurança e Saúde em fase de execução
- Projecto de Telecomunicações e certificação das instalações
- Projectos de engenharia (Aquecimento, Climatização e certificação)
- Texto Livre 1 (Honorários Técnicos) (*este campo serve para introduzir conceitos de honorários não definidos nos anteriores*)
- Gastos de intervenção de ordens (vistos)

Custos de construção

- Custos das obras de demolição
- Outros equipamentos de obra (não contemplados anteriormente)
- Imprevistos no custo de obra (custo a mais da obra), adiantamentos e outros custos da obra
- Testes e ensaios para o controlo de qualidade
- Contratação de apólices de seguro multi-risco para construção

Custos do empreendimento

- Taxa de estudo para emissão de licença (demolição)
- Licença de obra (demolição)
- Taxa de estudo para assinatura de licença (construção)
- Licença de obra (construção)
- Licença de actividade
- Estudo geotécnico
- Emolumentos de Notário em declaração de Obra Nova
- Emolumentos de Notário em Propriedade horizontal
- Imposto de Actos Jurídicos Documentados (Declaração Obra Nova)
- Imposto de Actos Jurídicos Documentados (Propriedade horizontal)
- Emolumentos de Registo da Propriedade (Declaração de Obra Nova)
- Emolumentos de Registo da Propriedade (Propriedade horizontal)
- Honorários de Gestão Administrativa
- Gastos de Comercialização (APJ, gastos de publicidade, andar modelo, etc.)
- Contratação apólice de seguros Decenal e OCT
- Direitos de ligação e instalação de contadores de fornecimento de serviços
- Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terrenos de Natureza Urbana
- Licença de utilização, habitação, taxas e inspecções
- Taxas de construção subsidiada
- Imposto Municipal sobre Imóveis (I.M.I)
- Texto livre (custos do empreendimento)
- Derrama complementar do empreendimento
- Gastos de manutenção do empreendimento
- Gastos gerais da promotora imputáveis ao empreendimento

Custos de financiamento

- Honorários de avaliação para efeitos de empréstimo
- Comissão de Estudo e formalização do empréstimo.
- Contratação de Seguro de incêndios
- Juros do financiamento do empréstimo
- Emolumentos de Notário pela constituição do empréstimo e sua disponibilização
- Imposto Actos Jurídicos Documentados (constituição de empréstimo)
- Imposto Actos Jurídicos Documentados (Capital Próprio)
- Emolumentos de Registo da Propriedade por constituição de empréstimo e sua disponibilização
- Custo financeiro dos avais de garantia por quantias recebidas por conta
- Emolumentos de Notaria em Capital Próprio
- Registo mercantil (Capital Próprio)
- Juro financeiro por adiamento de auto de medição de obra

- Custos de financiamento extraordinário
- Custos de financiamento de empréstimos
- Amortização de quota do empréstimo
- Texto livre (custos financeiros) (este campo serve para introduzir conceitos de custos de financiamento não definidos nos anteriores)

Fianças, avais e IVA

- Fianças provisórias e avais de garantia pela execução de obra
- Pagamentos por IVA (total suportado em operações sujeitas)
- Diferença por conciliação de IVA
- TOTAL custos
- Total de pagamentos
- Total de Pagamentos Acumulados

Analisa-se cada grupo de custos em particular, para ver que dados se obtêm automaticamente e quais se devem introduzir agora, nesta tabela. Muitos são conceitos fechados, mas dentro de cada grupo podem introduzir-se tantos custos quanto se deseje.

Actuações de desenvolvimento e consolidação urbanística

Estes dados excluem-se se tiver conhecimento que o empreendimento é urbano, ou seja, que o terreno já é apto para edificar.

Os conceitos que aqui se introduzem não são modificáveis e não se podem adicionar mais conceitos para além dos escritos. Os valores são introduzidos nesta tabela, já que não provêm de nenhuma das tabelas anteriores, exceptuando o último conceito que provém da secção de **Fiscalidade**.

Se não se introduzir nenhum tipo de dado, não se reflectem estes conceitos na tabela final **Análise Económico- Financeiro**.

Os prazos de **Início e fim** do período de pagamento (no caso de existirem) terão por defeito o mês '1' tanto em Início como em Fim, isto sairá de forma automática apesar de ser modificável.

Importante 👁	A data de Início e a de fim implicam que durante esse intervalo de tempo que se escreveu, no caso de que serem diferentes, o valor que aparece como total distribui-se de forma equitativa ao longo desses meses. Se aparecerem dois traços significa que se distribui de forma aleatória ao longo deles.
-----------------	--

Percentagem	Nome	Total	Início	Fim	Mês 1
ACTUAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO E CONSOLIDAÇÃO URBANÍSTICA					
	Levantamentos topográficos		1	1	
	Redacção de Planos Parciais		1	1	
	Redacção de Projectos de Compensação		1	1	
	Redacção de Projectos de Loteamento		1	1	
	Redacção de Projectos de Infra-estruturas		1	1	
	Outros gastos		1	1	
	Outros custos relacionados com o desenvolvimento e consolidação do solo		1	1	
	Certificado de qualificação urbanística	125,00	1	1	125,00
		125,00			

Custos e encargos do imóvel/terreno

O terreno ao converter-se em terreno urbano tem associado uma série de juros e custos que dão lugar ao seu preço final real.

■ Valor de compra do imóvel/terreno

No caso de ter seleccionado em **Forma de incorporação do terreno no empreendimento por Compra e venda**, o valor que aqui aparece é a variável: **Valor líquido a pagar ou pago pelo terreno**

Os prazos de **Início e fim do** período de pagamento, dependem de ter seleccionado o pagamento faseado ou não:

- **Não:** o início será o mês 1 por defeito, mas modificável e o de fim será o mesmo que o de início e não modificável.
- **Sim:** o valor reflecte-se na percentagem e nos meses que vêm definidos na modalidade de pagamento faseado.

No caso de ter seleccionado em **Forma de incorporação do terreno no empreendimento por Permuta simples** ou **contrato de participação**, reflecte-se no mês da entrega de chaves, o valor total das unidades a permutar que se tenha definido, que será o custo do terreno.

No caso de ter seleccionado em **Forma de incorporação do terreno no empreendimento através Permuta mista com suplemento em dinheiro**, no mês '1' reflecte-se apenas o valor que se tenha escrito em Valor em dinheiro pago no caso de permuta mista e o resto se guarda-se no mês em que se leve a cabo a entrega das chaves, pelo valor total das unidades a permutar.

■ Valor a pagar em permuta mista

Esta variável guarda o dado introduzido em **Terreno: Valor em dinheiro pago no caso de Permuta mista**. O mês de início será o '1' por defeito (modificável) e o de fim o mesmo que o de início (não modificável).

■ Comissões em operações de compra (sobre o valor da compra)

A Base tributável sobre a que se aplica será o valor do terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ Opção de compra; Emolumentos de notário por escritura pública

Esta variável guarda o valor escrito em **Fiscalidade: Emolumentos de notário**, associados ao terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ Opção de compra; Formalização da opção de compra

Esta variável guarda o valor escrito em **Fiscalidade: Imposto sobre Actos Jurídicos documentados**. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ Opção de compra; Emolumento Registo Propriedade por inscrição da opção

Esta variável guarda o valor escrito em **Fiscalidade: Emolumentos registo de propriedade**, associados ao terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ Encargos do Terreno; Empréstimos e/ou levantamentos de embargos

Guarda o valor dos encargos do terreno associados a empréstimos ou embargos. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, também modificável.

■ Encargos do Terreno; custos de obras da urbanização ou quotas pendentes

Guarda o valor das quotas pendentes associadas ao terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, também modificável.

■ Encargos do Terreno; Serviços de fornecimentos (electricidade, gás, água, etc.)

Guarda o valor dos serviços de fornecimento associados ao terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, também modificável.

■ **Encargos do Terreno; Alugueres, utilização, servidão legal**

Guarda o valor dos alugueres, utilização ou servidões legais que estejam associadas ao terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, também modificável.

■ **Encargos do terreno; outras situações (com IVA)**

Guarda o valor de outros possíveis gastos associados ao terreno que estão sujeitos a IVA. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, também modificável.

■ **Encargos do terreno; outras situações (sem IVA)**

Guarda o valor de outros possíveis gastos associados ao terreno que não estão sujeitos a IVA. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, também modificável.

■ **Emolumentos de Notário por escritura de compra do terreno**

Esta variável guarda o valor escrito em **Fiscalidade: Escritura pública**. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ **Imposto de Transmissões Patrimoniais Onerosas de Imóveis (compra do terreno)**

Esta variável guarda o valor escrito em **Fiscalidade: Terreno IMT** pela compra do terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ **Registo da Propriedade (inscrição e compra terreno)**

Esta variável guarda o valor escrito em **Fiscalidade: Registo da Propriedade**, pela inscrição da compra do terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ **Honorários de Gestão Administrativa**

Guarda o valor dos honorários de gestão administrativa em que se incorra, que se encontrem associados ao terreno. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ **Estudo geotécnico**

Guarda o valor do estudo geotécnico, caso este tenha sido realizado. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

■ **Outros conceitos**

Guarda o valor de todos os gastos em que se incorra, associados ao terreno e que não se incluam em nenhum dos capítulos anteriores. O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, não modificável.

O valor total guarda-se em **Total de custos e encargos do imóvel/terreno** através da soma de todos os que o compõem.

CUSTOS E ENCARGOS DA MORADIA/ TERRENOS					
	Valor de do imóvel/terreno	1.232.000,00	1	12	123.200,00
	Valor a pagar em permuta mista				
5,00	Comissões em operações de compra (sobre o valor da compra)	61.600,00	1	1	61.600,00
3,00	Opção de compra; Emolumentos de notário por escritura pública	650,00	1	1	650,00
3,00	Opção de compra; Formalização da opção de compra	0,00	1	1	0,00
	Opção de compra; Emolumentos Registo Propriedade por inscrição da opção	1.417,80	1	1	1.417,80
	Encargos do Terreno; Empréstimos e/ou levantamentos de embargos		1	1	
	Encargos do Terreno; Custos de obras de urbanização ou quotas pendentes		1	1	
	Encargos do Terreno; Serviços de fornecimento (AT/MT, gás, abastecimento, etc)		1	1	
	Encargos do Terreno; Aluguers, utilização, servidão legal		1	1	
	Encargos do Terreno; Outras situações (com IVA)		1	1	
	Encargos do Terreno; Outras situações (sem IVA)		1	1	
	Emolumentos de Notário por escritura de compra do terreno	1.500,00	1	1	1.500,00
	Imposto de Transmissões Patrimoniais Onerosas (compra moradia - TPO)		1	1	0,00
	Registo da Propriedade (inscrição compra do terreno)	1.352,21	1	1	1.352,21
	Honorários de Gestão Administrativa		1	1	
	Estudo geotécnico		1	1	
	Outros conceitos		1	1	
	Texto livre		1	1	
		1.298.520,01			

Honorários técnicos facultativos

Ao longo da realização de toda a obra intervêm diversos técnicos facultativos, cujos honorários têm de se ter em conta para a obtenção de um correcto detalhe dos gastos, no relatório Económico-Financeiro final.

■ Project manager/ Contractor Manager

O mês de Início é o mês de **Compra do terreno**, modificável e o de fim o mês de fim **da construção**, modificável.

■ Projecto e direcção de obras de demolição

O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, modificável.

■ Projecto de licenciamento e execução

O mês de Início será o mês 1, modificável e o de fim o mesmo que o de Início, modificável

■ Coordenador de Segurança e Saúde em fase de projecto

O mês de Início e de fim **não** são modificáveis e será igual à data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Projecto de licenciamento e de execução**.

■ Redacção do programa de Controlo de Qualidade

O mês de Início e de fim **não** são modificáveis e será igual à data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Projecto de licenciamento e de execução**.

■ Direcção de Obra (Engenheiro)

O mês de Início não modificável é igual à data escrita em Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH e o mês de fim não modificável é igual à data escrita em Calendário geral do empreendimento: fim de construção.

■ Direcção da Execução (Engenheiro técnico)

O mês de Início não modificável é igual à data escrita em Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH e o mês de fim não modificável é igual à data escrita em Calendário geral do empreendimento: fim de construção.

■ Estudo Segurança e Saúde

O mês de Início e de fim **não** são modificáveis e será igual à data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Projecto de licenciamento e de execução**.

■ Coordenação de Segurança e Saúde em fase de execução

O mês de Início não modificável é igual à data escrita no Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH e o mês de fim não modificável é igual à data escrita no Calendário geral do empreendimento: fim de construção.

■ Projecto de Telecomunicações e certificação das instalações

O mês de Início e de fim são modificáveis e serão iguais à data escrita no **Calendário geral do empreendimento: Projecto de licenciamento e de execução**.

■ Projectos de engenharia (Aquecimento, Climatização e certificação)

O mês de Início e fim é seleccionado pelo utilizador. Por defeito considera-se o mês 1 nos dois, mas noutra cor para que o utilizador veja que quando introduz o valor esse não é o mês correcto, mas tem que escreve-lo se existir um valor.

■ Texto Livre 1 (Honorários Técnicos)

Este campo serve para introduzir conceitos de honorários não definidos nos capítulos anteriores. O mês de Início e fim é seleccionado pelo utilizador. Por defeito considera-se o mês 1 nos dois, mas noutra cor para que o utilizador veja que quando introduz o valor esse não é o mês correcto, mas tem que escreve-lo se existir um valor.

■ Gastos de intervenção de ordens (vistos)

Por defeito considera-se o mês de Início e de fim o mês do **Calendário geral do empreendimento: Projecto de licenciamento e de execução**, ambos são completamente modificáveis.

Nota



Todos os dados que não provenham das tabelas anteriores introduzem-se aqui no caso de existirem e se pretenda ter em conta para o estudo.

O valor total guarda-se em **Total de Honorários técnicos facultativos** através da soma de todos os que o compõem.

HONORÁRIOS TÉCNICOS FACULTATIVOS					
	Project manager/ Contractor Manager	13.000,00	1	21	619,00
	Projecto e direcção de obras de demolição	3.625,30	1	1	3.625,30
	Projecto de licenciamento e execução	3.658,40	7	7	
	Coordenador de Segurança e Saúde em fase de projecto	32.506,47	3	3	
	Redacção do programa de Controlo de Qualidade	1.620,45	3	3	
	Direcção de Obra (Engenheiro)	33.682,62	5	21	
	Direcção da Execução (Engenheiro Técnico)	12.547,41	5	21	
	Plano de Segurança e Saúde	685,00	3	3	
	Coordenação de Segurança e Saúde em fase de execução	1.652,78	5	21	
	Projecto de Telecomunicações e Certificação das instalações	458,74	3	3	
	Projectos de Engenharia (Calefação, Climatização e Actividades Classificadas)	1.200,00	1	1	1.200,00
	Texto Livre 1 (Honorários Técnicos)	0,00	1	1	
	Gastos de intervenção de ordens (vistos)	6.895,45	3	3	
		111.532,52			

Custos de construção

Guarda os custos que se relacionam directamente com a fase da construção dentro da duração geral do projecto do empreendimento.

■ Custos das obras de demolição

A data de Início e fim será por defeito o mês 1, sendo ambas modificáveis.

■ **Outros equipamentos de obra (não contemplados anteriormente)**

Guarda o valor de equipamentos de obra não contemplados nos capítulos anteriores. A data de Início será a escrita em **Calendário geral do empreendimento: Início de obra**, modificável e a data de fim será a escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim de construção**, também modificável.

■ **Imprevistos no custo de obra (custo a mais da obra), adiamentos e outros custos de obra**

Guarda o valor dos imprevistos e demais custos de obra não contemplados nos capítulos anteriores. A data de Início será a escrita em **Calendário geral do empreendimento: Início de obra**, modificável e a data de fim será a escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim de construção**, também modificável.

■ **Testes e ensaios para o controlo de qualidade**

Guarda o valor dos testes e ensaios para o controlo de qualidade. A data de Início será a escrita em **Calendário geral do empreendimento: Início de obra**, modificável e a data de fim será a escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim de construção**, também modificável.

■ **Contratação de apólices de seguro multi-risco para construção**

Guarda o valor da contratação da apólice de seguros multi-risco de construção. A data de Início e de fim será a escrita no **Calendário geral do empreendimento: Início de obra**, sendo ambas modificáveis.

Nota



Existe um conjunto de determinados custos dentro deste grupo, que são modificados de acordo com a **Modalidade de disponibilização do empréstimo** seleccionada em financiamento, de tal forma que se transportam as várias fases, avaliações ou autos de medição que se tenham criado, assim como os valores de cada uma delas e as datas que a que correspondem.

O Total de gastos de construção guarda-se através a soma de todos estes valores.

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO				
	Custos das obras de demolição		1	1
	Sotão	133.300,00	7	21
	Térreo	163.200,00	7	21
	Pisos primeiro e segundo	579.200,00	7	21
	Outros equipamentos de obra (não completados anteriormente)	8.936,50	7	21
	Imprevistos no custo de obra (custo a mais da obra), adiamentos e outros custos da obra	5.647,40	7	21
	Testes e ensaios para o controlo de qualidade		7	21
	Contratação de apólices de seguro Multi-risco Construção		7	7
		890.283,90		

Custos de empreendimento

Guarda todos os gastos, que não sendo imputáveis a nenhuma das distintas fases existentes dentro do empreendimento, consideram-se gastos gerais do mesmo.

■ **Taxa de estudo para emissão de licença (demolição)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Custo de emissão de licença (demolição)**. O mês de início será o mês 1 por defeito, modificável e o de fim é o mesmo que o de início, não modificável.

■ **Licença de obra (demolição)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Imposto Municipal sobre construção, instalações e obras (demolição)**. O mês de início será o mês 1 por defeito, modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Taxa de estudo para emissão de licença (construção)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Custo de emissão de licença (construção)**. O mês de início será por defeito um mês a menos da data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Início de obra**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Licença de obra (construção)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Imposto Municipal sobre construção, instalações e obras (construção)**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Obtenção de licença de obra**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Licença de Actividade**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Licença de actividade**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Obtenção de licença de obra**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Emolumentos de Notário em declaração de Obra Nova**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Emolumentos de notário em declaração de Obra Nova**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Emolumentos de Notário em Propriedade horizontal**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Emolumentos de notário em Propriedade horizontal**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Imposto de Actos Jurídicos Documentados (Declaração Obra Nova)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Obra Nova (imposto selo)** relacionado com a Obra Nova. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Imposto de Actos Jurídicos Documentados (Propriedade horizontal)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Propriedade Horizontal (imposto de selo)** relacionado com a Propriedade horizontal. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Emolumentos de Registo da Propriedade (Declaração de Obra Nova)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Emolumentos de Registo da Propriedade**, relacionado com a declaração de Obra Nova. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Emolumentos de Registo da Propriedade (Propriedade horizontal)**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Emolumentos de Registo da Propriedade**, relacionado com a Propriedade horizontal. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH**, **não** modificável e o de fim é o mesmo que o de início, **não** modificável.

■ **Honorários de Gestão Administrativa**

Esta variável guarda o dado introduzido em **Fiscalidade: Emolumentos de Registo da Propriedade**, relacionado com a declaração de Obra Nova. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Assinatura de ON e PH**, não modificável e o de fim é o mesmo que o de início, não modificável.

■ **Gastos de Comercialização (APJ, gastos de publicidade, andar modelo, etc.)**

Neste campo guardam-se os dados de comercialização que são de carácter geral do empreendimento. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Início de obra**, modificável e o de fim será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim de construção**, também modificável.

■ **Contratação apólice de seguros Decenal e OCT**

Neste campo guardam-se os gastos relacionados com a contratação da apólice de seguros Decenal e OCT. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Início de obra**, modificável e o de fim será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim de construção**, também modificável.

■ **Direitos de ligação e instalação de contadores de fornecimento de serviços**

Neste campo guardam-se os gastos relacionados com determinados direitos dos contadores de fornecimentos de serviços. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim de construção**, não modificável e a data de fim igual à de início, não modificável.

■ **Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terrenos de Natureza Urbana**

Neste campo guarda-se o valor do Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terrenos de Natureza Urbana. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim do empreendimento**, não modificável e a de fim será igual à de início, também não modificável.

■ **Licença de Utilização, Habitação, Taxa e Inspeções**

Esta variável guarda os dados introduzidos em **Fiscalidade**. Em concreto a soma dos valores escritos em Licença de utilização, habitação, estacionamento e instalações. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim do empreendimento**, não modificável e a de fim será igual à de início, também não modificável.

■ **Taxas de construção subsidiada**

Esta variável guarda os dados introduzidos em **Fiscalidade: taxas para habitação subsidiada**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Obtenção de licença**, modificável e a de fim será igual à de início, não modificável.

■ **Imposto Municipal sobre Imóveis (I.M.I)**

Esta variável guarda os dados introduzidos em **Fiscalidade: Imposto Municipal sobre Imóveis**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Obtenção de licença**, modificável e a de fim será igual à de início, não modificável.

■ **Texto livre (custos empreendimento)**

Neste campo guardam-se todos os custos de carácter geral que se associam ao total do empreendimento e que não se encontram definidos nos capítulos anteriores. O mês de início será o mês 1 por defeito, modificável e a data de fim será igual à de início, também modificável.

■ **Derrama complementar do empreendimento**

Esta variável guarda os dados introduzidos em **Fiscalidade: Derrama complementar do empreendimento**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim do empreendimento**, não modificável e a de fim será igual à de início, não modificável.

■ **Gastos de manutenção do empreendimento**

Neste campo guardam-se todos os gastos de manutenção que têm carácter geral no empreendimento. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim do empreendimento**, modificável e o de fim será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim do empreendimento**, também modificável.

■ Gastos gerais da promotora imputáveis ao empreendimento

Neste campo guardam-se todos os gastos gerais da promotora que são imputáveis directamente ao empreendimento. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Compra do terreno**, não modificável e o de fim será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: fim do empreendimento**, não modificável.

O Total de gastos do empreendimento guarda-se através da soma de todos estes valores.

CUSTOS DE PROMOÇÃO					
	Taxa de estudo para emissão de licença (demolição)	258,00	1	1	258,00
	Licença de obra (demolição)	50.265,18	1	1	50.265,18
	Contratação apólice de seguros Multi-risco Construção para outorgamento de licença (demolição)	138,00	6	6	
	Licença de obra (demolição)	17.951,85	4	4	
	Licença de actividade	89,96	4	4	
	Estudo geotécnico	1.236,45	1	1	1.236,45
	Emolumentos de Notário na declaração de Nova Obra	693,00	5	5	
	Emolumentos de Notário em Propriedade Horizontal	30,00	5	5	
	Imposto de Actos Jurídicos Documentados (Declaração Obra Nova)	89,00	5	5	
	Imposto de Actos Jurídicos Documentados (Propriedade Horizontal)	146,85	5	5	
	Emolumentos de Registo da Propriedade (Declaração de Nova Obra)	236,00	5	5	
	Emolumentos de Registo da Propriedade (Propriedade Horizontal)	120,00	5	5	
	Honorários de Gestão Administrativa	568,47	5	5	
	Gastos de Comercialização (APJ, gastos de publicidade, piso exibição, etc)	13.621,57	7	21	
	Contratação apólice de seguros Decenal e OCT	698,47	7	21	
	Direitos de ligação e instalação de contadores de fornecimento de serviços		21	21	
	Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terrenos de Natureza Urbana	50,24	27	27	
	Primeira Ocupação, Cédulas de Habitabilidade, Taxa Inspeções ECA/ENICRES	1.569,00	21	21	
	Taxas de construção subsidiada	0,00	4	4	
	Imposto Municipal sobre Imóveis (I.M.I.)	693,55	27	27	
	Texto livre (custos do empreendimento)		1	1	
	Derrama complementar do empreendimento	350,33	27	27	
	Gastos de manutenção do empreendimento		21	27	
8,00	Gastos gerais da promotora imputáveis ao empreendimento	414.228,08	1	27	15.341,78
		502.934,00			

Custos de financiamento

Guardam-se todos os custos necessários para o financiamento do empreendimento.

■ Honorários de avaliação para efeitos de empréstimo

Neste campo guardam-se os gastos de avaliação que se têm de realizar para a constituição do empréstimo. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Constituição do empréstimo**, não modificável e a de fim será igual à de início, também não modificável.

■ Comissão de Estudo e formalização de empréstimo.

Esta variável guarda os dados introduzidos em Fiscalidade: Derrama complementar do empreendimento. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Constituição do empréstimo**, não modificável e a de fim será igual à de início, também não modificável.

■ Contratação de Seguro de incêndios

Neste campo guardam-se os gastos derivados da contratação do seguro de incêndios. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Constituição do empréstimo**, não modificável e a de fim será igual à de início, também não modificável.

■ Juros de financiamento do empréstimo

Esta variável guarda a percentagem seleccionada em Financiamento: Juro financeiro do empréstimo.

Os meses e os valores que aparecem aqui dependem da **Modalidade de disponibilização do empréstimo** seleccionada em financiamento.

■ **Emolumentos de Notário pela constituição do empréstimo e sua disponibilização**

Esta variável guarda o valor escrito em Financiamento: Emolumentos de notário por constituição de empréstimo. O mês de início será a data escrita em Calendário geral do empreendimento: Constituição do empréstimo, não modificável e a de fim será igual à de início, também não modificável.

■ **Imposto Actos Jurídicos Documentados (constituição de empréstimo)**

Esta variável guarda o valor escrito em **Fiscalidade: Cosntituição de empréstimo**, associados à constituição do empréstimo. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Constituição do empréstimo**, não modificável e a de fim será igual à de início, também não modificável.

■ **Imposto de Actos jurídicos Documentados (capital próprio)**

Esta variável guarda o valor escrito em **Medidas correctivas: Impostos em operações societárias (capital próprio)**. Isto é um gasto em que se incorre no caso de utilização da medida correctiva de "Capital Social". Por isso se não utilizar, este campo aparece desactivada.

O mês de início será o que se tenha introduzido na tabela de **Medidas correctivas: Capital Próprio**, não modificável e o de Fim, igual que ao de Início, não modificável.

■ **Emolumentos de Registo da Propriedade por constituição de empréstimo e sua disponibilização**

Esta variável guarda o valor escrito em **Financiamento: Emolumentos de Registo da Propriedade por constituição de empréstimo**. O mês de início será a data escrita em **Calendário geral do empreendimento: Constituição do empréstimo**, não modificável e o de fim será igual ao de início, também não modificável.

■ **Custo financeiro dos avais de garantia por quantias recebidas por conta**

Neste campo guardam-se todos os custos financeiros derivados aos avais de garantia pelas quantias que tenham sido recebidas por conta. Os meses podem ser alternativos, pelo que não aparecem numerados, mas aparecem nos dois campos que reflectem que são alternativos.

■ **Emolumentos de Notário em Capital Próprio**

Esta variável guarda o valor escrito em **Medidas correctivas: Emolumentos de Notário, Capital Próprio**. Isto é um gasto, que aparece unicamente no caso de utilização da medida correctiva de Capital Próprio, caso contrário, este campo aparece desactivado.

O mês de início será o que se tenha introduzido na tabela de medidas correctivas, não modificável e o de Fim, igual que ao de Início, não modificável.

■ **Registo Mercantil (Capital Próprio)**

Esta variável guarda o valor escrito em **Medidas correctivas: Registo Mercantil, Capital social**. Isto é um gasto, que aparece unicamente no caso de utilização da medida correctiva de Capital Social, em caso contrário, este campo aparece desactivado.

O mês de início será o que se tenha introduzido na função de medidas correctivas, não modificável e o de Fim, tal como o de Início, não modificável.

■ **Juro financeiro por adiamento de auto de medição de obra**

Esta variável guarda um valor resultante da percentagem de juro de adiamento que se tenha estabelecido na secção de **Construção** e será apresentado nos meses correspondentes a cada unidade de habitação.

■ Custos de financiamento extraordinário

Esta variável guarda a anuidade da medida correctiva **Empréstimos pontuais** no caso de a ter seleccionado.

■ Custos de financiamento do empréstimo

Este campo guarda a soma das Percentagens fixas que se tenham estabelecido dentro de **Financiamento: Modalidade de disponibilização do empréstimo**, ou seja, é a soma das percentagens de "A finalização da obra", "A entrega de chaves" e "A formalização do empréstimo" multiplicados pelo valor nominal do empréstimo.

■ Amortização da quota do empréstimo

No caso dos meses de carência serem inferiores à duração do estudo, esta variável guarda as quotas de amortização do empréstimo que começam a pagar-se a partir desse prazo.

■ Texto livre (custos financeiros)

Neste campo introduzem-se os conceitos de custos de financiamento não definidos nos anteriores conceitos. O mês de início será o mês 1 por defeito e o de fim igual ao de início e ambos devem ser modificados adaptando-os ao momento correspondente.

O **Total de gastos de financiamento** guarda-se através a soma de todos estes valores.

CUSTOS DE FINANCIAMENTO					
	Honorários de avaliação do empréstimo	2.525,00	6	6	
	Comissão de Estudo e formalização do empréstimo	51.727,69	6	6	
	Contratação de Seguro de incêndios	15.456,00	6	6	
	Juros do financiamento do empréstimo	97.082,16			
	Emolumentos de Notário pela constituição do empréstimo e sua disponibilização	3.100,00	6	6	
	Imposto Actos Jurídicos Documentados (constituição do empréstimo)	252,58	6	6	
	Imposto Actos Jurídicos Documentados (Capital Próprio)	40,00	1	1	40,00
	Emolumentos de Registo da Propriedade por constituição do empréstimo e sua disponibilização	1.580,00	6	6	
	Custo financeiro dos avais de garantia por quantidades recebidas em conta	1.200,00	1	1	1.200,00
	Emolumentos do Notário em Capital Próprio	500,00	1	1	500,00
	Registo mercantil (Capital Próprio)	100,00	1	1	100,00
	Juro por atraso de pagamento dos autos de medição de obra				
	Custos do financiamento extraordinário	12.217,13	13	23	
	Custos do financiamento de empréstimos	586.247,20			
	Amortização da quota do empréstimo				
	Texto livre (custos financeiros)		1	1	
		772.027,76			

Fianças, avais e IVA

■ Fianças provisórias e avais de garantia pela execução de obra

O valor que escreve-se aqui directamente, no caso de existirem, assim como os meses de Início e de fim.

■ Pagamentos por IVA (total suportado em operações sujeitas)

Guarda o IVA suportado, por meses, de todos os gastos descritos anteriormente e aplicando o tipo geral, intermédio ou reduzido que esteja vigente, em cada momento.

■ Diferença por conciliação de IVA

A conciliação de IVA calcula-se, mês a mês, através da diferença do IVA suportado e do IVA repercutido que se tenha incorrido ao longo do horizonte temporal. Esse valor será positivo ou negativo, dependendo se é a pagar ou a receber.

FINANÇAS, AVALES E IVA					
	Fianças provisórias e avais de garantia pela execução de obra		1	1	
	Pagamentos por IVA (total suportado em operações sujeitas)	537.922,62			29.044,52
	Diferença por conciliação do IVA	180.150,41			
		718.073,03			

Outras receitas

- Texto Livre (outros receitas)
- Fluxo gerado por aplicação de retenções de garantia sobre autos de medição
- Juros por reinvestimento de excedentes de tesouraria
- TOTAL RECEITAS

Fianças, avais e IVA

- IVA por quantias recebidas por conta
- IVA por entrega de vendas

Capital

- Aplicação de Capital próprio
- Financiamento temporário (Tipo I)
- Financiamento temporário (Tipo II)
- Total de Cobranças
- Total de Cobranças Acumulados

Passa a analisar-se cada grupo de receitas em particular, para ver que dados saem automaticamente e quais se devem de introduzir nesta tabela. Muitos são conceitos fechados, mas dentro de cada grupo se podem introduzir tantas receitas como se deseje.

Receitas por vendas (comprador)

Guardam-se as receitas que o promotor obtém pelas unidades de venda que previsivelmente vai vender. Os valores obtêm-se através do preço de unidade de venda e divide-se em quatro partes:

- Assinatura do contrato
- Entregas periódicas
- Entrega de chaves
- Empréstimo

E distribui-se nos meses a partir do mês que se tenha seleccionado para venda de cada unidade no **Calendário geral do empreendimento**.

INGRESSOS POR VENDAS (COMPRADOR)									
	Hab. Grupo 1	2.356.000,00							
	Hab. Grupo 2	2.063.750,00							
	Comer. Grupo 1	547.155,00							
	Parq. Grupo 1	293.580,00							
	Garag. Grupo 1	69.616,00							
		5.320.101,00							

As unidades permutadas também se têm em conta e reflectem-se como uma venda no mês de entrega de chaves, sem que se efectue nenhuma receita mais nos restantes meses.

Receitas por empréstimo bancário

Os valores que aqui aparecem distribuem-se de acordo com a **Modalidade de disponibilização do empréstimo** seleccionada em **Financiamento** e distribuem-se ao longo dos meses de acordo com esse critério. O valor total desta variável será igual ao valor da variável **Valor nominal do empréstimo**.

INGRESSOS POR FINANCIAMENTO HIPOTECÁRIO							
	Ingressos por financiamento hipotecário	3.448.512,94					
		3.448.512,94					

Outras receitas

Guarda uma série de receitas que não se têm em conta nos capítulos anteriores.

■ Texto Livre (outros receitas)

Neste campo introduzem-se os conceitos de outras receitas cuja descrição é livre. A data de início e a data de fim introduzem-se à mão.

■ Fluxo gerado pela aplicação de retenções de garantia sobre autos de medição

O valor resultante é consequência da multiplicação da percentagem de garantia que o promotor retém ao construtor em cada um dos autos de medição até o momento final em que se leva a cabo a entrega da obra.

Posteriormente, quando finalize a obra, o promotor devolve ao construtor as retenções mais o IVA, no prazo definido pelo promotor na tabela de construção.

■ Juros por reinvestimento de excedentes de tesouraria

Esta variável guarda um valor que é escrito no caso de existir e que é considerado como uma receita.

O valor de **Total Receitas** é a soma de todos os capítulos anteriores, ou seja, a soma das receitas por vendas, receitas por financiamento do empréstimo bancário e todos aqueles incluídos dentro de outras receitas.

OUTROS INGRESSOS							
	Texto Livre (outros ingressos)		1	1			
	Fluxo gerado pela aplicação de retenções de garantia sobre autos						
	Juros por reinvestimento de excedentes de tesouraria		1	1			
		0,00					
TOTAIS							
	TOTAL INGRESSOS	8.768.613,94					

Fianças, avais e IVA

Esta variável guarda o valor de IVA que se repercutiu pelas unidades de venda.

■ IVA por quantidades recebidas a conta

Esta variável guarda o valor do IVA repercutido sobre as entregas periódicas que se tenham realizado dentro de cada unidade de venda.

■ IVA por entrega de vendas

Esta variável guarda o valor de IVA repercutido sobre o resto dos valores que integram o preço de venda de cada unidade que é objecto do empreendimento.

FIANÇAS, AVALES E IVA							
	IVA por quantidades recebidas por conta	71.402,60			0,00	0,00	0,00
	IVA por entrega de vendas	286.369,62			0,00	0,00	0,00
		357.772,22					

Capital

Nos momentos iniciais do empreendimento imobiliário, o Promotor deve dispor de quantias iniciais, aqui guardam-se algumas delas.

■ Aplicações de Capital próprio

Este valor guarda os chamados Recursos próprios, que podem aparecer em forma de disponibilidades da sua própria tesouraria ou do desembolso dos sócios em forma de capital próprio ou ampliações de capital social. O valor e os meses que aparecem provêm dos dados introduzidos em **Medidas correctivas; aplicações de capital próprio**.

■ Financiamento temporário (Tipo I)

Este valor preenche-se no caso de que se ter utilizado a medida correctiva de **Empréstimos pontuais**, com os dados e as características que se especificam nesse capítulo. Os meses também são seleccionados nessa opção.

■ Financiamento temporário (Tipo II)

Este campo é livre para que se introduzam mais receitas no caso de se considerar conveniente, podendo ter mais opções que não se guardam nos anteriores conceitos.

CAPITAL									
	Aportações de Capital Próprio	1.650.000,00			1.200.000,00				
	Financiamento temporal (Tipo I)	12.000,00	13	13					
	Financiamento temporal (Tipo II)	20.000,00	12	17					
		1.682.000,00							

Nota



De seguida aparecem as cobranças e as cobranças acumuladas mês a mês, que se utilizarão para fazer o cálculo do cash-flow.

TOTAIS									
	Total de cobranças				1.200.000,00	0,00	0,00		
	Total de cobranças acumuladas				1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1	

Fluxo de caixa

Uma vez obtidas as cobranças e pagamentos do empreendimento mês a mês, obtém-se o fluxo de caixa do empreendimento, onde os valores a vermelho reflectem perdas nesse mês e a negro os lucros.

	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10
Receitas	1.200.000,0	0,00	0,00	0,00	517.276,94	379.336,42	0,00	1.047,10	4.655,57	53.505,83
Custos	293.275,28	19.152,99	69.752,33	37.194,80	26.347,98	557.930,15	93.385,57	88.995,49	88.995,49	88.995,49
Fluxo de caixa	906.724,72	-19.152,99	-69.752,33	-37.194,80	490.928,96	-178.593,73	-93.385,57	-87.948,39	-84.339,92	-35.489,66

Exportação dos dados

Existe a possibilidade de exportar estes dados, quer sejam os dos custos, das receitas ou do fluxo de caixa para formato Excel (xls), pdf ou xps, dependendo da função que esteja a utilizar.

Para isso utilizam-se os ícones que se encontram nesta tabela:



Para guardar em formato pdf ou xps



Para exportar em formato Excel (xls)

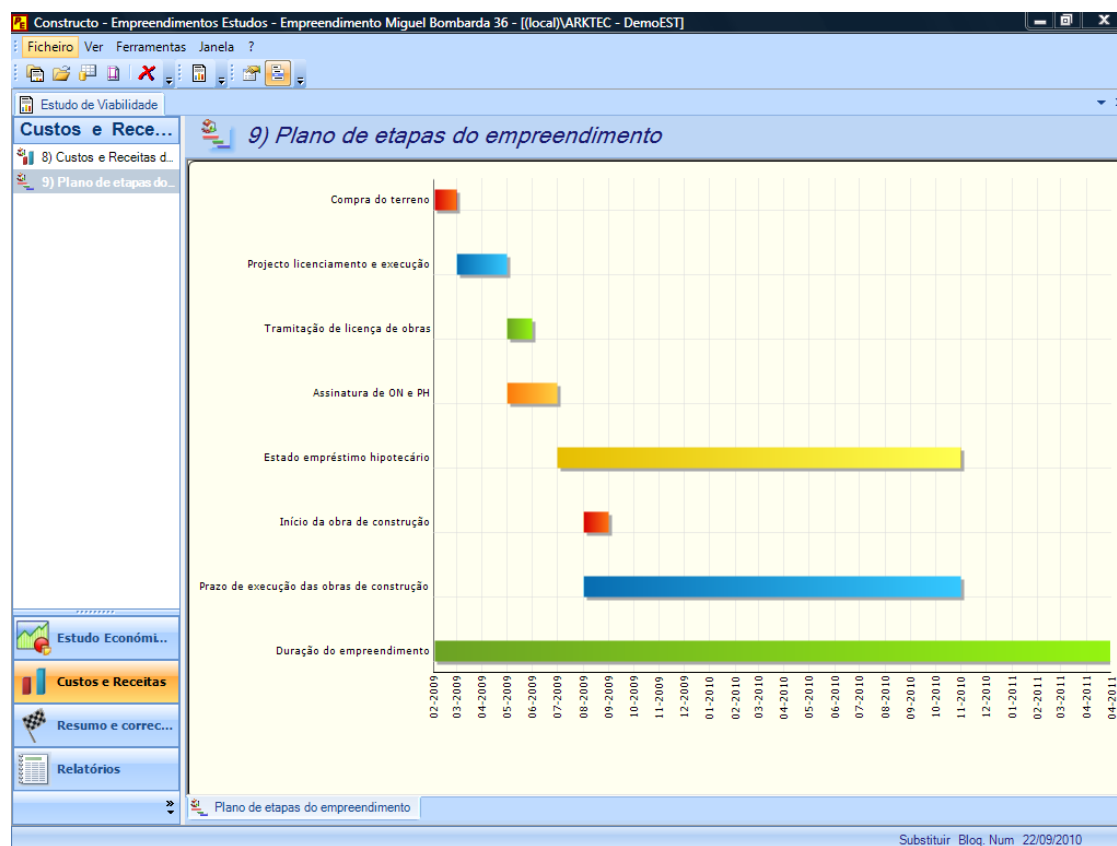
Plano de etapas do empreendimento

Este gráfico tem o objectivo de permitir uma revisão rápida do planeamento do empreendimento. Com este pode comprovar-se a coerência do planeamento e que não ocorrem circunstâncias estranhas tais como a obra começar antes de obter a licença, que a entrega do projecto de licenciamento e de execução se produza antes da compra do terreno, etc. ...

Na horizontal aparecem os tempos mês a mês, ou seja, os meses em que decorre o Estudo de Viabilidade.

Na coluna aparecem os seguintes conceitos:

- **Compra do terreno:** a data de início é igual à data de fim e obtém-se da que está associada a esta variável no **Calendário geral do empreendimento**.
- **Projecto de licenciamento e de execução:** a data de início é igual à data de fim e obtém-se da que está associada a esta variável no **Calendário geral do empreendimento**.
- **Tramitação de Licença de Obras:** a data de início é igual à data estabelecida para o **Projecto de licenciamento e de Execução** e a data de fim é aquela que se encontre associada a esta variável no **Calendário geral do empreendimento**.
- **Assinatura de ON e PH:** a data de início é igual à estabelecida para a **Licença de Obras** e a data de fim é a que se encontre associada a esta variável no **Calendário geral do empreendimento**.
- **Disposição do empréstimo bancário:** a data de início é a que se encontra associada a esta variável no **Calendário geral do empreendimento** e a data de fim será desde a data de **Constituição do empréstimo** mais os meses que apareçam estabelecidos em **Financiamento: Prazo total do empréstimo**.
- **Início da obra de construção:** a data de início é igual à data de fim e obtém-se da que se encontra associada a esta variável no **Calendário geral do empreendimento**.
- **Prazo de execução das obras de construção:** a data de início é a que se encontra associada à variável **Início de obra** no **Calendário geral do empreendimento** e a data de fim a que se encontra associada à variável **fim de construção**, no **Calendário geral do empreendimento**.
- **Duração do empreendimento:** a data de início é aquele que se encontra associada à variável **Compra do terreno** no **Calendário geral do empreendimento** e a data de fim é a que se encontra associada à variável **fim do empreendimento** no **Calendário geral do empreendimento**.



Capítulo E5

3ª Fase: Resumo e correcções

Introdução

Um estudo económico-financeiro projecta uma avaliação económica de qualquer projecto de investimento, neste caso, de um empreendimento. Em outras palavras, trata de estudar se o empreendimento que se deseja fazer vai ser rentável ou não. Se os resultados demonstram que o empreendimento não se deve fazer, deve tomar-se outra alternativa ou avaliar a alternativa que mais convenha financeiramente à empresa de acordo com as suas políticas.

A análise económica pretende determinar qual é o montante dos recursos económicos necessários para realização do projecto, qual será o custo total do empreendimento, assim como outros indicadores que servirão de base para a parte final e definitiva do projecto, que é a avaliação económica.

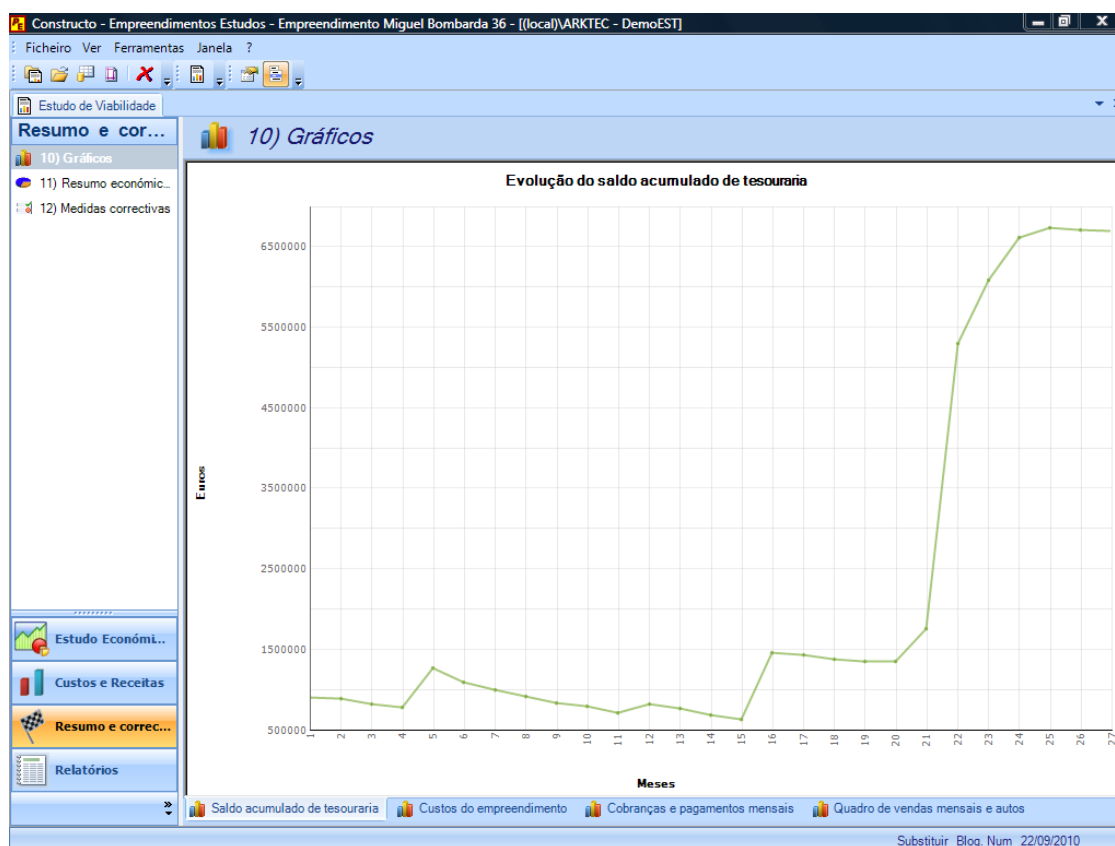
Gráficos: Introdução

Através de diversos gráficos que são apresentados no estudo, pode observar-se rapidamente a situação do empreendimento desde vários pontos de vista. De seguida, analisamos um a um.

Evolução do saldo acumulado de tesouraria

Reflecte os resultados do fluxo de caixa (diferenças entre cobranças e pagamentos acumulados) para poder determinar, de forma rápida, o estado da tesouraria e poder adoptar as acções correctivas necessárias para manter o saldo de tesouraria positivo ao longo da vida do empreendimento.

- No eixo Y reflecte-se o valor em euros.
- No eixo X reflecte-se a duração do estudo de viabilidade.



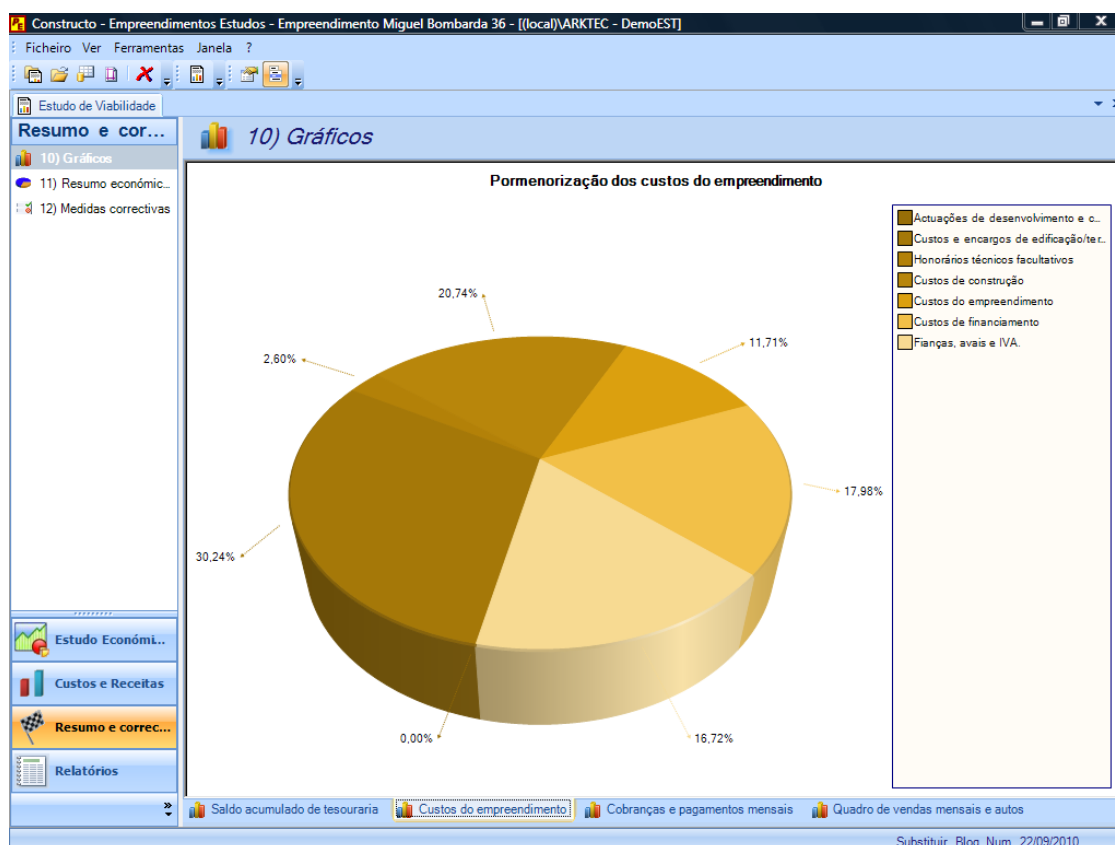
Custos do empreendimento

Apresenta o grupo de custos do empreendimento na sua totalidade. Provém da tabela de **custos e Receitas**. Serve como um breve resumo de consulta rápida, sobre a percentagem que constitui cada um dos grupos de custos nos que teremos ao longo do empreendimento.

Os grupos de custos do nosso empreendimento serão os seguintes:

- Actuações de desenvolvimento e consolidação urbanística
- Custos e encargos da construção/terreno
- Honorários técnicos facultativos
- Custos de construção
- Custos de empreendimento
- Custos de Financiamento
- Fianças, avais e IVA.

A percentagem de cada um dos grupos calcula-se como a divisão entre o total dos gastos do grupo correspondente e o total de gastos do empreendimento.



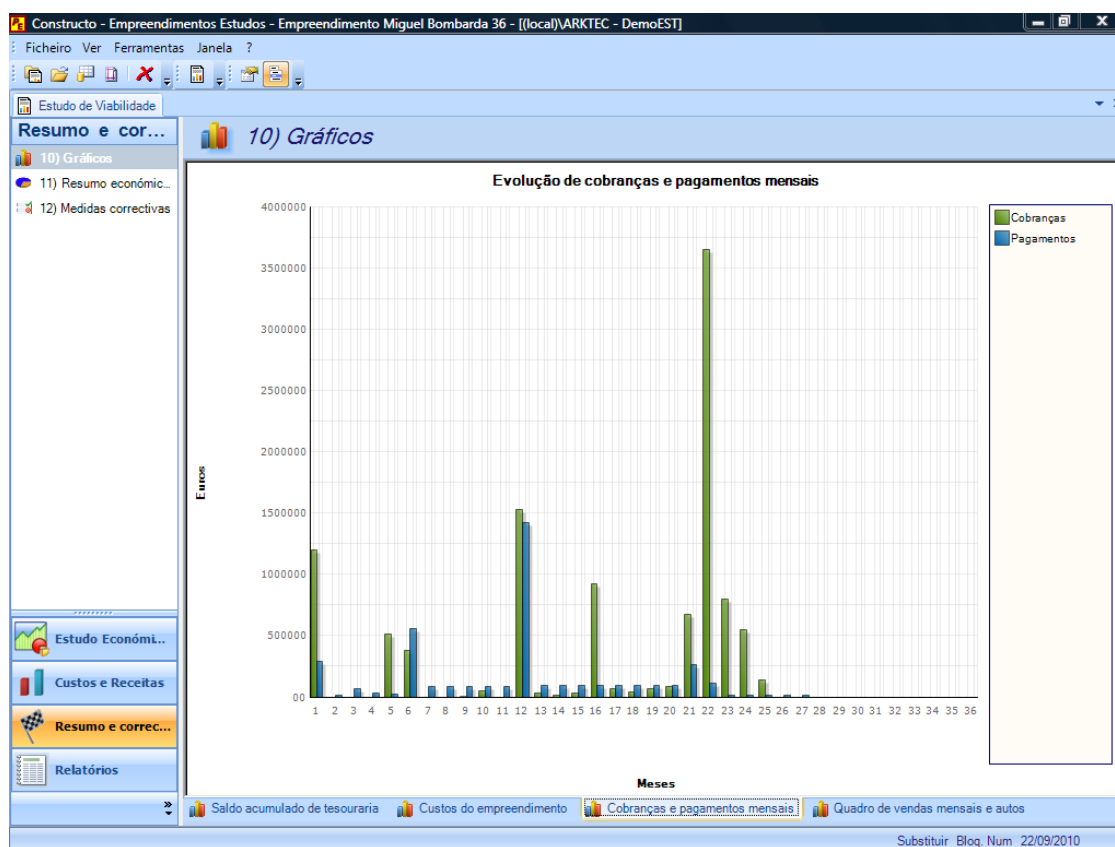
Evolução de cobranças e pagamentos mensais

Serve como complemento ao cálculo do saldo total financeiro.

No eixo Y reflecte-se o valor em euros.

No eixo X reflectem-se todos os meses do horizonte temporal do Estudo de viabilidade, até à data limite do empreendimento que se tenha definido.

Reflectem-se os valores existentes em total de cobranças e total de pagamentos, respectivamente.

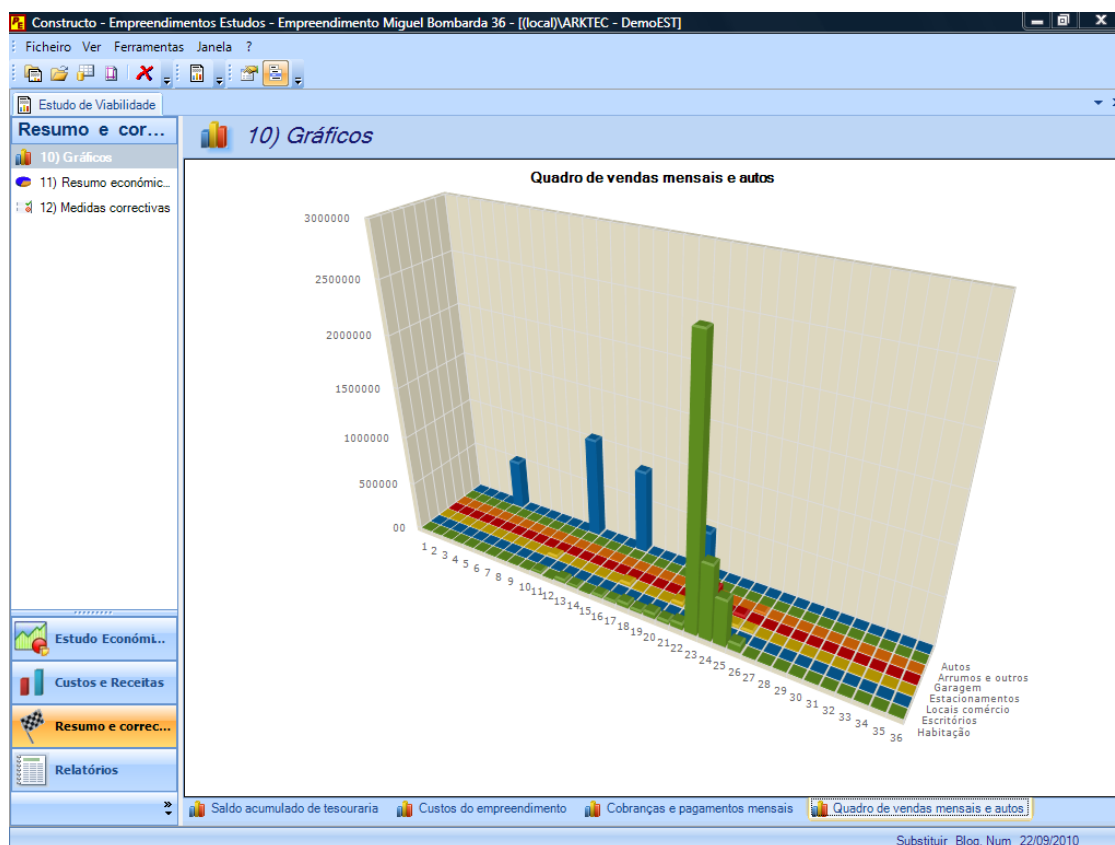


Quadro de vendas mensais e autos de medição

Pode comparar de uma forma rápida e intuitiva o ritmo e período de vendas, com o ritmo e período de construção, definidos ao introduzir os dados nos fluxos de caixa.

Este gráfico tem três dimensões porque tem três variáveis, as duas que fazem como eixo X, sendo por um lado os meses do estudo de viabilidade e por outro as variáveis que correspondem às Unidades de venda; habitações, escritórios, locais comerciais, estacionamento, garagens, arrecadações e outros, juntamente com os autos de medição realizados.

O eixo Y reflecte o valor em euros, com uma escala reduzida, para que se veja facilmente um comparativo entre uns e outros.



Capítulo E6

Resumo económico-financeiro do empreendimento

Introdução

Aqui apresenta-se a informação geral deste estudo que foi realizado pelo utilizador. Apresentam-se os resultados reais. Permite ao utilizador observar uma primeira imagem da situação económico-financeira do empreendimento. Posteriormente procede-se ao ajustamento do financiamento, introduzindo o capital próprio do empreendimento e levando a cabo as medidas correctivas necessárias.

Constructo - Empreendimentos Estudos - Empreendimento Miguel Bombarda 36 - [(local)\ARKTEC - DemoEST]

Ficheiro Ver Ferramentas Janela ?

Estudo de Viabilidade

Resumo e cor...

10) Gráficos

11) Resumo económic...

12) Medidas correctivas

11) Resumo económico-financeiro do empreendimento

Dados básicos do empreendimento 'Empreendimento Miguel Bombarda 36'

Localidade: Lisboa
 Distrito: Lisboa
 Tipo de edificação: Edifícios multifamiliares
 Tipo de IS: 35,00 %

Regime do empreendimento: A) Empreendimentos do tipo residencial de venda livre
 Tipo aquisição do imóvel: Compra e Venda
 Regime fiscal habitação: 20,00 %

Unidades a vender

Descrição	Número	Superfície (m2 Construídos)
Habitação	9	831,00
Escritórios	0	0,00
Locais comércio	3	189,00
Estacionamentos	12	420,00
Garagem	8	152,00
Arrecadações/Outros	0	0,00

Unidades a alugar

Descrição	Número	Superfície (m2 Construídos)
Habitação	0	0,00
Escritórios	0	0,00
Locais comércio	0	0,00
Estacionamentos	0	0,00
Garagem	0	0,00
Arrecadações/Outros	0	0,00

Valorização da operação de permuta

Valor da permuta: 0,00 €
 Percentagem do valor permutado: 0,00 %
 Percentagem de superfície: 0,00 %

Prazos (meses desde início)

Data de início: 02/2009
 Concessão de hipoteca: 6
 Compra do terreno: 1
 Início de Obra: 7
 Tramitação licença de obra: 4
 Fim da Obra: 21

Superfície construída sobre soleira: 960,00 m²
 Superfície construída total: 1.592,00 m²

Substituir Bloq. Num. 22/09/2010

Os conceitos que se incluem são os seguintes, divididos em duas partes:

I- Resumo económico-financeiro do empreendimento

Nesta primeira parte, guardam-se os dados das tabelas anteriores num breve resumo, com os aspectos mais importantes.

Dados básicos do empreendimento "XXX"

Guarda as características gerais do empreendimento.

- **Localidade:** o dado provém da tabela **Terreno: Localidade**.
- **Distrito:** o dado provém da tabela **Terreno: Distrito**.
- **Tipo de construção:** o dado provém da tabela **Terreno: Tipologia de construção admitida**.
- **Tipo de IRC (%)**: o dado provém da tabela **Fiscalidade: Taxa de IRC**
- **Regime do empreendimento:** o dado provém da tabela **Terreno: Tipologia de construção admitida**.
- **Tipo aquisição do terreno:** o dado provém da tabela **Terreno: Forma de incorporar o terreno no empreendimento**.
- **Regime Fiscal Terreno:** o dado provém da tabela **Terreno** e estabelece se a compra desse terreno está sujeito a I.V.A ou a I.M.T.
- **XXX:** o dado provém da tabela inicial introdutória, onde o utilizador introduziu o nome do empreendimento.

Dados básicos do empreendimento "Empreendimento Miguel Bombarda 36"

Localidade	Lisboa	Regime do empreendimento	A) Empreendimentos do tipo residencial de venda livre
Distrito	Lisboa	Tipo aquisição do imóvel	Compra e Venda
Tipo de edificação	Edifícios multifamiliares	Regime fiscal habitação	20,00 %
Tipo de IS	35,00 %		

Unidades a vender

Unidades a vender		
Descrição	Número	Superfície (m2 Construídos)
Habitação	9	831,00
Escritórios	0	0,00
Locais comércio	3	189,00
Estacionamentos	12	420,00
Garagem	8	152,00
Arrecadações/Outros	0	0,00

- **Número;** o dado provém da tabela **Preço: Unidades disponíveis** e agrupa os dados do seguinte modo:

Habitação	Soma todas as unidades correspondentes a Habitação-Grupo1, Habitação-Grupo 2 e Habitação-Grupo 3.
Escritórios	Soma todas as unidades correspondentes a Escritórios-Grupo 1, Escritórios-Grupo 2 e Escritórios-Grupo 3.

- Locais Comércio** Soma todas as unidades correspondentes a Locais Comerciais-Grupo 1, Locais-Comerciais-Grupo2 e Locais-Comerciais-Grupo3.
- Estacionamentos** Soma todas as unidades correspondentes a Estacionamentos-Grupo 1, Estacionamento-Grupo 2 e Estacionamento-Grupo 3.
- Garagens:** Soma todas as unidades correspondentes a Garagens-Grupo 1, Garagens-Grupo 2 e Garagens-Grupo 3.

Arrecadações e outros: Guarda o valor que aparece em **Estimadas**.

- **Superfície (m² construídos)**; o dado provém da tabela **Preço: Unidades disponíveis**. Aparece em forma de somatório para cada um dos diferentes grupos definidos.

Unidades a alugar

Unidades a alugar		
Descrição	Número	Superfície (m2 Construídos)
Habituação	0	0,00
Escritórios	0	0,00
Locais comércio	0	0,00
Estacionamentos	0	0,00
Garagem	0	0,00
Arrecadações/Outros	0	0,00

- **Número**; o dado provém da tabela **Preço: Unidades disponíveis** e agrupa os dados do seguinte modo:

- Apartamentos** Soma todas as unidades correspondentes a Habituações alugadas.
- Escritórios** Soma todas as unidades correspondentes a Escritórios alugados.
- Locais comércio** Soma todas as unidades correspondentes a Locais comerciais alugados.
- Estacionamentos** Soma todas as unidades correspondentes a Estacionamentos alugados.
- Garagens** Soma todas as unidades correspondentes a Garagens alugadas.
- Arrecadações e outros** Soma todas as unidades correspondentes a Arrecadações e outros, alugadas.

- **Superfície (m² construídos)**; esta função guarda os dados desde **Preço de venda**, do campo **M2 Total**, de tal forma que terá que apresentar o que corresponda a cada descrição e somar todos os que são incluídos dentro da mesma.
- **Superfície construída sobre soleira**; Este dado guarda da variável **Construção; situação** (só as seleccionadas sobre soleira) e de aí a soma de **Sup. Construída.Un**, de todas as que reúnam as características anteriormente mencionadas.
- **Superfície construída total**; este dado apresenta a variável **Preço de venda; m2 totais do empreendimento**

Valorização da operação de permuta

- **Valor da permuta**; Este dado provém da secção **Preço de venda**.

$$\text{Valor de permuta} = N^{\circ}\text{Unidades a permutar} * \text{Superfície unidades} * \text{PVP m}^2$$

- **Percentagem do valor permutado;** Este dado provém da divisão entre os conceitos que se guardam em Preço de venda; **PVP/Total de peças a permutar e Valor Total do empreendimento**

$$\text{Porcentaje del valor permutado} = \frac{\text{NºUnidades a permutar} * \text{Superfície unidades} * \text{PVP m2}}{\text{Valor total do empreendimento}} * 100$$

- **Percentagem de superfície permutada;** Este valor é o resultado da divisão entre os conceitos obtidos em Preço de venda; M2 Total e M2 Totais do empreendimento, unicamente aos dados que correspondem a unidades permutadas.

$$\text{Porcentaje de superfície permutada} = \frac{\text{NºUnidades a permutar} * \text{Superfície unidades}}{\text{Superfície total do empreendimento}} * 100$$

Valorização da operação de permuta	
Valor da permuta	0,00 €
Percentagem do valor permutado	0,00 %
Percentagem de superfície	0,00 %

Prazos do empreendimento

Guarda determinados meses que são determinantes no desenvolvimento do empreendimento, como a compra do terreno, concessão do empréstimo ou o fim da obra. Estes dados obtêm-se do Calendário geral do empreendimento e do quadro de vendas.

Prazos (meses desde início)			
Data de início	02/2009	Concessão de hipoteca	6
Compra do terreno	1	Início de Obra	7
Tramitação licença de obra	4	Fim da Obra	21

II- Resumo económico-financeiro do empreendimento

Apresenta, por um lado, um breve resumo dos dados económicos do empreendimento, custos e vendas totais, assim como as percentagens de margem sobre custos e sobre vendas. Por outro lado guarda os resultados económicos, em concreto, a margem financeira antes de impostos e a margem líquida.

Dados resumidos do empreendimento			
	Total	% Vendas	% Custos
a) Dados Económicos			
Custos totais	3.575.423,19	67,21	
Actuações de desenvolvimento e consolidação urbanística	125,00	0,00	
Custos e encargos de edificação/terrenos	1.298.520,01	24,41	
Honorários técnicos facultativos	111.532,52	2,10	
Custos de construção	890.283,90	16,73	
Custos do empreendimento	502.934,00	9,45	
Custos de financiamento	772.027,76	14,51	
Vendas totais	5.320.101,00		148,80
b) Resultados			
BAI (Bº Financeiro antes de impostos)	3.426.677,81		
BL (Bº Líquido)	2.227.340,58		

O cálculo das percentagens da margem sobre vendas e da margem sobre custos realiza-se tal como se apresenta de seguida:

- **% Margem sobre vendas:** resulta da divisão entre “Custos Totais” e “Vendas Totais” multiplicado por cem.

$$\text{Percentagem de margem sobre vendas} = \frac{\text{Custos totais}}{\text{Vendas totais}} * 100$$

- **% Margem sobre custos:** resulta da divisão entre “Vendas Totais” e “Custos Totais” multiplicado por cem.

$$\text{Percentagem da margem sobre custos} = \frac{\text{Vendas totais}}{\text{Custos totais}} * 100$$

Análise e parâmetros de rentabilidade

Utilizam-se como parâmetros de medição da rentabilidade económica de um projecto, o Valor Actual Líquido (VAL) e a Taxa Interna de Rentabilidade (TIR).

O VAL mede o valor actual dos desembolsos e das receitas, actualizando-os ao momento inicial e aplicando um tipo de desconto em função do risco considerado para o projecto, ou seja é uma medida de rentabilidade absoluta de um projecto de investimento que valoriza no momento actual o valor criado ao longo de todo o projecto. **Constructo-Empreendimentos Estudos** permite estudar até três descontos distintos de forma simultânea.

O critério de selecção de um investimento realizável é aquele cujo valor actual líquido seja positivo e considera-se sempre como melhor investimento, no caso de que se compararem vários em simultâneo, o que obtiver maior valor actual líquido.

A percentagem resultante que supere os 0% supõe o excesso sobre o necessário para satisfazer as expectativas das aplicações de Fundos próprios.

$$VAL = -A + \frac{Q_1}{1+k} + \frac{Q_2}{(1+k)^2} + \frac{Q_3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{Q_n}{(1+k)^n} \text{ onde:}$$

- A Desembolso inicial do projecto. O desembolso inicial de um promotor, que sabe que vai ter que realizar seguro é o empréstimo de financiamento e as possíveis aplicações realizadas no mês de início do empreendimento através da utilização das medidas correctivas.
- P_j Pagamento de saída de tesouraria requerido pelo investimento ao final do período "j"
- C_j Cobrança de entrada de tesouraria oferecido pelo investimento ao final do período "j"
- $Q_j = C_j - P_j$ Cash-flow gerado no período "j" (Cobranças – Pagamentos)
- K Taxa de desconto
- n Duração prevista do empreendimento

A **TIR** é o tipo de juro composto ao que permanecem investidas as quantias não retiradas de um projecto de investimento. Fala-se da rentabilidade relativa de um investimento que faz 0 ou VAL.

$$0 = -A + \frac{Q_1}{1+r} + \frac{Q_2}{(1+r)^2} + \frac{Q_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{Q_n}{(1+r)^n} \text{ e utiliza-se para } r$$

Aceita-se sempre um projecto quando a taxa de rendimento seja sempre maior que a rentabilidade no mercado de capitais.

Análise e parâmetros de rentabilidade	
VAN ao custo médio ponderado do capital	2.145.754 €
VAN à taxa de desconto alternativa 2	2.442.246 €
VAN à taxa de desconto alternativa 3	1.698.242 €
TIR (Taxa Interna de Rentabilidade)	42,66 %

Capítulo E7

Medidas correctivas

Introdução

As medidas correctivas podem definir-se como a segunda parte que dá lugar à composição do cash-flow e que são necessárias para cobrir os saldos negativos resultantes do total financeiro (diferença entre cobranças e pagamentos).

Estas medidas são opcionais, mas decide-se a sua utilização em cada caso, sendo a sua ordenação mais lógica de aplicação, a seguinte:

- Aplicação de capital próprio
- Juro financeiro por adiamento de autos de medição da obra
- Empréstimos pontuais

Aplicações de capital próprio

No início do empreendimento imobiliário, o promotor deve dispor de um valor inicial. Estas necessidades iniciais são os chamados Recursos Próprios, em forma de disponibilidades da sua própria tesouraria, o bem de desembolso dos sócios em forma de capital social ou ampliações de capital social.

O utilizador introduz os meses em que prevê que se vão produzir essas receitas e o valor que se estima vir a necessitar. A soma de todos os valores será o total do capital desembolsado.

Estas aplicações de capital social implicam uns emolumentos de notário, uns gastos de inscrição no registo mercantil e os impostos associados, na modalidade de operações societárias, que também se guardam neste capítulo.

Aportações de Capital Próprio					
	Mês	Valor			Valor
Desembolso 1º	1	1.200.000,00 €	Tarifas Notariais		50
Desembolso 2º	12	450.000,00 €	Imposto ITP e AJD em modalidade de operações societárias		4
Desembolso 3º	0	0,00 €	Inscrição no Registo Mercantil		10
Desembolso 4º	0	0,00 €			
Total capital desembolsado = 1.650.000,00€					

Juro financeiro por adiamento de auto de medição

Esta medida correctiva é a mesma e tem funcionamento parecido ao adiamento dos autos de medição que é seleccionado na função de Construção, a diferença é que aqui se podem modificar os dados sem necessidade de voltar às funções anteriores.

As alterações que se realizem reflectem-se no juro financeiro por adiamento de auto de medição de obra e em receitas por financiamento de empréstimo.

☒ Encargo financeiro por faseamento de autos da obra

Meses de atraso	2
% de encargo	4,00

Nota



No caso do adiamento do auto de medição, ocorrer que os meses dos autos de medição sejam superiores ao mês de fim do empreendimento, aparece a seguinte mensagem de advertência:

"O adiamento dos autos de medição supera a duração do empreendimento. Reveja as medidas correctivas"

Empréstimos pontuais

Recorre-se a este tipo de empréstimos para cobrir necessidades pontuais de tesouraria a curto prazo, produzidas por desfasamentos de cobranças e pagamentos surgidos durante o desenvolvimento da operação.

Este é um empréstimo normal para uns determinados meses, onde os dados que se têm de introduzir nesse momento são:

- Valor do empréstimo
- Duração (meses)
- Mês de início
- Tipo de juro anual

☒ Empréstimos pontuais

Empréstimo nominal	12.000,00
Mês de início	13
Duração (meses)	10
Tipo de juro anual	4,00

Capítulo E8

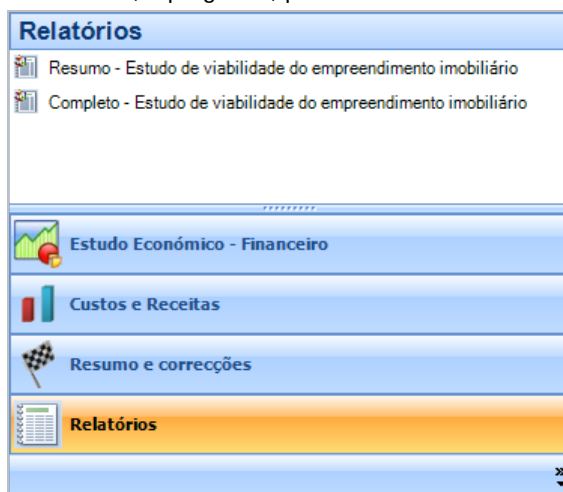
Relatórios

Relatório do Estudo de viabilidade do empreendimento imobiliário

O promotor, uma vez realizado o estudo de viabilidade, pode obter um relatório que guarda os dados do estudo e imprimi-lo para poder realizar, toda a gestão que considere necessária.

O promotor pode decidir se quer imprimir um relatório reduzido ou um relatório completo do estudo de viabilidade do empreendimento.

Quando se acede à função **Relatórios**, o programa, permite seleccionar uma destas duas opções:



Os relatórios que se geram com o programa são relatórios em formato PDF, que podem ser guardados pelo utilizador num ficheiro diferente da base de dados que guarda o estudo de viabilidade ou podem ser impressos em papel.

Relatório Resumido do Estudo de Viabilidade do Empreendimento Imobiliário

O promotor pode imprimir um resumo do estudo de viabilidade do empreendimento imobiliário, o qual guarda os dados mais importantes do empreendimento e os resultados económico-financeiros obtidos de carácter geral. Para imprimir este tipo de relatório, o promotor ao aceder a função **Relatórios**, deve seleccionar o tipo de relatório **Resumo – Estudo de viabilidade de empreendimento imobiliário**.

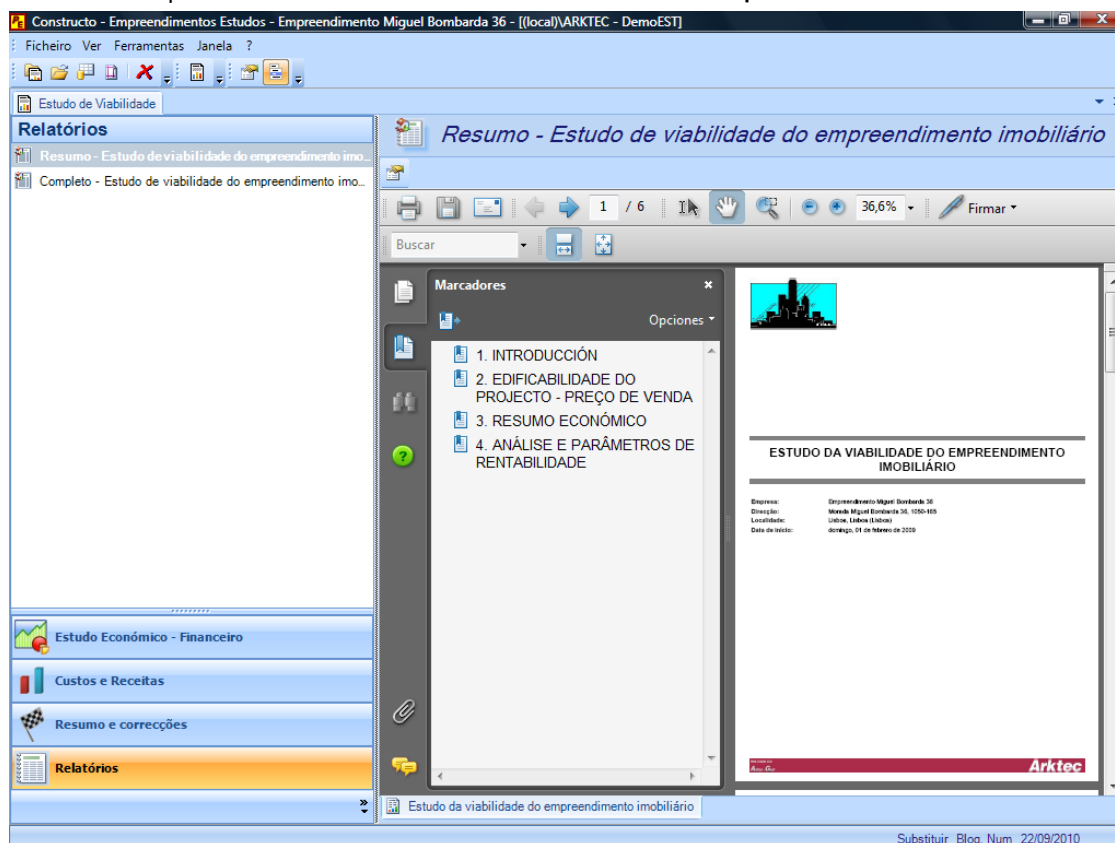


Figura 4. Relatório resumido do estudo de viabilidade de um empreendimento imobiliário.

Este relatório é composto por:

- **Uma capa:** Primeira folha do relatório. Nela apresentam-se os dados gerais do empreendimento

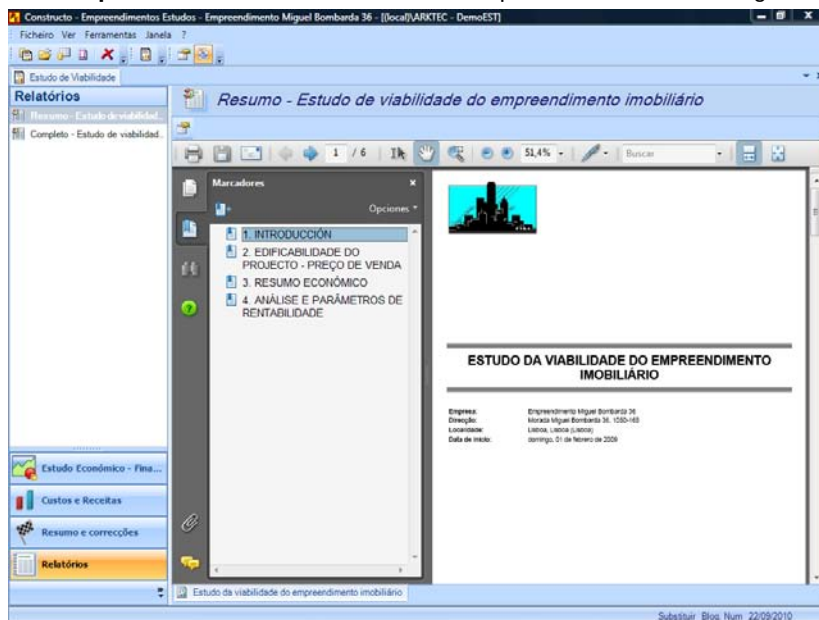


Figura 5. Capa do relatório resumido do estudo de viabilidade.

- **Um índice:** Como o seu próprio nome indica, nesta página, apresentam-se os capítulos que fazem parte do corpo do relatório.

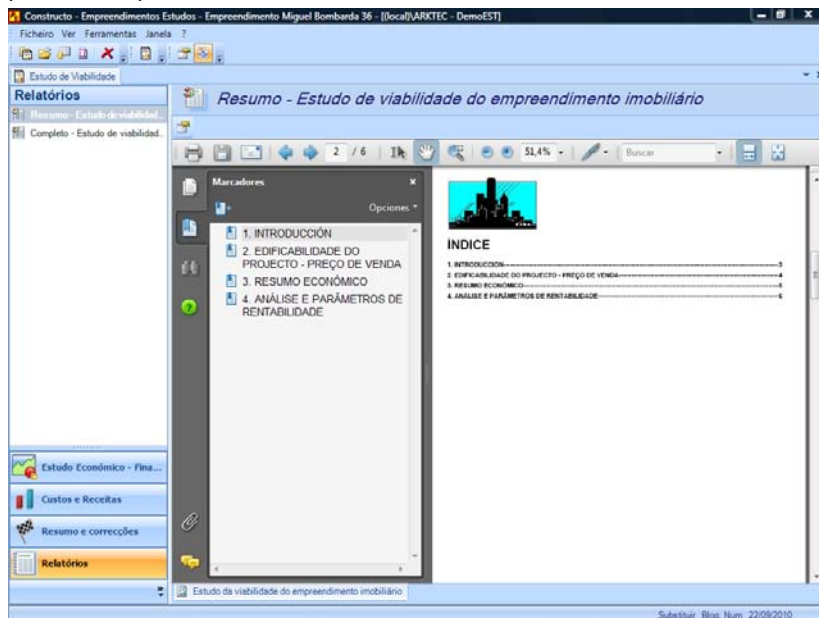


Figura 6. Índice do relatório resumido do estudo de viabilidade.

■ **O corpo do relatório:** Compõe-se por 4 capítulos:

1. INTRODUÇÃO

Secção inicial que estabelece o propósito e os objectivos de todo o conteúdo posterior do relatório. A pessoa encarregada de realizar o estudo, pode decidir se quer ou não incluir uma introdução no relatório.

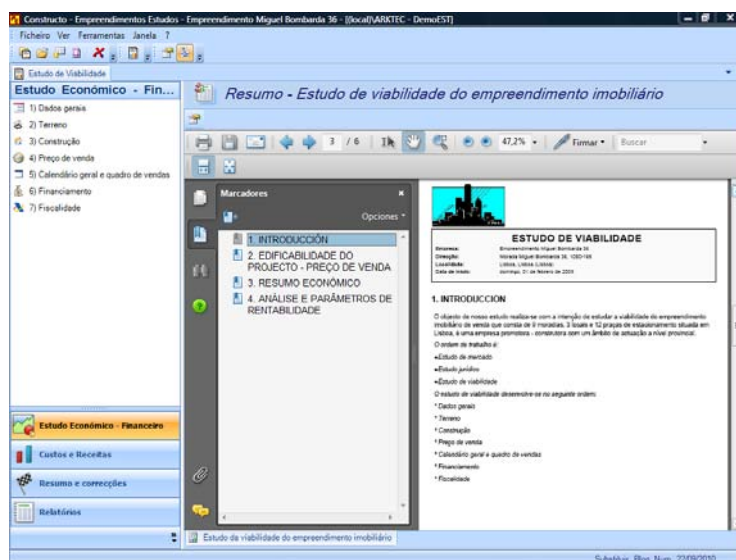


Figura 7. Introdução do relatório resumido do estudo de viabilidade.

2. EDIFICABILIDADE DO PROJECTO – PREÇO VENDA

Guarda o número de unidades, preços e m² a construir.

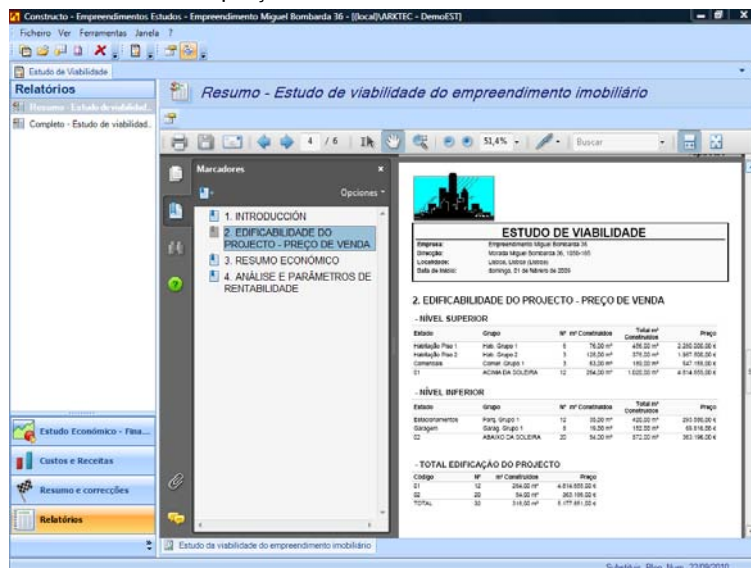


Figura 8. Capítulo “Edificabilidade do projecto. Preço de venda” do relatório resumido do estudo de viabilidade.

3. RESUMO ECONÓMICO-FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

Guarda os custos e receitas do empreendimento; a margem antes de impostos e a margem líquida; a margem sobre vendas e a margem sobre custos.

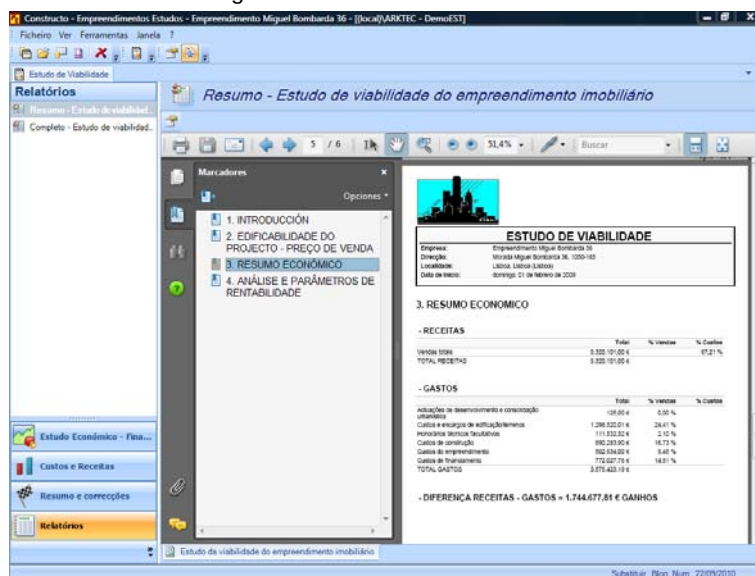


Figura 9. Capítulo “Resumo económico” do relatório resumido do estudo de viabilidade.

4. ANÁLISE E PARÂMETROS DE RENTABILIDADE

Guarda os parâmetros de análise de rentabilidade VAL e TIR.

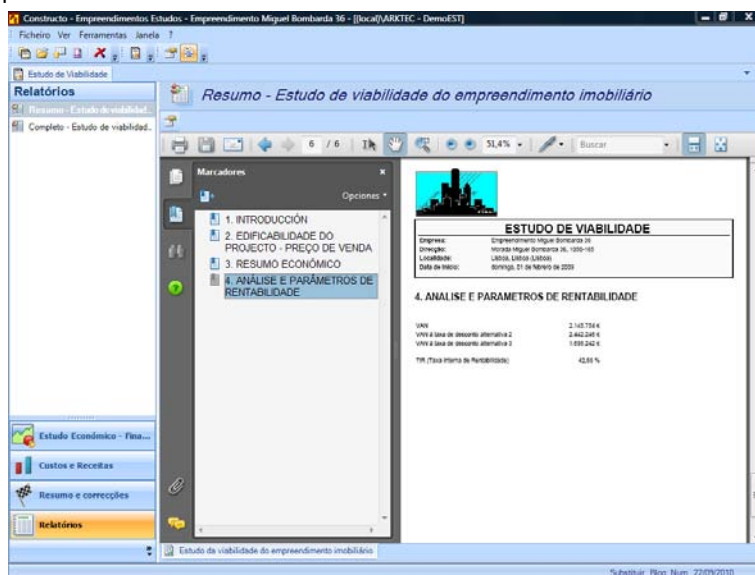


Figura 10. Capítulo “Análise e parâmetros de rentabilidade” do relatório resumido do estudo de viabilidade

Relatório Completo do Estudo de Viabilidade do Empreendimento Imobiliário

O promotor pode imprimir um relatório completo do estudo de viabilidade do empreendimento imobiliário, o qual guarda todos os dados introduzidos no programa, os quais são necessários para a elaboração do estudo, assim como todos os resultados económico-financeiros obtidos, as tabelas e gráficos que são gerados pelo programa a partir dos dados e resultados obtidos. Para imprimir este tipo de relatório, o promotor ao aceder a função **Relatórios**, tem de seleccionar o tipo de relatório **Completo – Estudo de viabilidade de empreendimento imobiliário**.

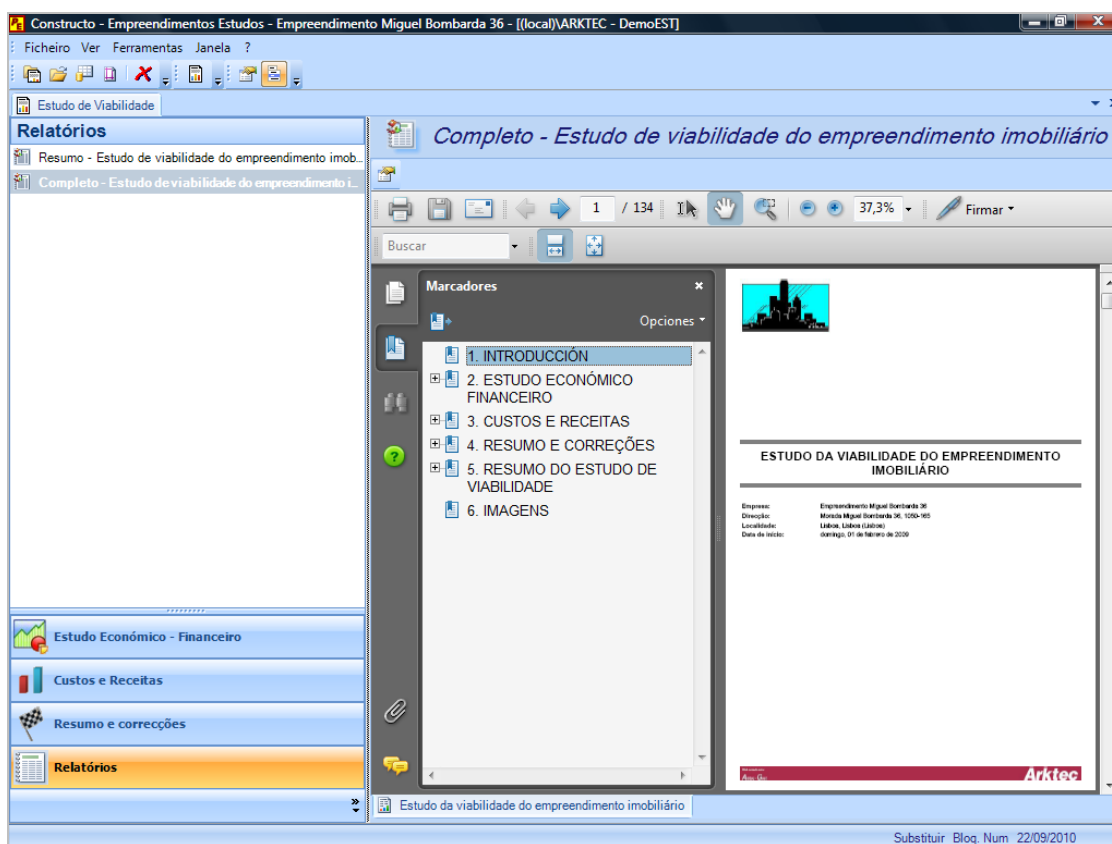


Figura 11. Relatório completo do estudo de viabilidade de um empreendimento imobiliário.

Este relatório está composto por:

- **Uma capa:** Primeira folha do relatório. Nela apresentam-se os dados gerais do empreendimento

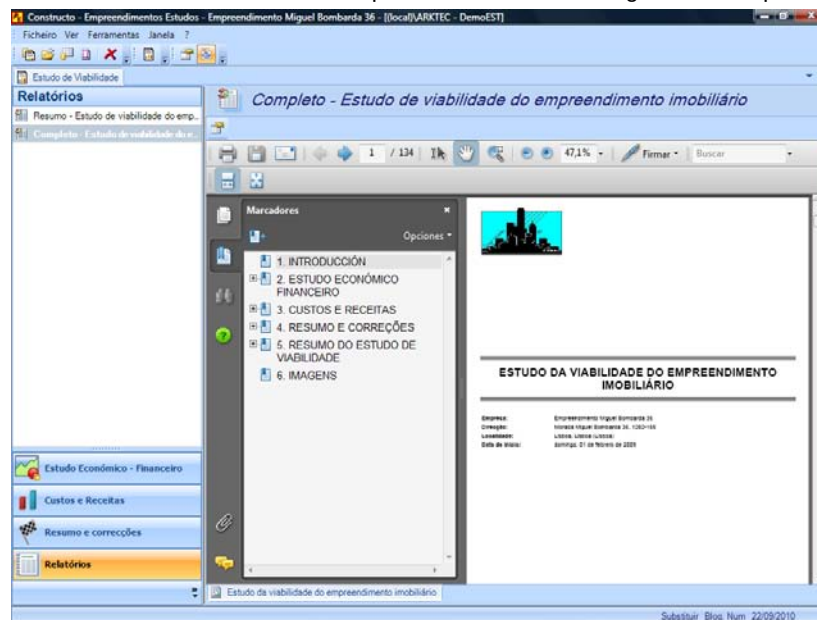


Figura 12. Capa do relatório completo do estudo de viabilidade.

- **Um índice:** Como o seu próprio nome indica, nesta página, apresentam-se os capítulos que fazem parte do corpo do relatório.

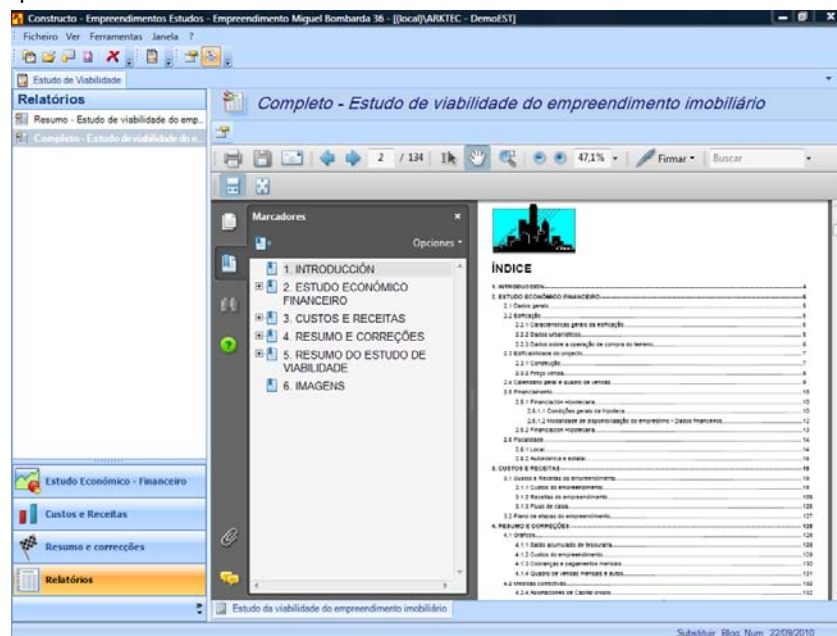


Figura 13. Índice do relatório completo do estudo de viabilidade.

■ **O corpo do relatório:** Compõe-se de 6 capítulos:

1. INTRODUÇÃO

Secção inicial que estabelece o propósito e os objectivos de todo o conteúdo posterior do relatório. A pessoa encarrega de realizar o estudo, decide se quer ou não incluir uma introdução no relatório.

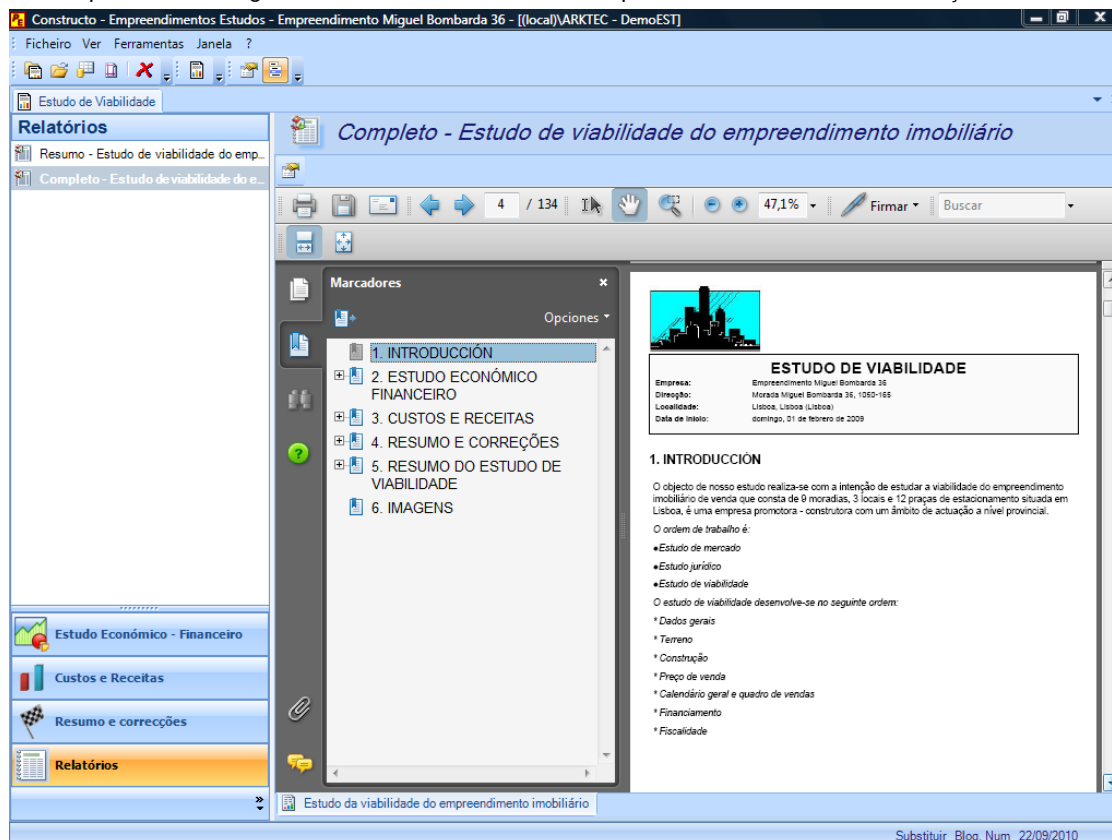


Figura 14. Introdução ao relatório completo do estudo de viabilidade.

2. ESTUDO ECONÓMICO - FINANCEIRO

Este capítulo guarda todos os dados introduzidos na primeira fase do estudo de viabilidade de um empreendimento, os quais são necessários para realizar o estudo económico-financeiro. São os dados relativos à informação do terreno sobre o qual se vai construir, que tipo de construção se vai desenvolver, como se vai financiar o empreendimento, o plano de pagamentos etc... Este capítulo por sua vez é formado por sete subcapítulos:

- Dados gerais
- Terreno
- Edificabilidade do projecto
- Calendário geral e quadro de vendas
- Financiamento
- Fiscalidade

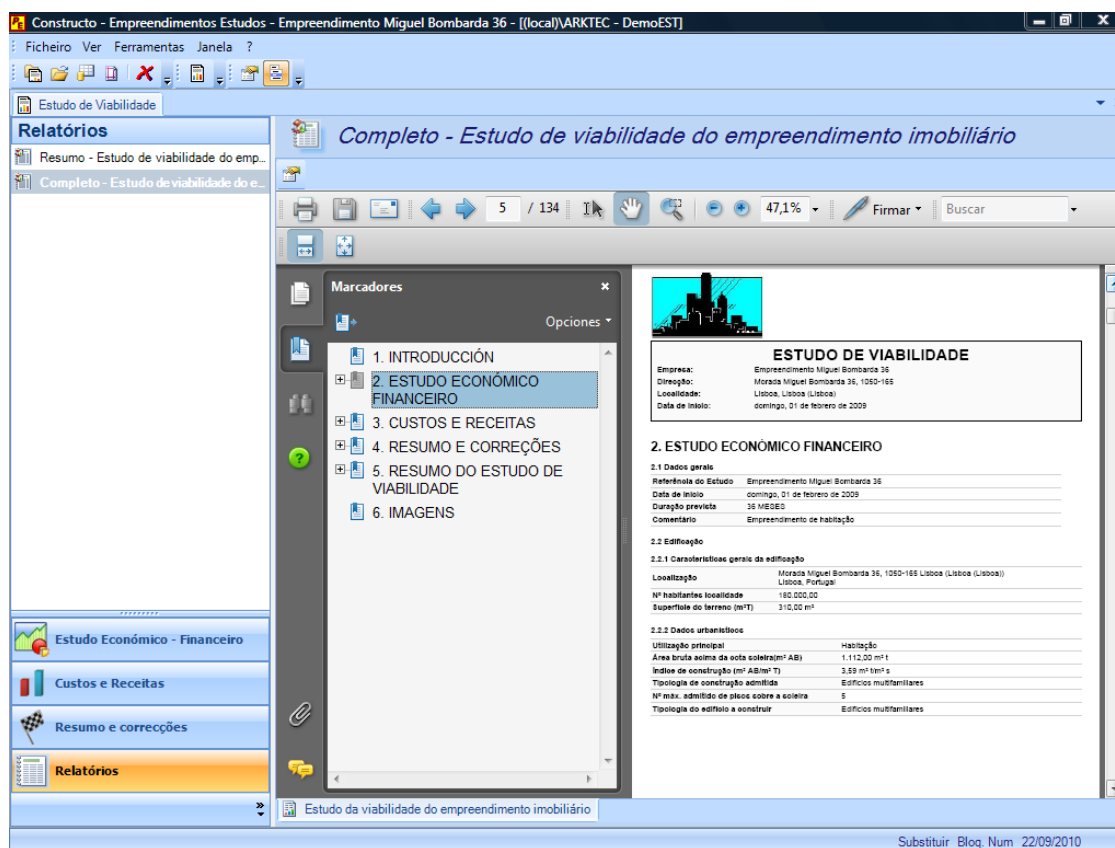


Figura 15. Capítulo “Estudo económico - financeiro” do relatório completo do estudo de viabilidade.

3. CUSTOS E RECEITAS

Este capítulo guarda um resumo dos conceitos de custos e receitas, com todo detalhe, podendo apresentar-se no empreendimento que se está a estudar, assim como um gráfico que de forma rápida permite uma revisão do planeamento do empreendimento. Este capítulo encontra-se dividido em dois subcapítulos:

- Custos e receitas do empreendimento: este subcapítulo é formado por três tabelas:
 - Custos do empreendimento
 - Receitas do empreendimento
 - Fluxo de caixa

4. RESUMO E CORRECÇÕES

Este capítulo encontra-se dividido em dois subcapítulos:

- Gráficos: guarda os 4 gráficos que são gerados pelo programa de forma automática em função dos dados introduzidos ao longo do estudo. Através destes gráficos pode observar-se de forma rápida a situação do empreendimento desde vários pontos de vista. Os gráficos que se obtêm são:

- Evolução do saldo acumulado de tesouraria
- Custos do empreendimento
- Evolução de cobranças e pagamentos mensais
- Quadro de vendas mensais e autos de medição

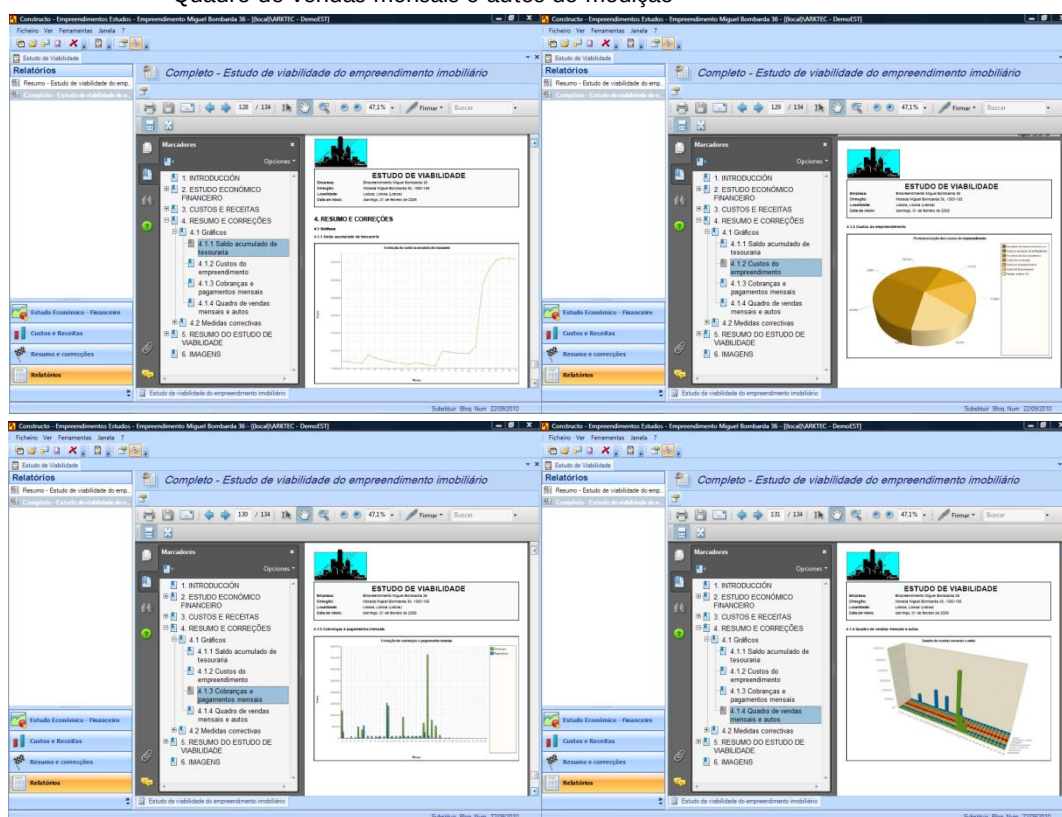


Figura 18. Gráficos que resumem a situação do empreendimento, sendo apresentados no capítulo “Resumo e Correções” do relatório completo do estudo de viabilidade

- Medidas correctivas: guarda a nova composição do fluxo de caixa com as receitas que são necessárias em determinadas ocasiões para cobrir os saldos negativos resultantes do total financeiro e assim poder viabilizar o empreendimento que se está a estudar. Estas medidas opcionais guardam-se neste subcapítulo do relatório do estudo de viabilidade.

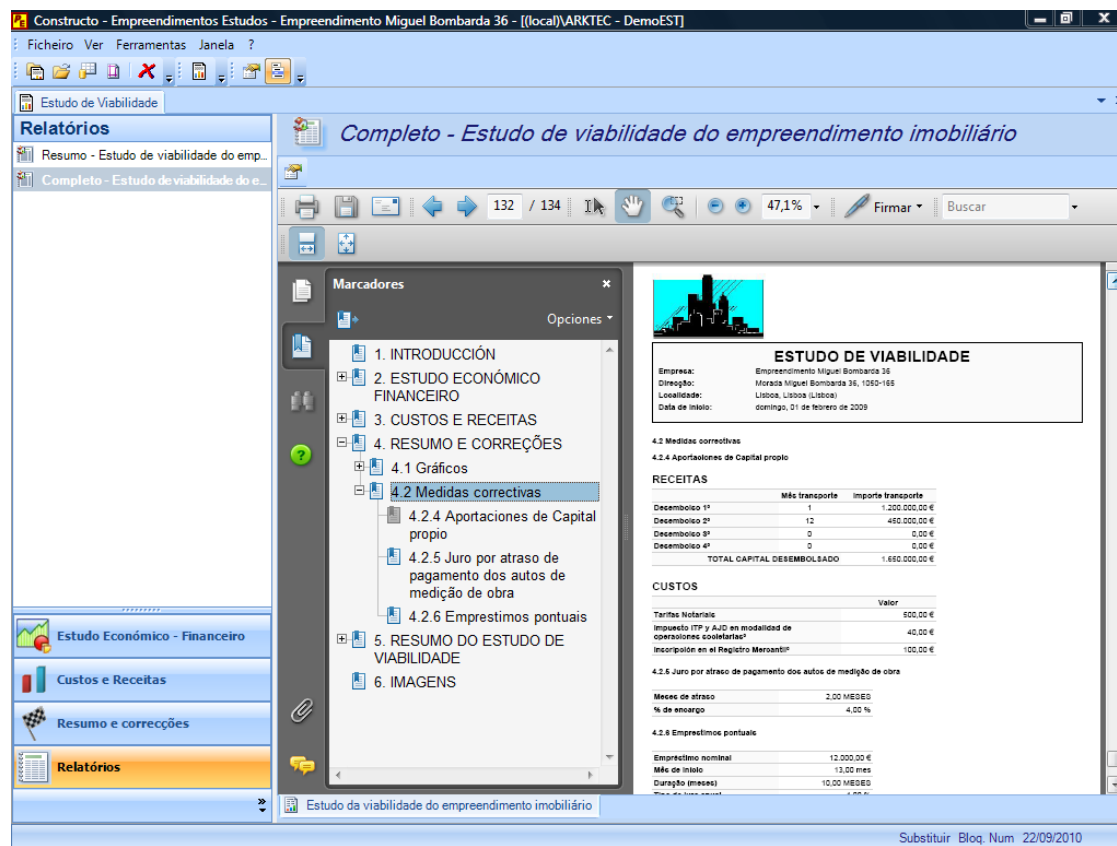


Figura 19. Medidas correctivas do estudo de viabilidade do empreendimento imobiliário.

5. RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Este capítulo está dividido por sua vez em dois subcapítulos, no primeiro deles guarda o resumo económico-financeiro do empreendimento: custo e receitas, margem antes de imposto e margem líquida, margem sobre vendas, margem sobre custos... e no segundo subcapítulo guardam-se os parâmetros de análise de rentabilidade VAL e TIR.

Estudo de Viabilidade

Relatórios

- Resumo - Estudo de viabilidade do emp...
- Completo - Estudo de viabilidade do e...

Estudo Económico - Financeiro

- Custos e Receitas
- Resumo e correções
- Relatórios**

Completo - Estudo de viabilidade do empreendimento imobiliário

133 / 134 47,1% Firmar Buscar

Marcadores

- 1. INTRODUCCIÓN
- 2. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO
- 3. CUSTOS E RECEITAS
- 4. RESUMO E CORREÇÕES
- 5. RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE
 - 5.1 Resumo económico**
 - 5.2 Análise e parâmetros de rentabilidade
- 6. IMAGENS

ESTUDO DE VIABILIDADE

Empresa: Empreendimento Miguel Bombarda 36
 Direção: Morada Miguel Bombarda 36, 1050-165
 Localidade: Lisboa, Lisboa (Lisboa)
 Data de início: domingo, 01 de fevereiro de 2009

5. RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

5.1 Resumo económico

- RECEITAS

	Total	% Vendas	% Custos
Vendas totais	5.320.101,00 €		67,21 %
TOTAL RECEITAS	5.320.101,00 €		

- GASTOS

	Total	% Vendas	% Custos
Ações de desenvolvimento e consolidação urbanística	125,00 €	0,00 %	
Custos e encargos de edificação/terrenos	1.288.620,01 €	24,41 %	
Honorários técnicos/técnicos	1.111.632,52 €	2,10 %	
Custos de construção	890.283,80 €	16,73 %	
Custos de empreendimento	602.834,00 €	9,46 %	
Custos de financiamento	772.027,76 €	14,51 %	
TOTAL GASTOS	3.576.423,19 €		

- DIFERENÇA RECEITAS - GASTOS = 1.744.677,81 € GANHOS

5.2 Análise e parâmetros de rentabilidade

VAN	2.145.754 €
VAN à taxa de desconto alternativa 2	2.442.246 €
VAN à taxa de desconto alternativa 1	1.698.742 €

Substituir Bloq. Num. 22/09/2010

Figura 20. Resumo do estudo de viabilidade, que se guarda no relatório completo desse estudo.

6. IMAGENS

Último capítulo do relatório completo do estudo de viabilidade, o qual guarda imagens do empreendimento que se está a estudar. A pessoa encarregada de realizar o estudo, decide se quer ou não incluir imagens no relatório.

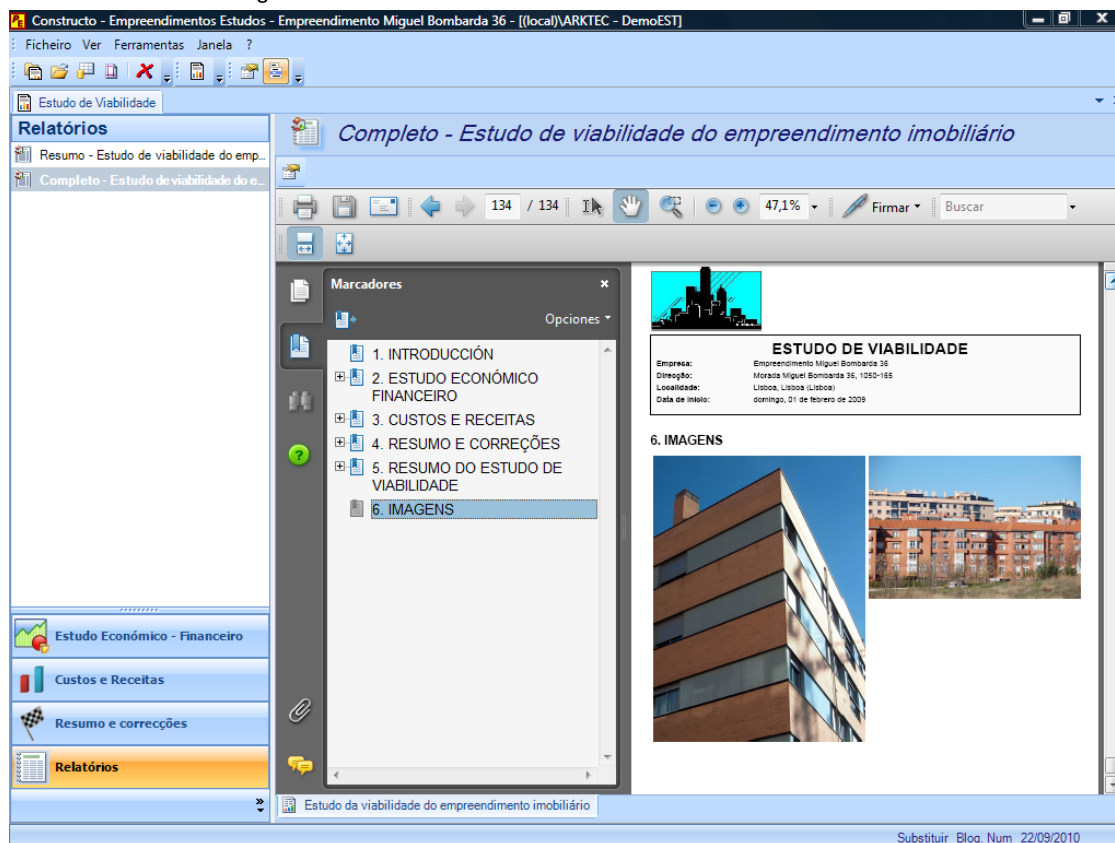


Figura 21. Capítulo “Imagens” do relatório completo do estudo de viabilidade.

Configuração dos relatórios do Estudo de Viabilidade de um Empreendimento Imobiliário

Tanto o relatório resumido como o completo de um estudo de viabilidade de um empreendimento imobiliário são relatórios abertos, ou seja, relatórios personalizáveis pelo promotor. Os dados que podem ser personalizados nos relatórios são:

- Logótipo(s) da empresa promotora.
- Capítulos a incluir no relatório completo do estudo de viabilidade de um empreendimento imobiliário.
- Introdução
- Imagens

Para configurar os relatórios deve clicar com o rato no ícone  **Opções** que se encontra na barra de ferramentas da janela de relatórios. Ao clicar neste ícone apresenta-se uma janela como a que se vê na seguinte imagem:

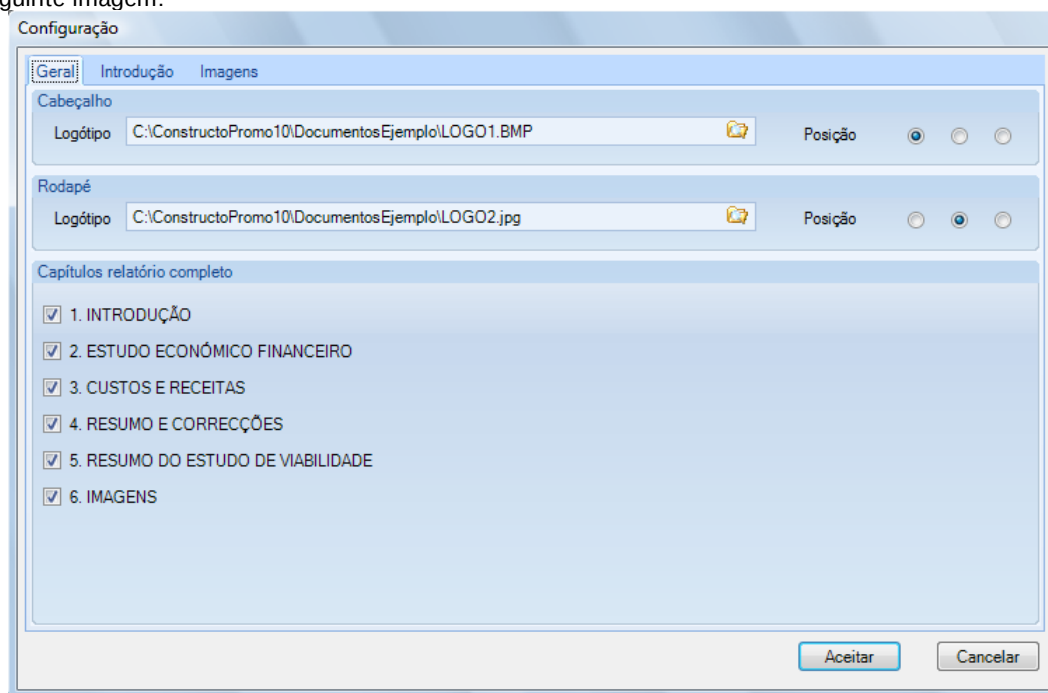


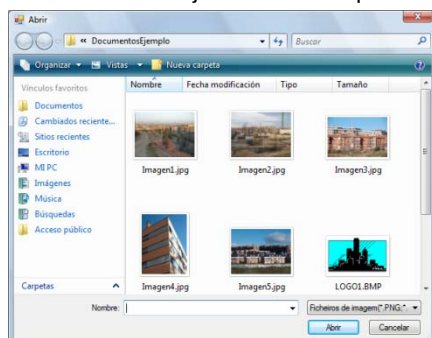
Figura 22. Janela de configuração dos relatórios de um estudo de viabilidade de um empreendimento imobiliário. Separador Geral da janela de configuração.

A janela de configuração dos relatórios de um estudo de viabilidade contém três separadores:

- **GERAL.** Permite ao promotor introduzir ou não um logótipo nas folhas que constituem o relatório e decidir que capítulos formam o corpo deste. Este separador consta dos seguintes capítulos:

Cabeçalho

Permite ao promotor decidir se quer introduzir ou não um logótipo no cabeçalho do relatório. Para introduzir um logótipo, basta clicar no ícone , o qual permitirá seleccionar o caminho para onde se encontra guardada a imagem do logótipo, que se deseja incluir. Ao clicar neste ícone abre-se uma janela como a que se vê na seguinte imagem:



Os formatos de imagens suportados pelo programa **Constructo – Empreendimentos Estudos** são ficheiros com extensões **PNG, BMP, JPG e GIF**.

Uma vez seleccionado o ficheiro do logótipo a incluir no relatório, o promotor pode decidir a posição do logótipo, para isso basta que clique numa das três opções que o programa permite:

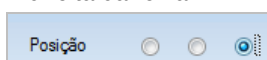
- À esquerda da folha



- No centro da folha



- À direita da folha



Rodapé

Permite ao promotor decidir se quer introduzir ou não um logótipo no rodapé do relatório, assim como a sua posição nas folhas que formam o relatório.



ESTUDO DE VIABILIDADE

Empresa: Empreendimento Miguel Bombarda 36
 Direção: Morada Miguel Bombarda 36, 1050-165
 Localidade: Lisboa, Lisboa (Lisboa)
 Data de início: domingo, 01 de fevereiro de 2009

5. RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

5.1 Resumo económico

- RECEITAS

	Total	% Vendas	% Custos
Vendas totais	5.320.101,00 €		67,21 %
TOTAL RECEITAS	5.320.101,00 €		

- GASTOS

	Total	% Vendas	% Custos
Ações de desenvolvimento e consolidação urbanística	125,00 €	0,00 %	
Custos e encargos de edificação/terrenos	1.298.520,01 €	24,41 %	
Honorários técnicos facultativos	111.532,52 €	2,10 %	
Custos de construção	890.263,90 €	16,73 %	
Custos do empreendimento	502.934,00 €	9,45 %	
Custos de financiamento	772.027,76 €	14,51 %	
TOTAL GASTOS	3.575.423,19 €		

- DIFERENÇA RECEITAS - GASTOS = 1.744.677,81 € GANHOS

5.2 Análise e parâmetros de rentabilidade

VAN	2.145.754 €
VAN à taxa de desconto alternativa 2	2.442.246 €
VAN à taxa de desconto alternativa 3	1.698.242 €
TIR (Taxa Interna de Rentabilidade)	42,66 %

Arquitetura
 António Gouveia

Arktec

Página 133 de 134

Figura 23. Logótipos no cabeçalho e no rodapé do relatório.

Capítulos relatório completo

Permite ao promotor decidir se quer que o corpo do relatório completo do estudo de viabilidade de um empreendimento seja composto pelos seis capítulos, anteriormente descritos ou só pelos que considere importantes.

Capítulos relatório completo

- ☒ 1. INTRODUÇÃO
- ☒ 2. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO
- ☒ 3. CUSTOS E RECEITAS
- ☒ 4. RESUMO E CORRECÇÕES
- ☒ 5. RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE
- ☒ 6. IMAGENS

Para decidir que capítulos vão fazer parte do corpo do relatório, basta marcar a check-box correspondente dos capítulos que se pretendam incluir e deixar desmarcados os que não interessem.

Capítulos relatório completo

- ☒ 1. INTRODUÇÃO
- ☐ 2. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO
- ☒ 3. CUSTOS E RECEITAS
- ☒ 4. RESUMO E CORRECÇÕES
- ☐ 5. RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE
- ☒ 6. IMAGENS

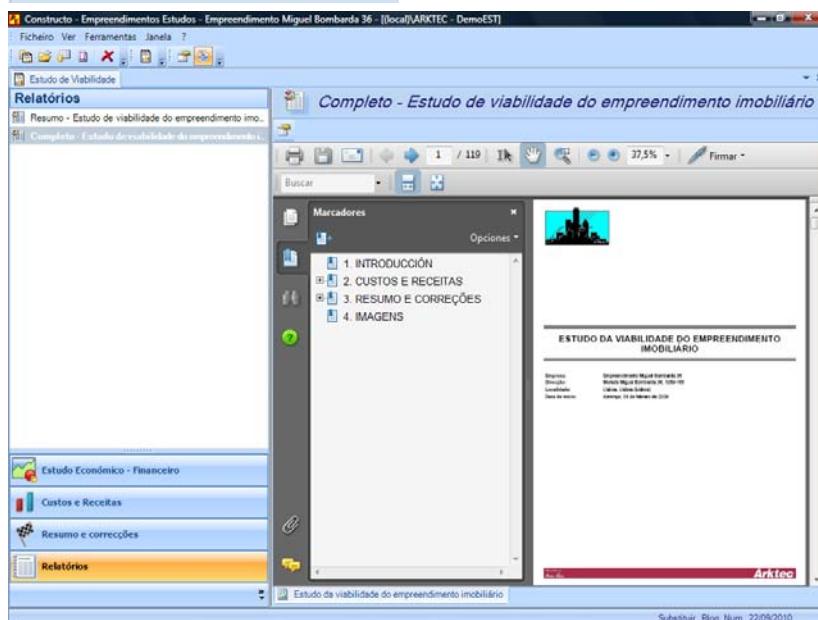


Figura 24. Relatório completo do estudo de viabilidade de um empreendimento, que só contém os capítulos seleccionados na janela de configuração.

Nota



O logótipo seleccionado tanto no cabeçalho como no rodapé de página vai a ser apresentado em todas as folhas que formam o relatório, independentemente de este ser resumido ou completo.

Todas as folhas do corpo do relatório, para além de mostrar o logótipo no seu cabeçalho no caso de este ter sido configurado pelo promotor, vão mostrar por baixo desse logótipo um quadro resumo, com os dados do empreendimento que se está a realizar o estudo.

- **INTRODUÇÃO.-** Permite que o promotor introduza uma informação prévia ao estudo de viabilidade, ou seja, o propósito e os objectivos de todo o conteúdo posterior do relatório. Esta informação não é necessária para a realização do estudo e o promotor é que decide se a inclui ou não. Caso queira incluí-la, os passos a seguir são, aceder a janela de configuração dos relatórios, seleccionar o separador Introdução e escrevê-la. Nesta janela o promotor pode editar a introdução incluída, modificando o tipo e tamanho de letra e inclusive pode incluir alguma imagem.

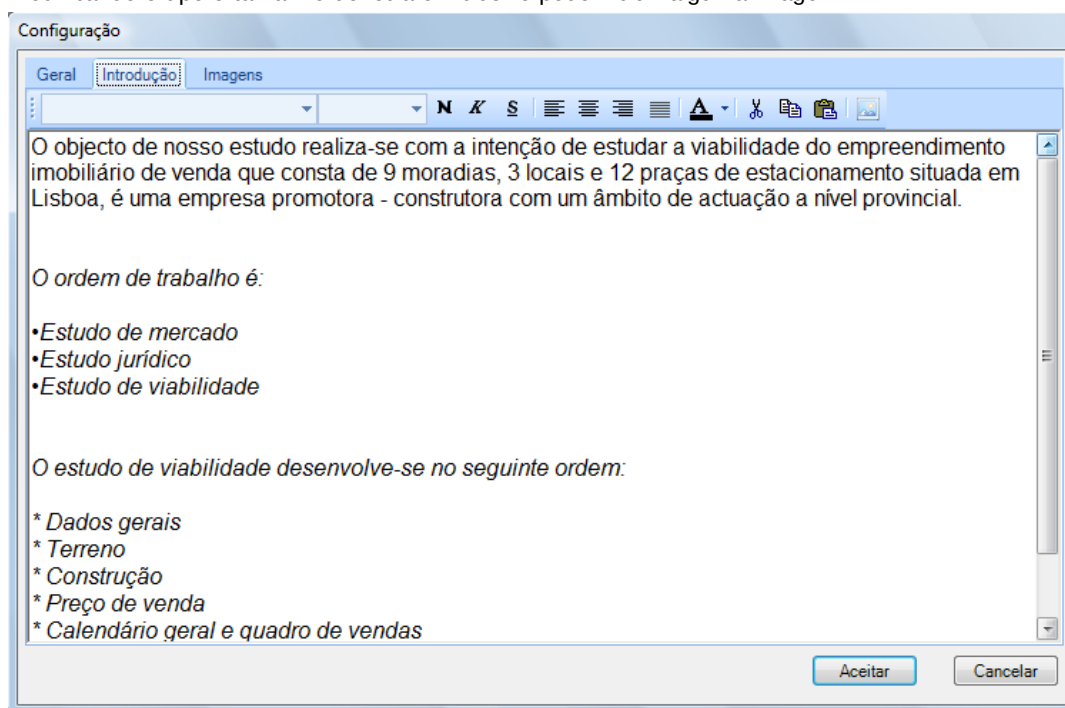


Figura 25. Separador da Introdução da janela de configuração de relatórios.

- **IMAGENS.-** Permite ao promotor introduzir uma série de imagens do empreendimento em estudo. Ao clicar neste separador, o programa apresenta uma imagem como a da Figura 26. Esta janela compõe-se dos seguintes ícones:



Novo e Eliminar.- Permitem criar e eliminar linhas de ficheiros associados com imagens.



Mostrar.- Permite mostrar a imagem que se encontra na linha seleccionada nesse momento na janela de Imagens.

Nº Columnas por fila 2

Nº columnas por linha.- Permite definir quantas imagens se pretende mostrar no relatório em cada linha.

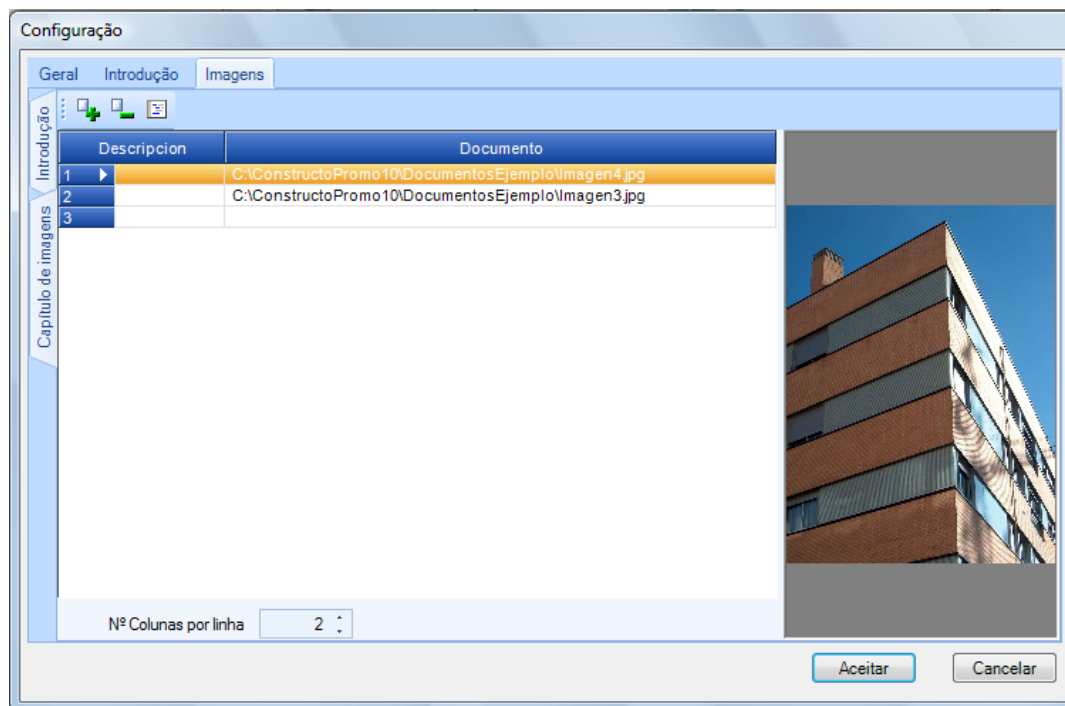
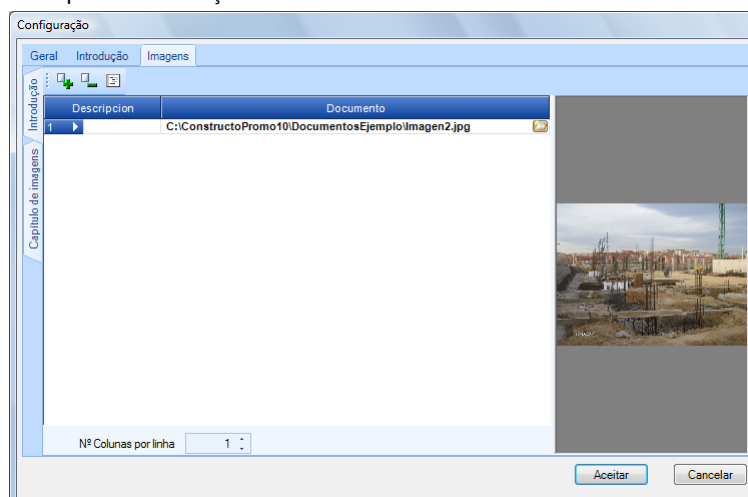


Figura 26. Separador de Imagens da janela de configuração dos relatórios de estudos de viabilidade.

A janela de imagens inclui dois separadores laterais, os quais permitem ao promotor, definir se pretende apresentar essas imagens:

- No capítulo Introdução:



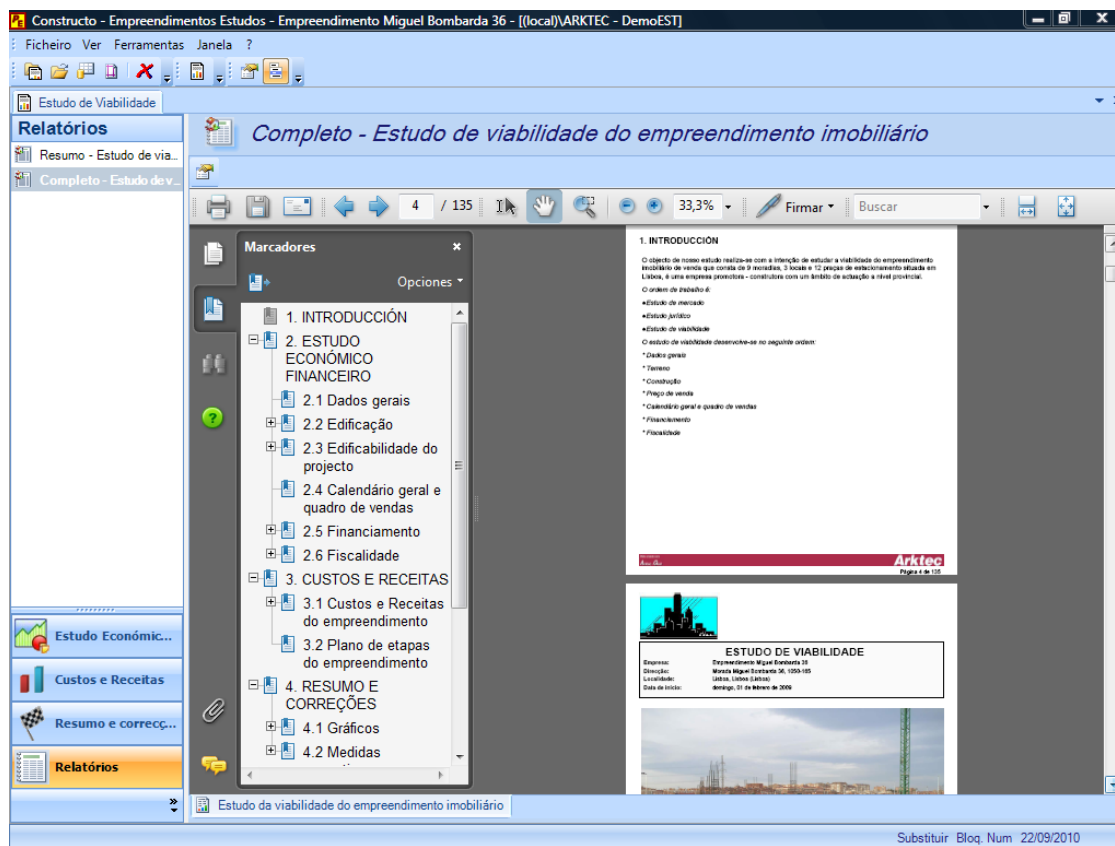
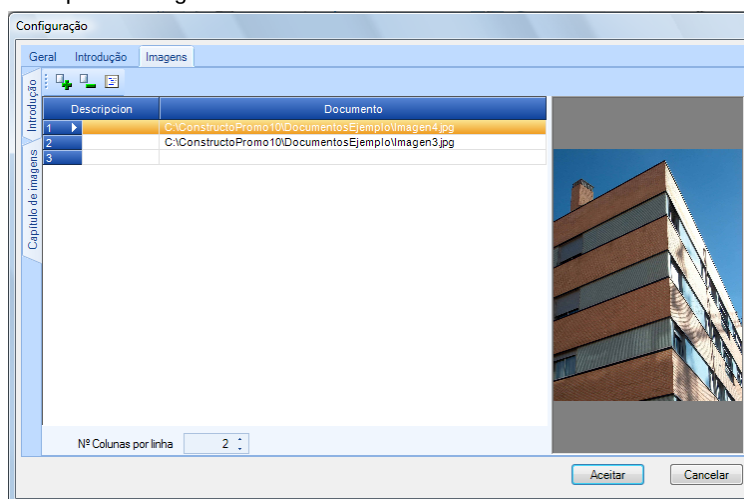


Figura 27. Imagens do empreendimento em estudo mostradas no capítulo “Introdução” do relatório.

- No capítulo Imagens.



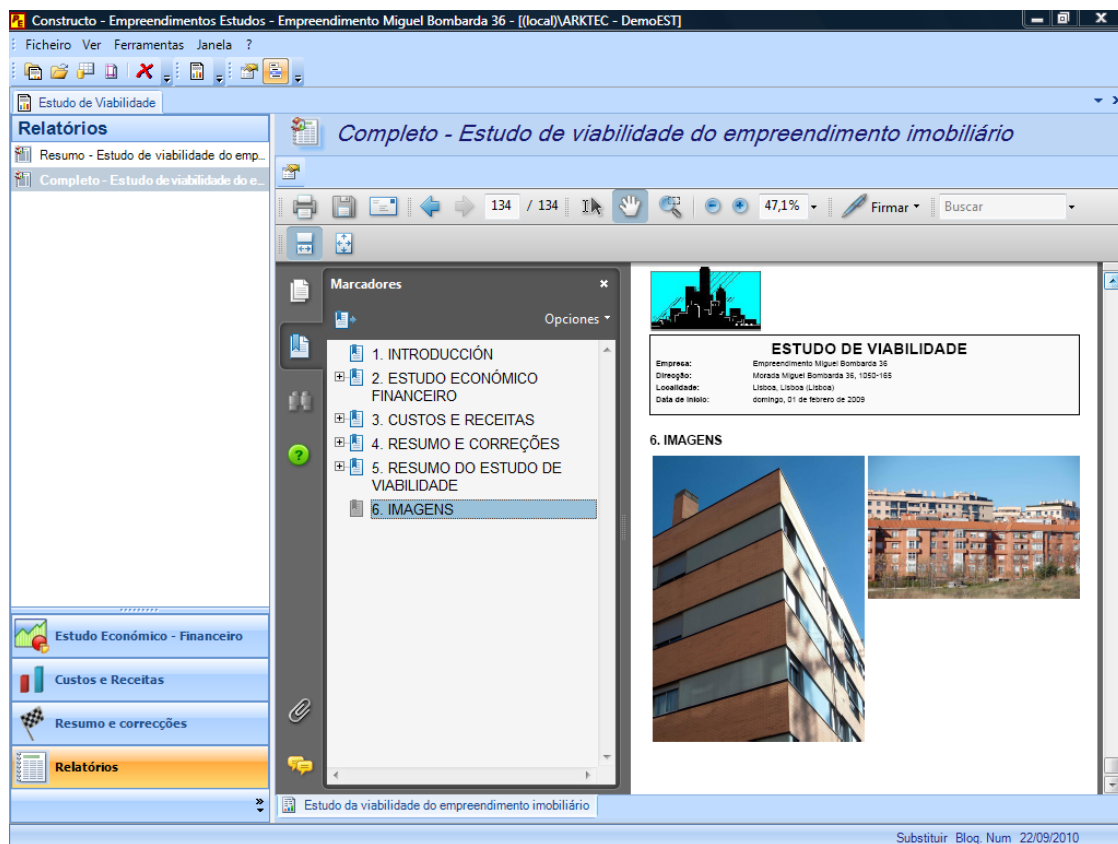
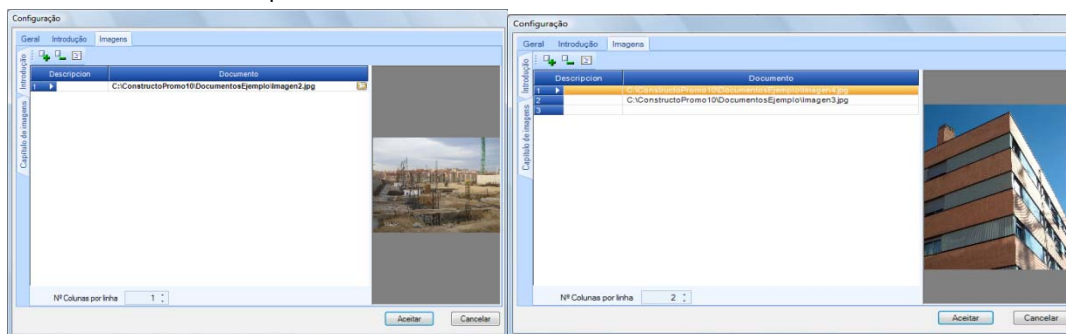


Figura 28. Imagens do empreendimento em estudo mostradas no capítulo “Imagens” do relatório.
- Ou em ambos os capítulos.



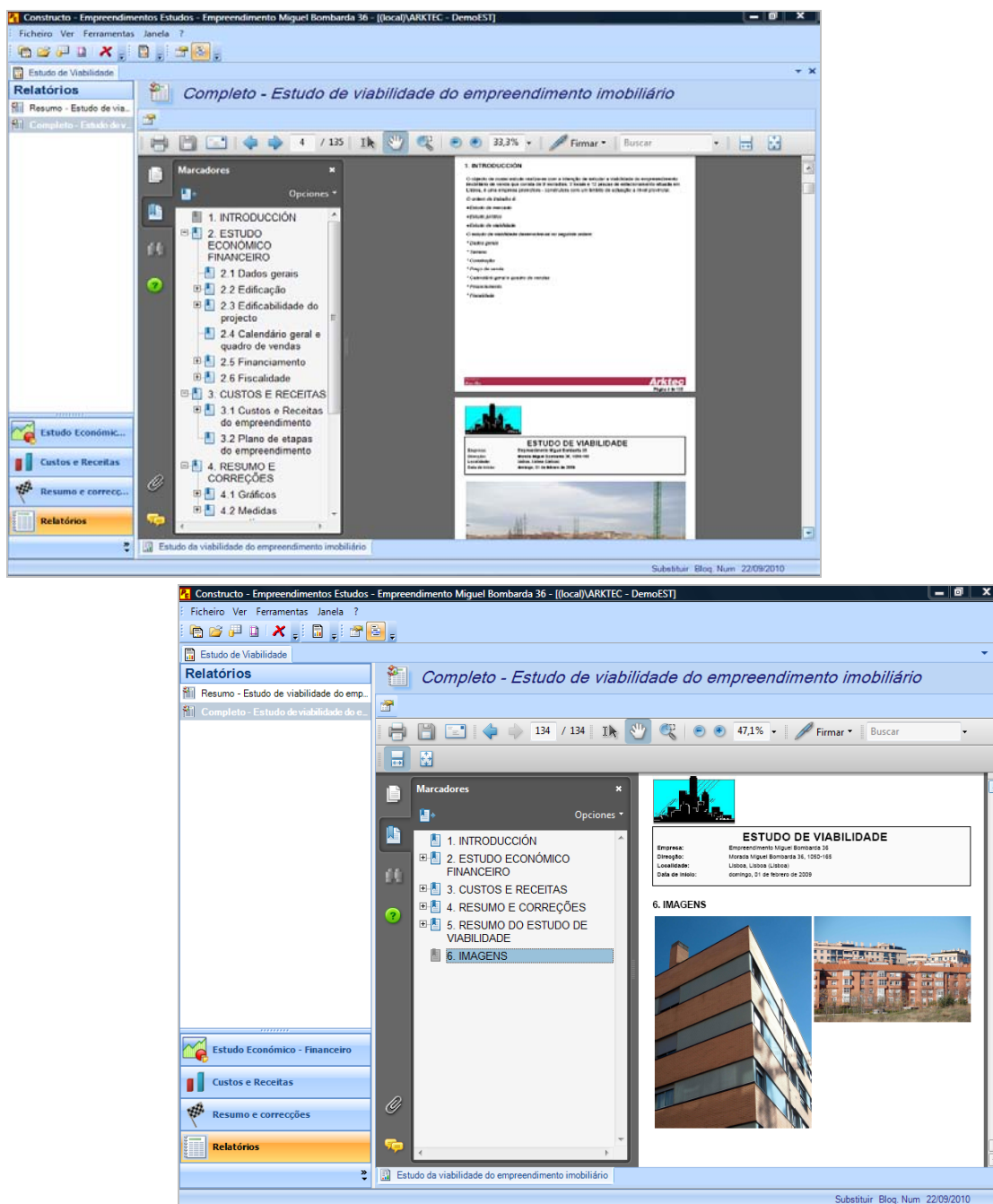


Figura 29. Imagens do empreendimento em estudo mostradas no capítulo “Introdução” e “Imagens” do relatório.

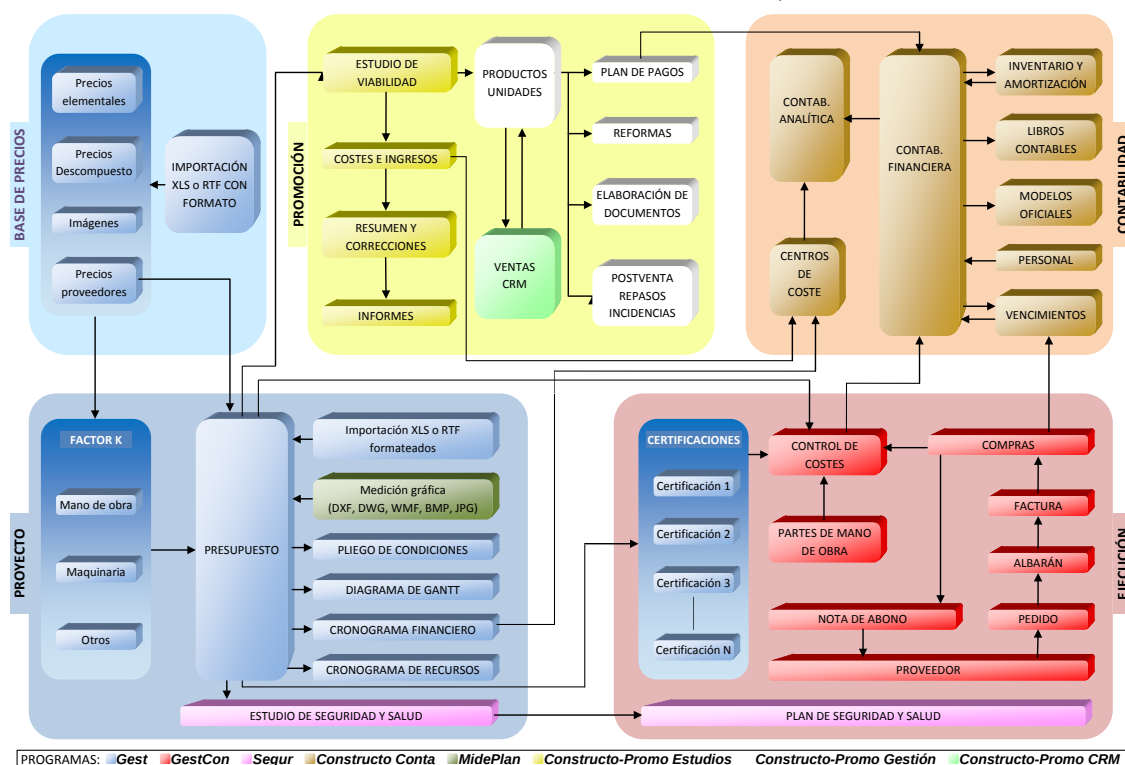
Capítulo E9

Integração com Constructo Conta

Comparativo entre o real e o previsto

Uma vez realizado o estudo de viabilidade, existe a possibilidade de fazer uma integração com o programa **ConstructoConta**, para poder desta maneira realizar um comparativo, mês a mês, entre o que realmente gasto e contabilizando, com o que se tinha previsto realizar durante toda a duração do estudo do empreendimento. Desta maneira, pode fazer-se um controlo dos desvios que se produzem entre o real e o estimado.

SOLUCIÓN **Arktec** PARA GESTIÓN DE PROYECTOS, OBRAS Y EMPRESAS



Em **Constructo Conta>Contabilidade>Contabilidade analítica** selecciona-se o ícone  **Importar orçamento analítico desde Microsoft Office Excel** e aparece a seguinte caixa de diálogo, onde se pode seleccionar o ficheiro que se criou:

Importar orçamento a partir do Microsoft Office Excel

Livro de Microsoft Excel (*.xls)



Folha Microsoft Excel

Sheet1

Uma vez seleccionado o ficheiro, selecciona-se o botão importar e aparece a seguinte caixa de diálogo:

Confirmação dos dados a importar.

	Sel	Tipo	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	
1	☒	Ingressos	Receitas	1.200.000,00				517.276,94	379.336,42		1.047,10	4.655,57	53.505,83	4.188,41	1.534.550,40	39.901,64	16,4
2	☒	Custos	Custos	293.275,28	19.152,99	69.752,33	37.194,80	26.347,98	557.930,15	93.385,57	88.995,49	88.995,49	88.995,49	88.995,49	1.423.191,53	93.853,24	93,6
3	☐	Ingressos	Fluxo de caixa	906.724,72	-19.152,99	-69.752,33	-37.194,80	490.928,96	-178.593,73	-93.385,57	-87.948,39	-84.339,32	-35.489,66	-84.807,08	111.358,87	-53.951,60	-77,5

Data inicial: 01/01/2009 Mês inicial: 1 Nº de meses: 36

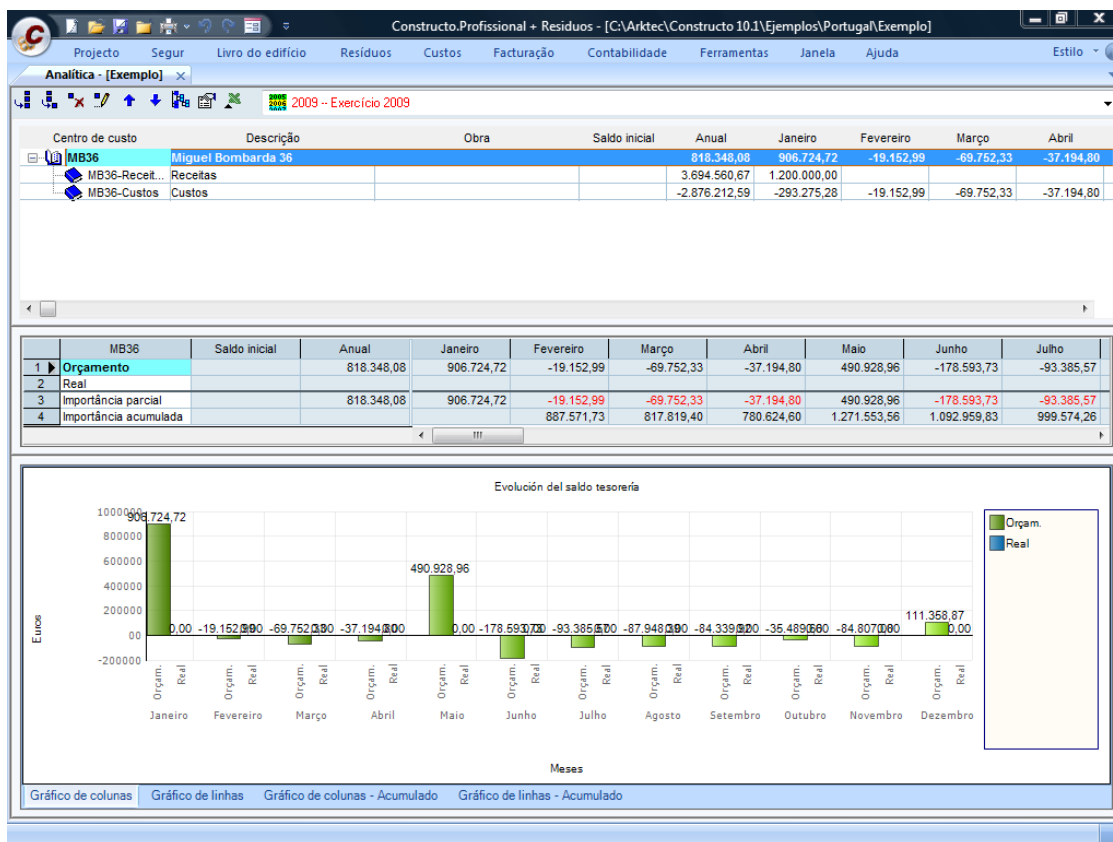
Aqui seleccionam-se os dados que se desejam importar, **Receitas, Custos ou Fluxo de caixa**. Como se está a importar um estudo de viabilidade com duração prevista de 36 meses (como exemplo), criam-se os correspondentes 3 exercícios contabilísticos. Carregue em **Aceitar**.

Confirmação dos dados a importar.

Exercícios necessários para realizar a operação de importação

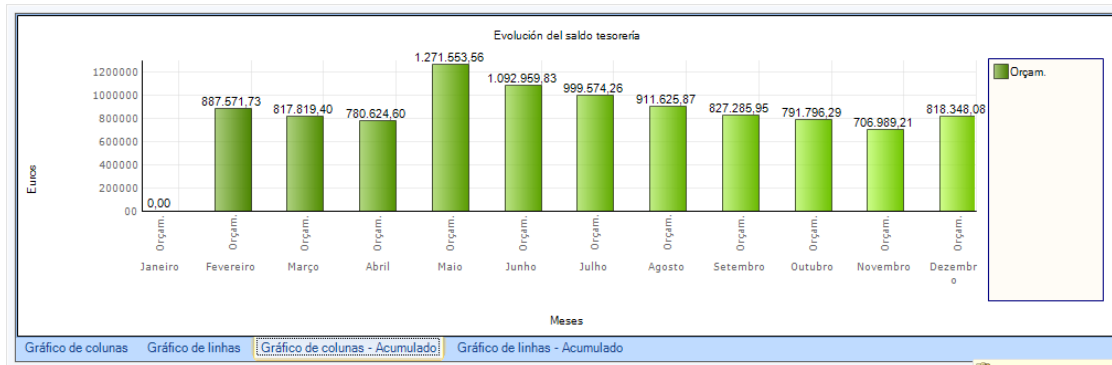
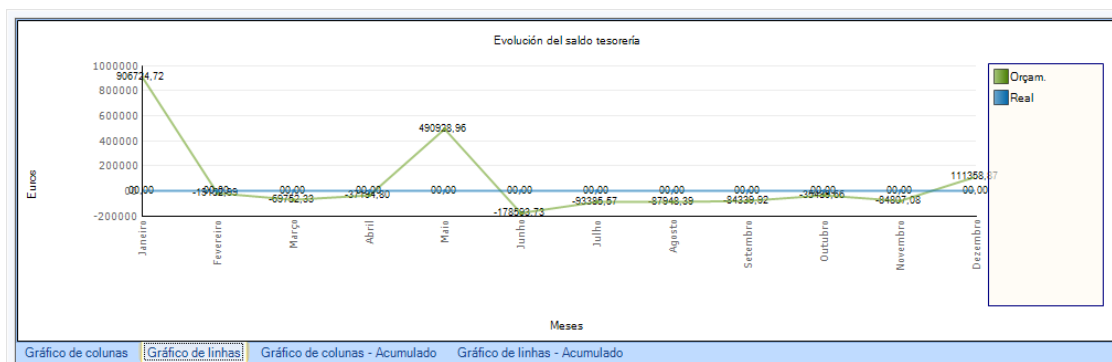
	Seleccionado	Código	Descrição
1	☒	2009	Exercício 2009
2	☒	2010	Exercício 2010
3	☒	2011	Exercício 2011
4	☐		

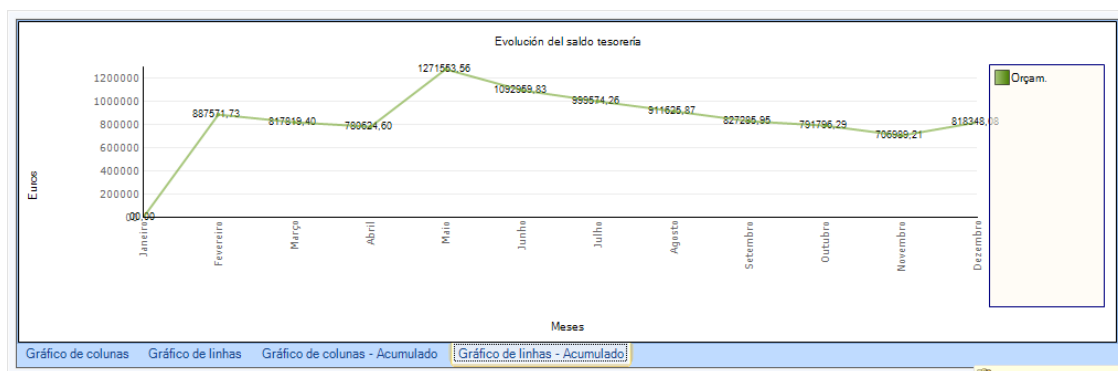
De seguida aparece de novo o ecrã de **Contabilidade Analítica**, já com todos os dados reais importados.



De tal forma que a distribuição no ecrã é a seguinte:

- **Na parte superior**, a árvore analítica da empresa ao que se imputam os vários lançamentos contabilísticos do diário. No momento em que se faz o cash-flow do estudo de viabilidade, dentro do centro de custo seleccionado criam-se instantaneamente dois ramos distintos; Por um lado a de Receitas, onde mês a mês se reflectem os valores correspondentes e por outro lado os Gastos, com características similares à anterior. Deste modo pode ver-se mês a mês o que se tinha previsto, que é o resultado do estudo de viabilidade realizado.
- **Na parte intermédia**, os valores mês a mês, do previsto e o real, obtêm-se assim mesmo e os valores parciais e acumulados de cada um dos prazos. Os valores reais provêm do diário, onde uma vez que estão imputados num lançamento contabilístico e ao centro de custo, reflecte-se como uma receita ou um gasto nesta linha, de acordo com o sentido do lançamento contabilístico.
- **Na parte inferior**, dos gráficos para ver mês a mês a diferença entre o orçamentado e o real.





Portugal, 2 de 24

Manual de Instruções

Constructo- Empreendimentos Gestão

Gestão de Empreendimentos Imobiliários

Capítulo G1

Gestão de utilizadores

Tipos de utilizadores

Em qualquer tipo de empresa é importante estabelecer sistemas de controlo de acesso aos dados que se utilizam, tanto para sua consulta, como para sua criação, modificação e eliminação. Dependendo do cargo que desempenhe cada pessoa, devem existir níveis de acesso a cada tipo de informação. Por exemplo, poderia atribuir-se ao chefe de vendas acesso aos seguimentos de todos os seus agentes comerciais; mas, a cada um desses, só acesso aos seus próprios dados.

Isto é especialmente importante desde o aparecimento em 1999 da Lei Orgânica 15/99, de Protecção de dados de Carácter Pessoal, que obriga à custódia dos dados e ao uso da informação só por as pessoas estritamente autorizadas.

Existem dois tipos de utilizadores:

- **Utilizadores normais.**- Só podem criar ou modificar os dados que algum administrador lhes atribua.
- **Os administradores.**- Têm a possibilidade de criar ou modificar todos os dados e também podem criar, modificar e eliminar outros administradores.

Criação e modificação de utilizadores

Da primeira vez que se executa o programa, poderá aceder-se à base de dados através do utilizador denominado *supervisor* (sem palavra-passe). Trata-se de um administrador, pelo que terá permissão para criar e modificar livremente outros administradores e utilizadores.

Para isso, execute a função **Ver>Utilizadores** ou o ícone equivalente (esta função só está disponível se tiver acedido à base de dados através de uma conta de administrador).



The screenshot shows the 'Utilizadores' (Users) management interface in the Constructo CRM application. The window title is 'Constructo - Empreendimentos CRM+Gestão - Supervisor - [(local)YARKTEC - DemoCRM]'. The menu bar includes 'Ficheiro', 'Ver', 'Parâmetros', 'Ferramentas', and 'Janela'. The sidebar on the left shows 'Grupos' (Groups) with 'Administradores' and 'Utilizadores' (selected). The main area displays a table of users:

Utilizador	Nome	Apelidos
1	Supervisor Paulo	Pinto
2		

Below the table, there are tabs for 'Dados' (selected) and 'Permissões' (Permissions). The 'Dados pessoais' (Personal Data) section includes fields for:

- Utilizador: Supervisor
- Nome: Paulo
- Apelidos: Pinto
- NIF/CIF: 501462910
- Telefone Fixo: 289-414184
- Telefone móvel: 678997666
- Fax: 289-413681
- Fotografia: (empty field)
- Palavra-chave: (empty field)
- Trato: (dropdown menu)
- Cargo: (dropdown menu)
- Departamento: (dropdown menu)
- Email: paulo@empresa.pt
- Web: www.empresa.pt

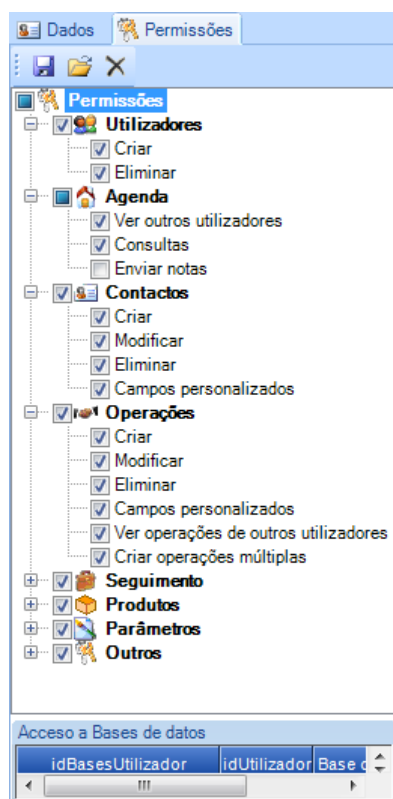
The 'Direcção' (Address) section includes:

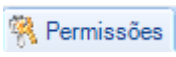
- Morada: Aldeia Nova, 4
- CP: 325-042
- Localidade: Lisboa
- Concelho: Lisboa
- País: Portugal

At the bottom right, there is a status bar that says 'Substituir Bloq. Num 22/09/2010'.

Na janela que se apresenta, se desejar gerir *Administradores* ou *Utilizadores*, pode fazê-lo, seleccionando, a zona esquerda. Na tabela da zona superior direita, podem adicionar-se, modificar-se ou eliminar-se administradores ou utilizadores. Quando se selecciona um deles, na zona inferior direita apresentam-se todos os seus dados, como nome, apelidos, palavra-passe de acesso, telefone, etc.

O separador  **Permissões** permite determinar as permissões que se desejem atribuir a cada utilizador. Desse modo, pode seleccionar que uma pessoa, por exemplo, possa criar e modificar contactos, mas que não possa eliminá-los.



Estes ícones do separador  permitem guardar, abrir e eliminar perfis de permissões. Deste modo, se vários utilizadores tiverem as mesmas permissões, pode criar-se num desses, guarda-los com o ícone , criar outro utilizador e recupera-los com o ícone . Por exemplo, poderiam criar-se os perfis *Operadores de telemarketing*, *Agentes comerciais*, *chefes de área*, etc. e para cada utilizador que se crie, bastaria recuperar um perfil de permissões em vez de activar cada uma das suas permissões de modo independente. A zona inferior permite seleccionar as bases de dados às que o utilizador pode aceder.

Actualização automática de permissões

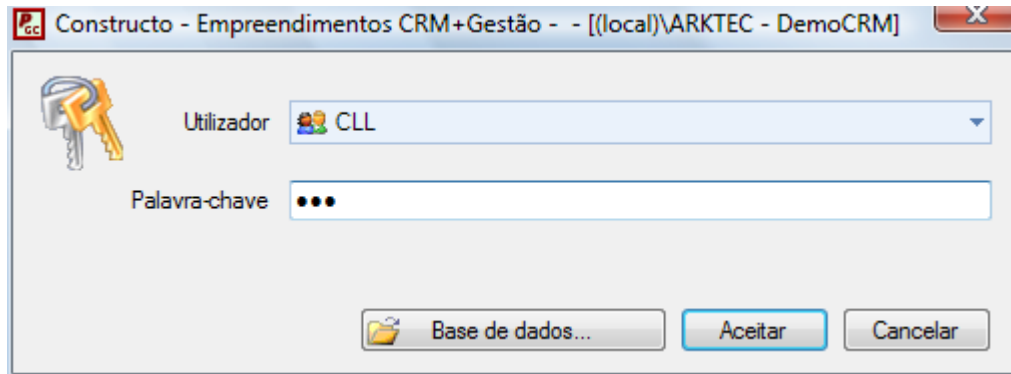
Se forem alteradas as permissões a um utilizador que esteja a utilizar nesse momento o programa, este notará as alterações em menos de uma hora, já que o programa actualiza automaticamente as permissões por cada 60 minutos de utilização do programa, assim como cada vez que inicie uma nova sessão.

Eliminação de utilizadores

O ícone  da janela de utilizadores permite eliminar um dos utilizadores. É muito importante ter em conta que, se um agente comercial tiver contactos, operações ou seguimentos em seu nome, estes ficam sem responsável atribuído. Podem localizar-se posteriormente, se desejar, utilizando os filtros, seleccionando aqueles cujo responsável seja "espaços em branco".

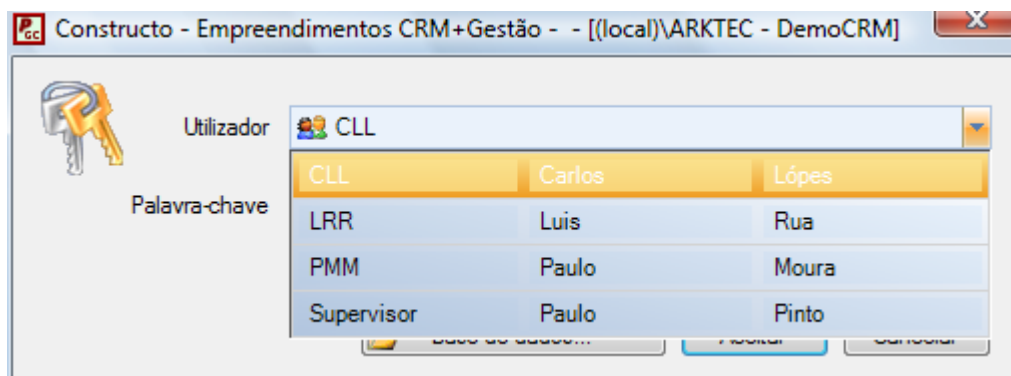
Acesso ao programa. Início de sessões

Cada vez que se acede ao programa, apresenta-se uma caixa de diálogo como a da imagem, que permite identificar o nome de utilizador e palavra-passe. Deste modo, cada utilizador terá só as permissões que lhe tenham sido atribuídas por algum administrador.

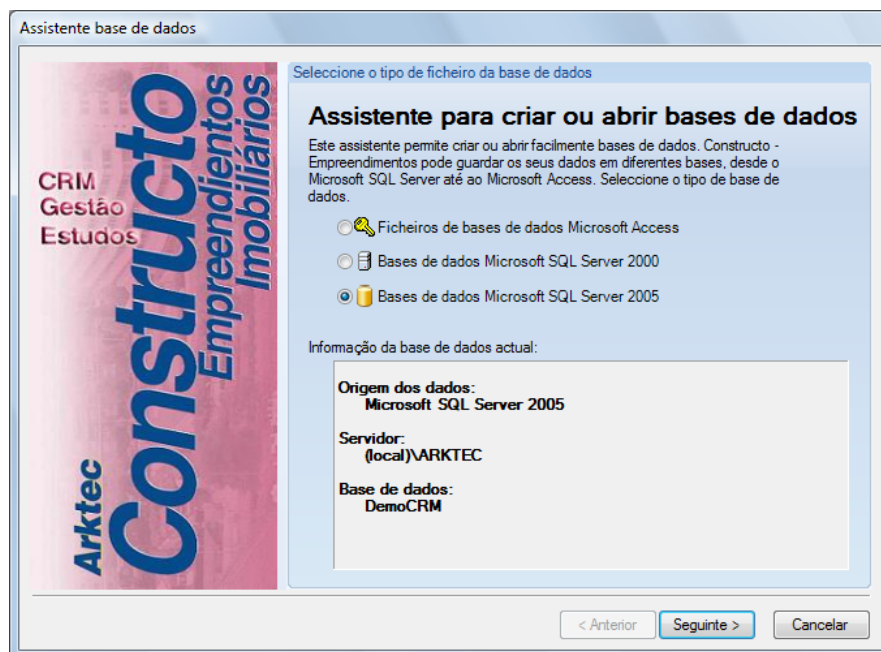


A barra de título desta caixa de diálogo apresenta a aplicação, o nome, o utilizador e a palavra-passe da última instância utilizada. Estes quatro dados tomam-se do ficheiro ArktecXXXNN.cfg (sendo XXXNN programa e versão), situado na subpasta *Opções* do programa, pelo que um administrador poderia utilizar este ficheiro para definir o modo de acesso de cada utilizador.

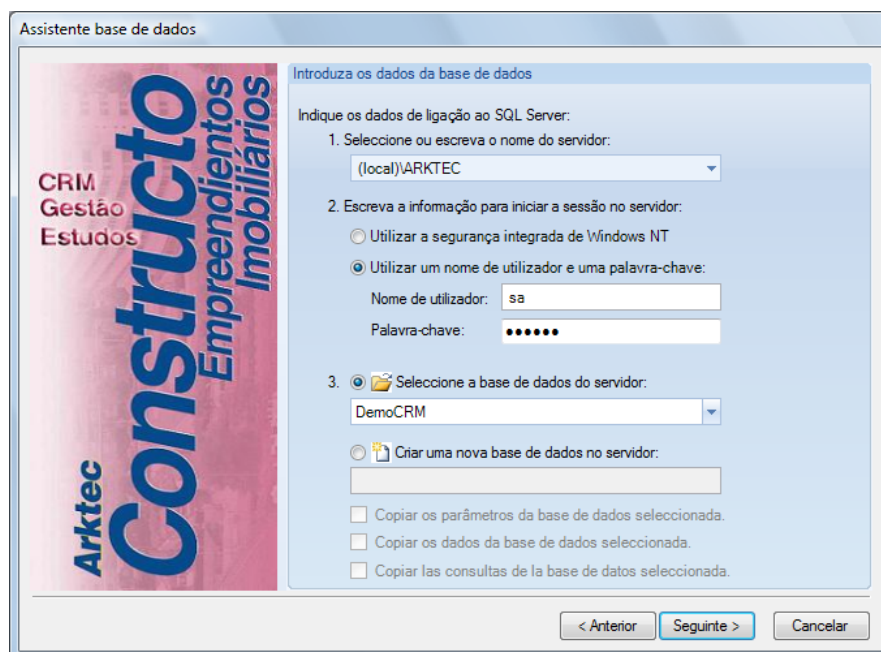
A lista desdobrável *Utilizador* permite mostrar os utilizadores disponíveis para a base de dados seleccionada.



A barra de título desta caixa de diálogo apresenta o nome e identificação da última base de dados utilizada. O botão Base de dados... permite seleccionar outra base de dados diferente. Ao carregar no botão, apresenta-se o assistente para criar ou abrir bases de dados. O primeiro ecrã do assistente permite seleccionar o tipo de ficheiro da base de dados.



O segundo ecrã do assistente permite seleccionar o nome do computador que aloja os dados, a instância e a base de dados que se deseja utilizar. Se não se modificou, a instância habitual denomina-se ARKTEC e acede-se a ela através do utilizador *sa* e a palavra-passe *arktec*. Não se deve confundir esta identificação de utilizador e palavra-passe, gerais da instância, com os particulares de cada utilizador, descritos anteriormente.



Mudança de utilizador dentro de uma sessão

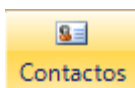
Uma vez dentro do programa, a função **Ficheiro>Mudar de utilizador** permite identificar-se como outra pessoa diferente, de modo a que tenha as suas próprias permissões de acesso aos dados. Isto permite que uma pessoa diferente comece a utilizar o programa desde esse momento, sem necessidade de sair de **Constructo-Empreendimentos** e voltar a entrar, o que pode ser útil se várias pessoas partilharem o mesmo computador em momentos diferentes.

Capítulo G2

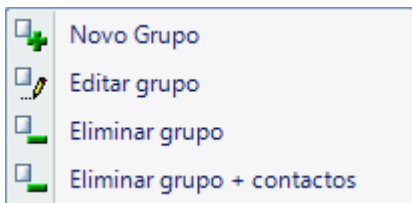
Contactos

Grupos de contactos

Cada potencial cliente que possa ter interesse num produto pode introduzir-se no programa através de um separador de **contacto**, com todos os seus dados (nome da empresa, pessoas de contacto, cargos, telefones, endereços de correio electrónico, etc.).



A função **Ver>Contactos** (ou o ícone equivalente) permite criar, modificar e eliminar contactos. Ao executa-la, apresenta-se a janela de contactos. A zona esquerda permite criar grupos para organizar os contactos. Poderiam criar-se, por exemplo, os grupos *Interessados em apartamentos* e *Interessados em locais comerciais*. Carregando no botão direito nessa zona, podem criar-se, modificar-se e eliminar-se os grupos. Em qualquer momento podem mover-se utilizadores de grupo, assim como eliminar grupos. Os grupos são apenas um sistema de classificação, pelo que se eliminar o grupo não se eliminam os contactos que existam; estes contactos ficam então pertencentes ao grupo geral.



Introdução dos dados de cada contacto

A zona superior direita apresenta a relação de contactos. Os ícones  permitem, respectivamente, criar contactos novos, editá-los e eliminá-los.

Manual de instruções *Constructo Empreendimentos*

Constructo - Empreendimentos CRM+Gestão - Supervisor - [(local)\ARKTEC - DemoCRM]

Ficheiro Ver Parâmetros Ferramentas Janela ?

Agenda Utilizadores Contactos Produtos Empreendimentos Relatórios

Grupos

Contactos

Feira Concreta 2009

Escritório Arkcase

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Interesse
1	Feira Concreta 2009 BAZ, LUZ MARIA	CONSTRUÇÕES	97859690	Sra.	Director Gerente	Vendas - Marketi
2	Feira Concreta 2009 COSTA	JORGE	P0801100B	Sr.	Advogado	Gerência
3	Feira Concreta 2009 Gonçalves	Hugo	I05611240	Sr.	Advogado	Gerência
4	Feira Concreta 2009 Nunes	João	E39358837	Sr.	Engenheiro	Desenvolvimento
5	Feira Concreta 2009 PEREIRA	MANUEL	P1500600J	Eng.	Engenheiro civil	Projectos
6	Feira Concreta 2009 PERES	ANTONIO	192452010	Sr.	Director Gerente	Gerência

Operações - [CONSTRUÇÕES LMB BAZ, LUZ MARIA]

Operação	Referência	Estado	Data prevista	Data última	Respons	
1	Interessado na aquisição de um local comercial em Av	CONCRETA 09	S/I Sem interess	13/05/2009 17:00	07/01/2010 16:41	LRR
2						

Seguimento - [Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro]

Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista	Data última	Referência	Estado		
1	LRR	Chamada telefon	29/04/2009 13:50	21/10/2009 10:51	CONCRETA 09	Em processo	Chamo porque no stand d
2	LRR	Marcação/Visita	06/05/2009 16:37	07/01/2010 16:39	CONCRETA 09	Em processo	Visita ao local comercial ter
3	LRR	Chamada telefone	13/05/2009 11:00	07/01/2010 16:40	CONCRETA 09	Em processo	Não atende.
4	LRR	Chamada telefone	13/05/2009 15:30	07/01/2010 16:41	CONCRETA 09	Em processo	Não atende.
5	LRR	Chamada telefone	13/05/2009 17:00		CONCRETA 09	S/I Sem interesse	
6							

Substituir Bloq. Num 22/09/2010

Para criar um contacto novo, carrega-se no ícone  da tabela superior direita, com o qual se apresenta uma caixa de diálogo como a da imagem, que permite introduzir todos os seus dados.

Criar ou modificar

Contacto

Apelidos / Contacto: Telefone 1: E-mail 1:

Nome / Designação social: Telefone 2: E-mail 1:

NIF / CIF: Telefone 3: Web:

Direcção

Tipo: Morada:

C.P.: Localidade: Concelho: País:

Informação adicional

Tipo: Interesse: Responsável:

Trato: Cargo: Departamento:

Pessoas de contacto: Telefones: E-mails: Endereços: Comentário: História: Outros: Dados escritura:

Nome	Telefone	E-mail	Cargo	Departamento

Aceitar **Cancelar**

Muitos dos campos contam com um ícone  na sua zona direita, que permite adicionar ou eliminar as opções que se apresentam na sua lista desdobrável. Por exemplo, no campo *País* pode criar-se uma lista dos países aos que pertencem normalmente os contactos que se criam. Em qualquer caso é sempre possível adicionar posteriormente novos elementos. É necessário ter permissão de utilizador para actualizar as listagens do programa; o mais aconselhável é que apenas poucas pessoas possam definir novos campos nestas tabelas.

Países

Nome

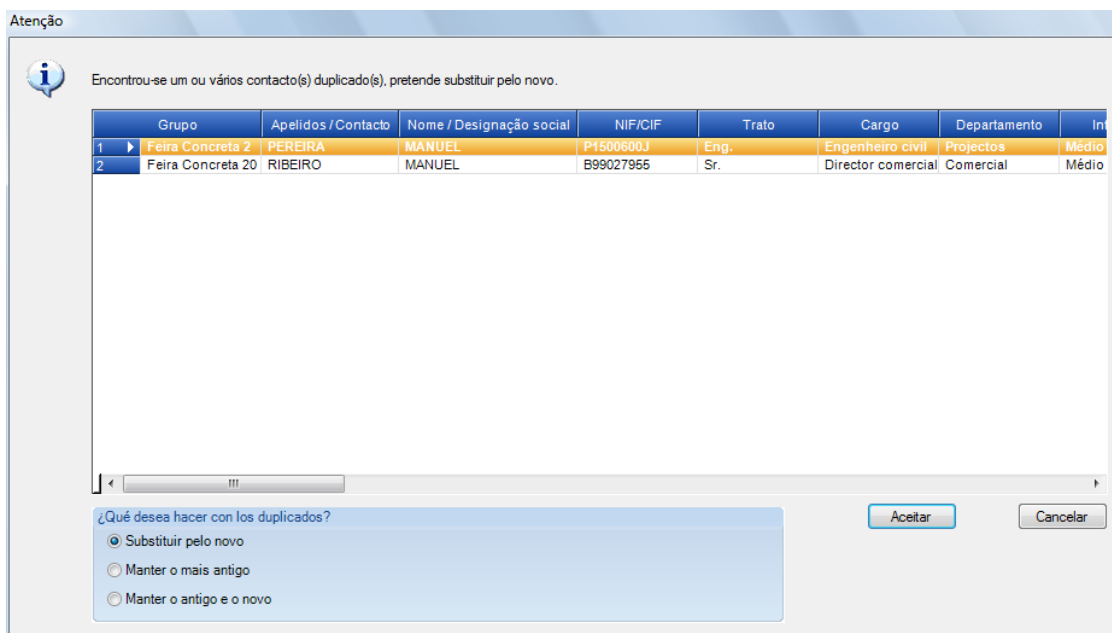
1	Andorra
2	Espanha
3	Francia
4	Marruecos
5	Mexico
6	Portugal
7	República Dominicana
8	

Aceitar **Cancelar**

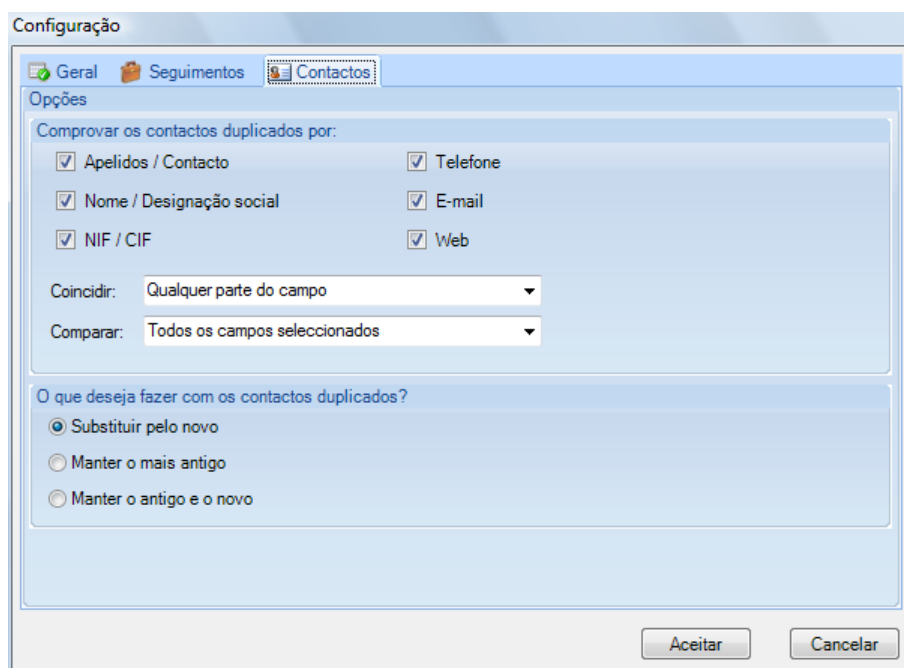
O separador  **Pessoas de contacto** permite enumerar diferentes pessoas de contacto para uma mesma empresa. O separador  **Telefones** permite indicar vários telefones para um mesmo contacto, que podem etiquetar-se, por exemplo, como *Casa*, *Trabalho*, *Móvel*, etc. A lista de tipos encontra-se na função **Parâmetros>Telefones**. O separador  **E-mails** permite gerir os vários endereços de correio electrónico do contacto. O separador  **Endereços** permite indicar as moradas do contacto. O separador  **Comentário** permite incluir comentários para o contacto. O separador  **História** enumera as operações passadas do contacto. O separador  **Dados escritura** inclui dados relacionados com o contacto que poderiam utilizar-se nos seus contratos, como o representante da empresa, o notário que lhe concedeu poderes, etc. Aparte dos campos existentes, já preestabelecidos, o separador  **Outros** permite adicionar outros campos livres, para qualquer utilidade que se necessite.

Verificação automática de repetições

Quando se cria um contacto novo, o programa verifica automaticamente se existe outro em que coincidam os campos *Apelidos/Contacto* e *Nome/Denominação social*. Se assim for, apresenta-se uma caixa de diálogo como a da imagem, que avisa da substituição da informação do contacto existente, pela do novo que se está a criar. A este aviso, pode escolher-se **Aceitar** ou **Cancelar**.

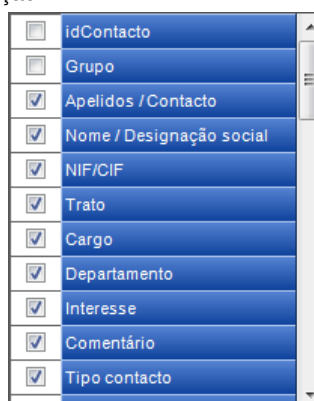


Os dados que se verificam para supor que um contacto está repetido podem definir-se através do separador  **Contactos** da função **Ferramentas>Configuração**.



Visualização de outros campos diferentes na tabela

A tabela de contactos apresenta inicialmente várias colunas. É possível eliminar as que não se desejem utilizar, assim como adicionar outras novas. Para isso, carrega-se no ícone , em que se apresentam várias dezenas de campos para selecção.



Filtragem da informação

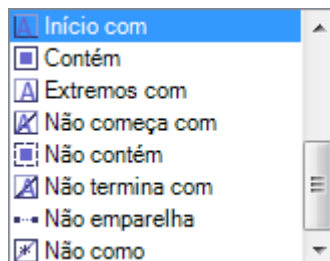
Inicialmente apresentam-se todos os contactos existentes na tabela. O ícone  permite mostrar ou ocultar a linha de filtros, na qual se podem escrever textos em qualquer campo. Deste modo, a tabela só incluirá os contactos que coincidam com o filtro seleccionado, no início de cada texto.

Manual de instruções *Constructo Empreendimentos*

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Interesse	Comentário
 							

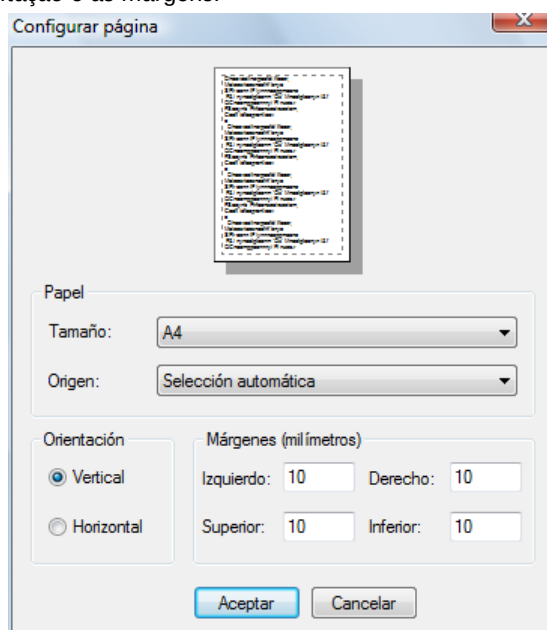
Por exemplo, se introduzir o texto *Garcia* no campo *Apelidos/Contacto*, a tabela incluirá apenas os contactos cujo apelido comece com o texto *Garcia*.

O botão  situado à esquerda de cada campo permite seleccionar outros modos de comparação diferentes em que utilize esse texto. Por exemplo, pode seleccionar-se que o contacto contenha esse texto em qualquer posição, que não o contenha, etc.



Impressão e pré-visualização da tabela

O ícone  permite imprimir a tabela de contactos directamente para a impressora seleccionada. A função **Ficheiro>Configurar página** permite seleccionar outra impressora, assim como modificar o tamanho do papel, a orientação e as margens.

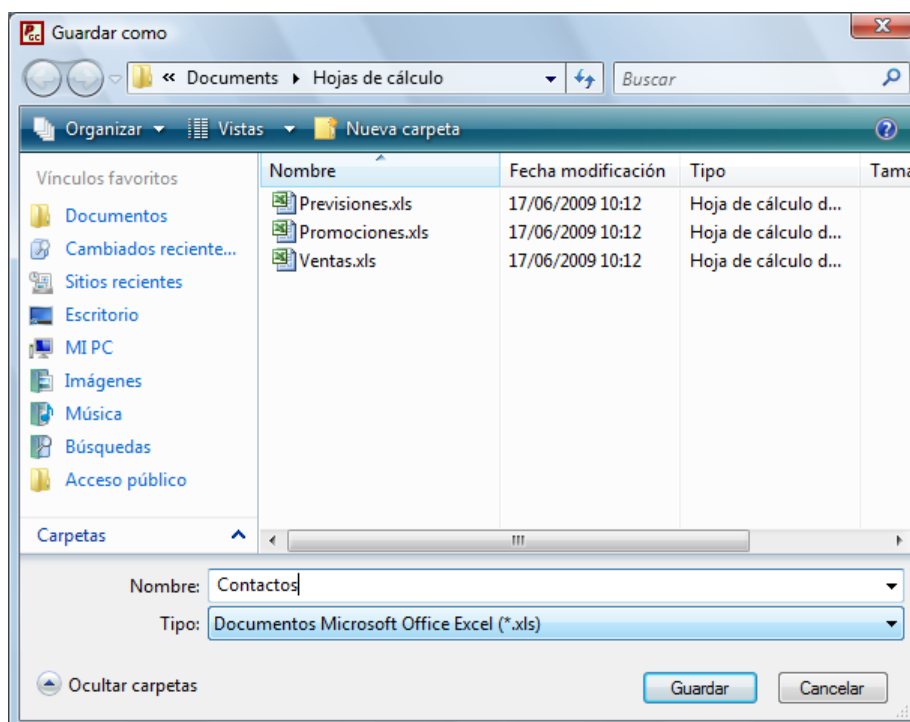


O ícone  permite mostrar uma janela de pré-visualização antes de imprimir.

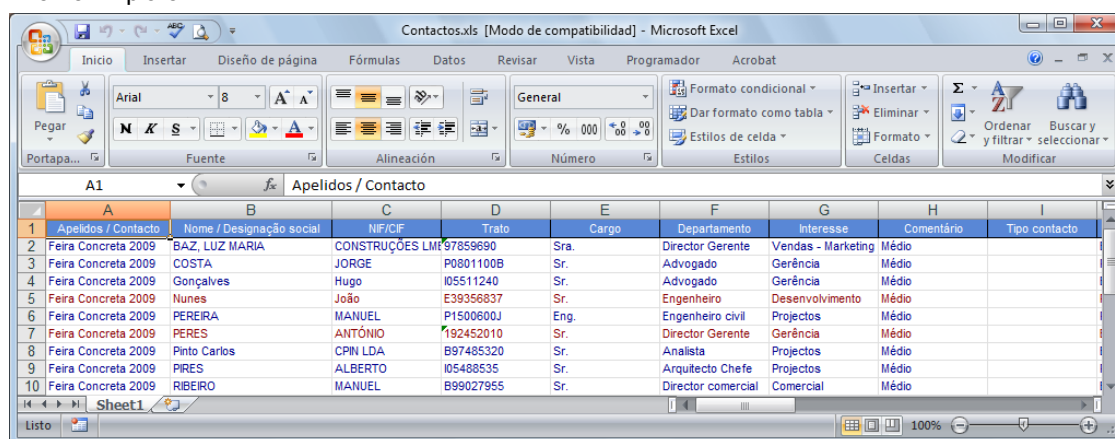
O ícone  (só disponível em **Constructo-Empreendimentos CRM**) permite gerar automaticamente um relatório individual para o contacto que se encontre seleccionado nesse momento. Os relatórios merecem um capítulo aparte mais adiante.

Exportação da tabela

O ícone  permite exportar a tabela de contactos para o formato XLS (do programa Microsoft Excel), PDF (do programa Adobe Reader) ou XPS. Quando se carrega no ícone, apresenta-se a caixa de diálogo habitual de **Guardar como**. Nela, selecciona-se **Guardar**, o destino do ficheiro, em **Tipo** o tipo de ficheiro e em **Nome** o seu nome.



O ficheiro criado pode abrir-se de seguida em Microsoft Excel, em Adobe Reader ou em Windows Internet Explorer.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Apellidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Interesse	Comentario	Tipo contacto
1	Apellidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Interesse	Comentario	Tipo contacto
2	Feira Concreta 2009	BAZ, LUZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMT	97859690	Sra.	Director Gerente	Vendas - Marketing	Médio	
3	Feira Concreta 2009	COSTA	JORGE	P0801100B	Sr.	Advogado	Gerência	Médio	
4	Feira Concreta 2009	Gonçalves	Hugo	105511240	Sr.	Advogado	Gerência	Médio	
5	Feira Concreta 2009	Nunes	João	E39356837	Sr.	Engenheiro	Desenvolvimento	Médio	
6	Feira Concreta 2009	PEREIRA	MANUEL	P1500600J	Eng.	Engenheiro civil	Projectos	Médio	
7	Feira Concreta 2009	PERES	ANTÓNIO	192452010	Sr.	Director Gerente	Gerência	Médio	
8	Feira Concreta 2009	Pinto Carlos	CPIN LDA	B97485320	Sr.	Analista	Projectos	Médio	
9	Feira Concreta 2009	PIRES	ALBERTO	105488535	Sr.	Arquitecto Chefe	Projectos	Médio	
10	Feira Concreta 2009	RIBEIRO	MANUEL	B99027955	Sr.	Director comercial	Comercial	Médio	

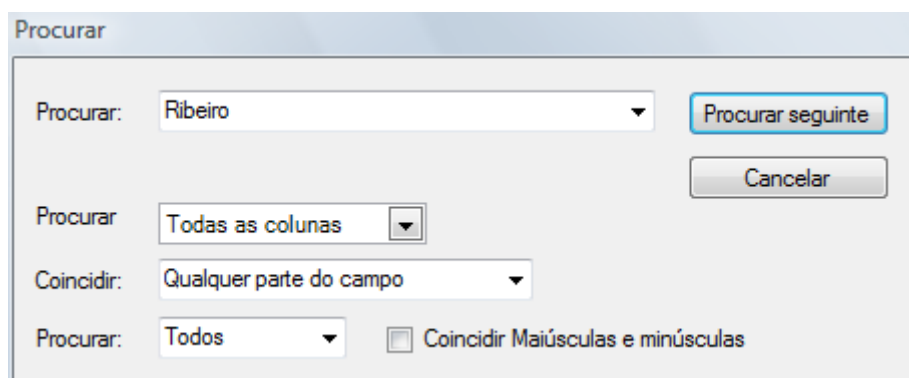
Manual de instruções *Constructo Empreendimentos*

The screenshot displays two windows. The top window is Adobe Acrobat Professional, showing a PDF file named 'Contactos.pdf'. The PDF content is a table of contacts. The bottom window is Windows Internet Explorer, showing the same table as an XPS file named 'Contactos.xps'.

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Interesse	Comentário	Tipo contacto	Responsável Contacto	Tel
Feira Concreta 2009	BAZ, LUZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB 97859690	Sra.	Director Gerente	Vendas - Marketing	Médio		Empresa	LRf	
Feira Concreta 2009	COSTA	JORGE	P0801100B	Sr.	Advogado	Gerência	Médio	Particular	LRf	
Feira Concreta 2009	Gonçalves	Hugo	I05511240	Sr.	Advogado	Gerência	Médio	Empresa	LRf	
Feira Concreta 2009	Nunes	João	E39356837	Sr.	Engenheiro	Desenvolvimento	Médio	Particular	CLL	
Feira Concreta 2009	PEREIRA	MANUEL	P1500600J	Eng.	Engenheiro civil	Projectos	Médio	Particular	LRf	
Feira Concreta 2009	PERES	ANTÓNIO	192452010	Sr.	Director Gerente	Gerência	Médio	Empresa	Sup	
Feira Concreta 2009	Pinto Carlos	CPIN LDA	B97485320	Sr.	Analista	Projectos	Médio	Empresa	LRf	
Feira Concreta 2009	PIRES	ALBERTO	I05488535	Sr.	Arquitecto Chefe	Projectos	Médio	Particular	LRf	
Feira Concreta 2009	RIBEIRO	MANUEL	B99027955	Sr.	Director comercial	Comercial	Médio	Empresa	LRf	

Procura de informação na tabela

O ícone  permite procurar qualquer texto na tabela de contactos. É possível procurar em qualquer coluna, assim como no início ou em qualquer parte do campo.



Procurar

Procurar: Ribeiro

Procurar seguinte

Cancelar

Procurar: Todas as colunas

Coincidir: Qualquer parte do campo

Procurar: Todos

☐ Coincidir Maiúsculas e minúsculas

Gestão de consultas

Cada vez que se filtra a informação da tabela de contactos através do ícone , descrito anteriormente, realiza-se uma **consulta** à base de dados. Os ícones    permitem, respectivamente, guardar, mudar o nome e eliminar estas consultas, de modo que possam ser utilizadas posteriormente em qualquer momento.

O botão  situado na zona inferior esquerda permite mostrar, na zona esquerda, todas as consultas que se guardam.



Filtros

Contactos

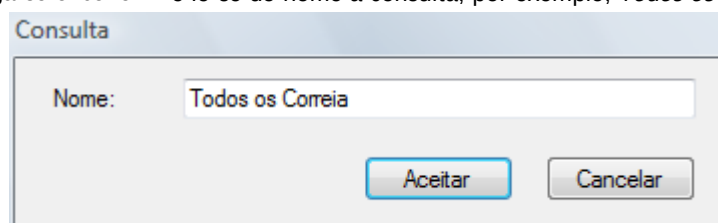
- Contactos Lisboa
- Contactos Ribeiro

Grupos

Se desejar criar, por exemplo, uma consulta que inclua todos os contactos cujo primeiro apelido seja Correia, em primeiro lugar, pressiona-se o ícone  para visualizar a linha de filtros. De seguida, introduz-se o texto *Correia* no campo *Apelidos/Contacto*.

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Interesse
 Correia						

Por último, carrega-se o ícone  e lê-se do nome a consulta, por exemplo, *Todos os Correia*.



Consulta

Nome: Todos os Correia

Aceitar

Cancelar

Reordenação dos contactos em grupos

O botão  **Grupos** situado na zona inferior esquerda permite mostrar, na zona esquerda, os grupos existentes.

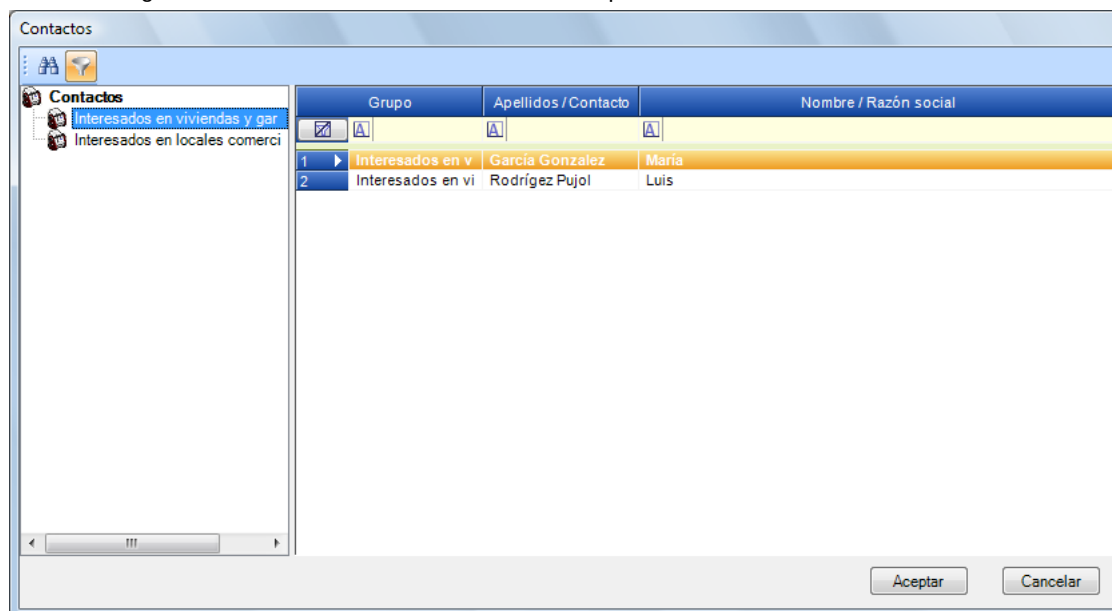


O ícone  permite modificar do grupo os contactos que se estejam a mostrar nesse momento na tabela.

Cópia e eliminação de contactos

O ícone  permite realizar uma cópia exacta do contacto seleccionado. A partir desse momento, podem realizar-se na cópia as alterações que se desejem, sendo ambos os contactos totalmente independentes.

O ícone  permite eliminar um ou vários contactos. Ao carregar no ícone, apresenta-se uma caixa de diálogo como a da imagem, que permite seleccionar o contacto ou contactos a eliminar. Para seleccionar vários, carrega-se na tecla **Ctrl** e vão-se seleccionando os pretendidos com o cursor do rato.



Actualização da informação

Tal como se indicou anteriormente, **Constructo-Empreendimentos CRM** permite o trabalho simultâneo de vários utilizadores em partilha da mesma informação. O ícone  permite actualizar a informação mostrada no ecrã, com as últimas alterações realizadas por toda a equipa de trabalho. Também é possível programar uma actualização automática para cada certo número de minutos, através da função **Ferramentas>Configuração**.

Capítulo G3

Produtos

Produtos gerais e empreendimentos



A função **Ver>Produtos** ou o ícone equivalente, permite gerir os produtos disponíveis para venda, que podem ser de dois tipos: produtos gerais e empreendimentos. A diferença está nos dados que se solicitam para cada tipo: para os produtos gerais, podem introduzir-se vários dados livremente, segundo as características do produto; enquanto, para os empreendimentos, os dados que se solicitam já estão estruturados especificamente para este tipo de produto. Os empreendimentos incluem, por exemplo, os seguintes dados:

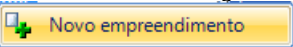
- Superfície construída
- Superfície útil
- Orientação
- Número de quartos
- Interior ou exterior
- Plano de pagamentos
- Incidências
- Etc.

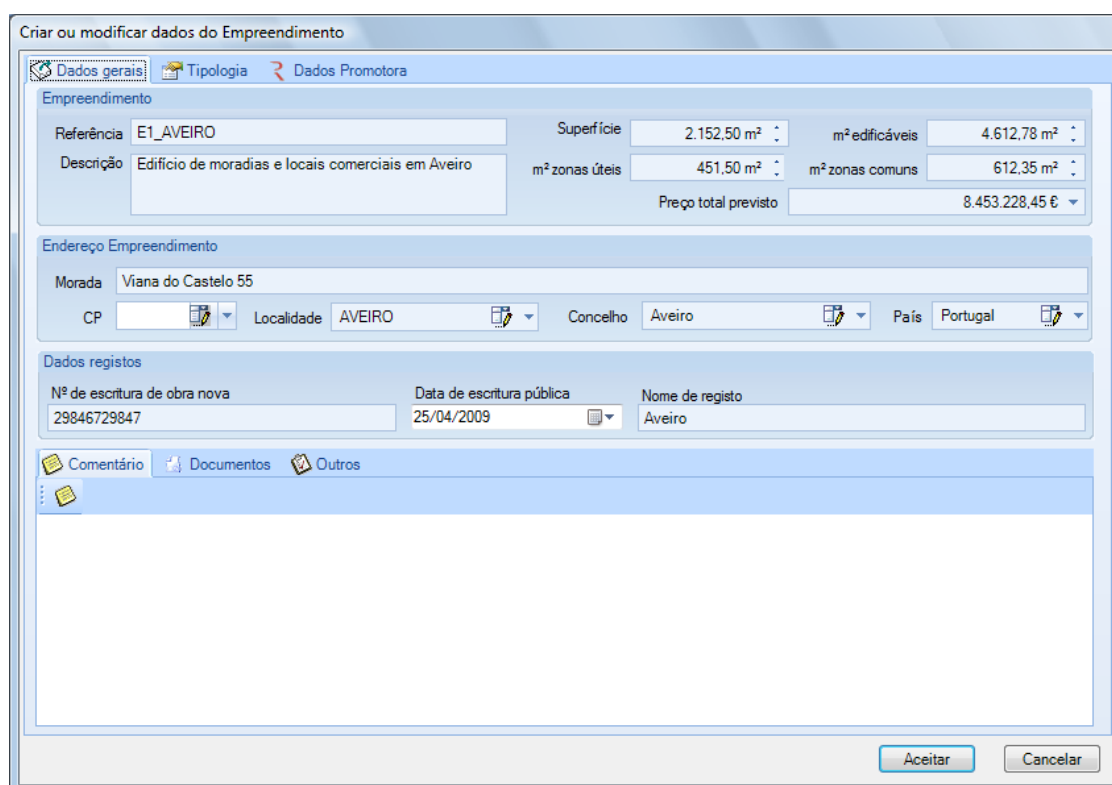
Constructo-Empreendimentos Gestão permite gerir apenas empreendimentos, enquanto **Constructo-Empreendimentos CRM** permite gerir tanto produtos gerais, como empreendimentos.

Criação de empreendimentos

Esta prestação está incluída tanto em **Constructo-Empreendimentos Gestão**, como em **Constructo-Empreendimentos CRM**.

Existem dois modos de criar empreendimentos:

- Se foi criado previamente o estudo de viabilidade com **Constructo-Empreendimentos Estudos**, podem importar-se directamente os dados do empreendimento e a relação de unidades de venda, através do ícone , situado na barra de ícones de produtos.
- Se não se criou o estudo de viabilidade, para criar um empreendimento novo, carrega-se com o botão direito do rato sobre *Empreendimentos* e executa-se a opção .



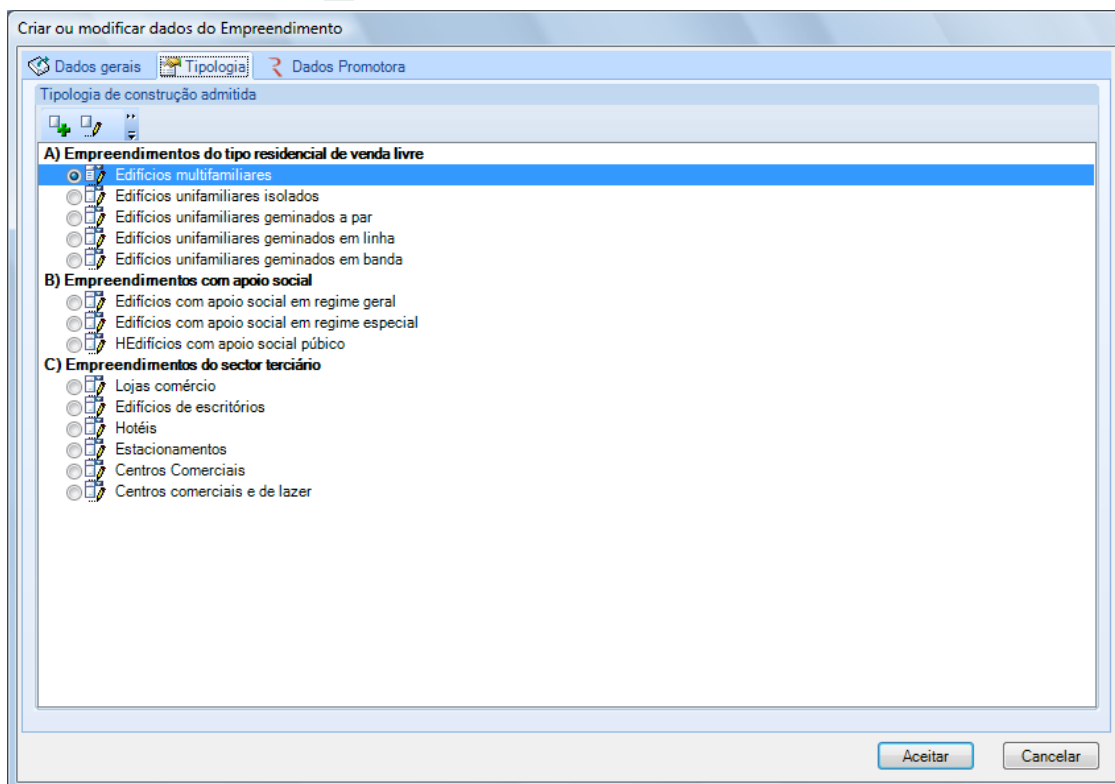
A caixa de diálogo "Criar ou modificar dados do Empreendimento" apresenta as seguintes seções:

- Dados gerais:**
 - Empreendimento:**
 - Referência: E1_AVEIRO
 - Descrição: Edifício de moradias e locais comerciais em Aveiro
 - Superfície: 2.152,50 m²
 - m² zonas úteis: 451,50 m²
 - m² edificáveis: 4.612,78 m²
 - m² zonas comuns: 612,35 m²
 - Preço total previsto: 8.453.228,45 €
 - Endereço Empreendimento:**
 - Morada: Viana do Castelo 55
 - CP: [campo vazio]
 - Localidade: AVEIRO
 - Concelho: Aveiro
 - País: Portugal
 - Dados registos:**
 - Nº de escritura de obra nova: 29846729847
 - Data de escritura pública: 25/04/2009
 - Nome de registo: Aveiro
- Comentário, Documentos, Outros:** Área para anexar ficheiros.

Botões de ação: Aceitar, Cancelar.

Na caixa de diálogo que se apresenta, define-se a referência e a descrição do empreendimento, assim como o NIF, as áreas, o preço total previsto e a morada.

O separador  permite seleccionar a tipologia edificatória do empreendimento (edifícios de escritórios, residencial, etc.). Se a tipologia do edifício não se encontra entre as apresentadas, pode adicionar-se através do ícone .



O separador  **Dados Promotora** permite definir os dados relacionados com a empresa promotora, como nome, morada, representante legal, escritura de constituição, etc. Estes dados podem utilizar-se para a elaboração de contratos ou outros documentos.

Criar ou modificar dados do Empreendimento

 **Dados gerais**  **Tipologia**  **Dados Promotora**

Dados gerais

Nome ou Denominação Social NIF/CIF

Endereço Promotora

Morada

CP Localidade Concelho País

Dados do representante legal da Promotora

Nome NIF/CIF Cargo

Escritura de poderes

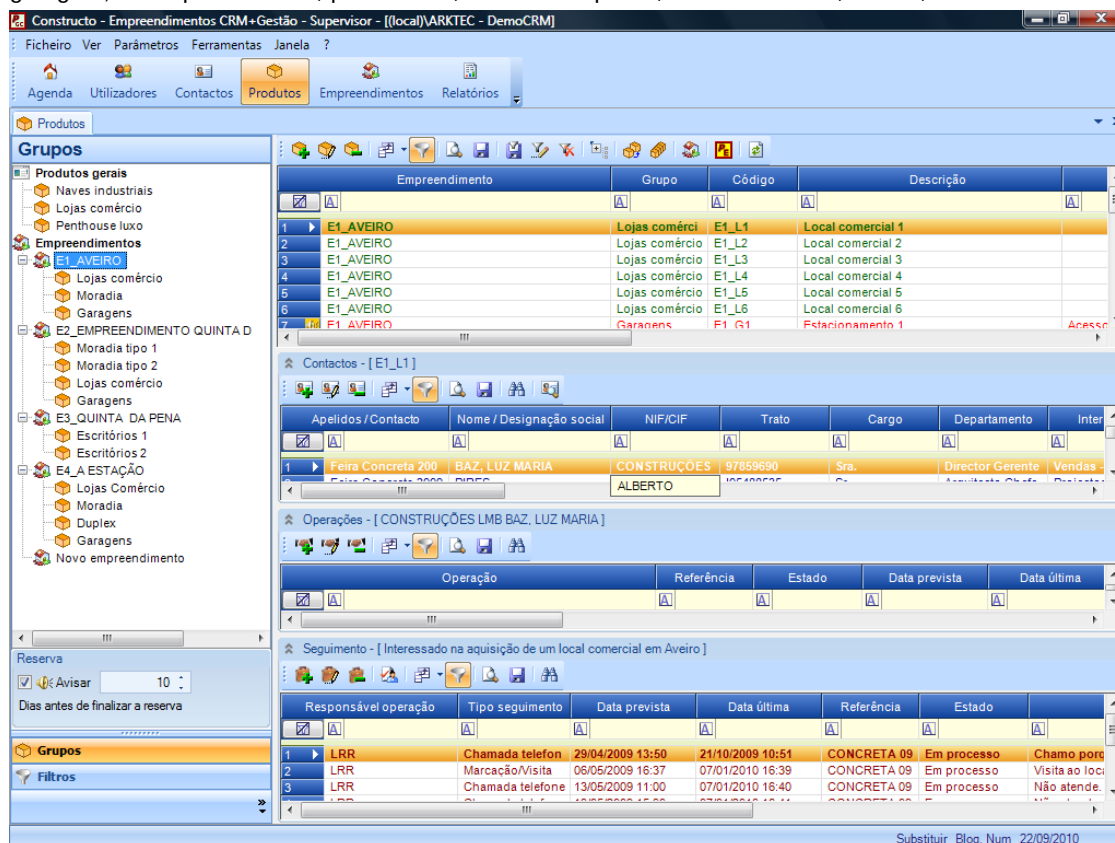
Data Nome do notário Cidade

Escritura de constituição

Data Nome do notário Cidade

Aceitar **Cancelar**

Na zona esquerda do ecrã, apresentam-se os grupos de produtos gerais e de empreendimentos. Dentro de cada empreendimento é possível criar grupos e subgrupos de produtos, através de uma estrutura hierárquica multinível. Para isso, selecciona-se o empreendimento, carrega-se sobre ela com o botão direito do rato e executa-se a opção . Deste modo, pode subdividir-se um empreendimento, por exemplo, em apartamentos, locais comerciais e lugares de garagem; e os apartamentos, por sua vez, nos de um quarto, de dois ou mais, sôtãos, etc.



Produtos

Grupos

Produtos gerais

- Naves industriais
- Lojas comércio
- Penthouse luxo

Empreendimentos

- E1_AVEIRO
 - Lojas comércio
 - Garagens
- E2_EMPREENDIMENTO QUINTA D
 - Moradia tipo 1
 - Moradia tipo 2
 - Lojas comércio
 - Garagens
- E3_QUINTA DA PENA
 - Escritórios 1
 - Escritórios 2
- E4_A ESTAÇÃO
 - Lojas Comércio
 - Moradia Duplex
 - Garagens
- Novo empreendimento

Empreendimento

Empreendimento	Grupo	Código	Descrição
1 E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L1	Local comercial 1
2 E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L2	Local comercial 2
3 E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L3	Local comercial 3
4 E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L4	Local comercial 4
5 E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L5	Local comercial 5
6 E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L6	Local comercial 6
7 E1_AVEIRO	Garagens	E1_G1	Estacionamento 1

Contactos - [E1_L1]

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Inter
1 Feira Concreta 200	BAZ, LUZ MARIA	CONSTRUÇÕES	97850690	Sra.	Director Gerente	Vendas
Feira Concreta 200	ALBERTO	97850690	Sr.	Assistente Gerente	Despacho	

Operações - [CONSTRUÇÕES LMB BAZ, LUZ MARIA]

Operação	Referência	Estado	Data prevista	Data última
1				

Seguimento - [Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro]

Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista	Data última	Referência	Estado	
1 LRR	Chamada telefon	29/04/2009 13:50	21/10/2009 10:51	CONCRETA 09	Em processo	Chamo port
2 LRR	Marcacão/Visita	06/05/2009 16:37	07/01/2010 16:39	CONCRETA 09	Em processo	Visita ao loc
3 LRR	Chamada telefone	13/05/2009 11:00	07/01/2010 16:40	CONCRETA 09	Em processo	Não atende

Substituir Bloq. Num 22/09/2010

Criação de grupos de produtos gerais

Esta prestação está incluída em **Constructo-Empreendimentos CRM**.

Os produtos gerais podem organizar-se em grupos e subgrupos. Para criar um grupo novo, carrega-se em *Produtos gerais* com o botão direito e executa-se a opção . Na caixa de diálogo que se apresenta, introduz-se o nome do grupo e uma descrição opcional mais extensa.

Se desejar dividir um grupo em vários subgrupos, selecciona-se o grupo a dividir, carrega-se sobre ele com o botão direito do rato e executa-se a opção  **Novo Grupo**. Isto permite criar uma estrutura hierárquica multinível.

Mudança de produtos entre grupos ou subgrupos

Para modificar um ou vários produtos de um grupo para outro é necessário, em primeiro lugar, mostrar na tabela superior direita todos os produtos que se desejam modificar de grupo e apenas esses. Para isso, utilizam-se os filtros, do modo habitual. Para incluir, por exemplo, só os produtos cuja descrição comece por *Local*, selecciona-se com o botão  **Início com** e introduz-se em **Descrição** a palavra *Local*.

	Empreendimento	Grupo	Código	Descrição	
	 E1_Aveiro	 Lojas com			
1	E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L1	Local comercial 1	
2	E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L2	Local comercial 2	
3	E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L3	Local comercial 3	
4	E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L4	Local comercial 4	
5	E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L5	Local comercial 5	
6	E1_AVEIRO	Lojas comércio	E1_L6	Local comercial 6	

Para modificar os produtos seleccionados para outro grupo, carrega-se no ícone  e selecciona-se o grupo ou subgrupo de destino. O botão  situado à esquerda dos filtros, permite desactiva-los.

Dados que compõem cada produto

O ícone  permite criar um produto novo. Dependendo de ser um produto geral ou de um empreendimento, incluem-se dados diferentes.

Produtos gerais

A caixa de diálogo que inclui os dados gerais dos produtos: código identificativo, descrição, tipo de produto, unidade de medida, preço unitário, quantidade inicial e quantidade restante.

Criar ou modificar produto

Produto

Código

Descrição

Tipo Quantidade

Unidade Quantidade

Preço

Apto para inválidos ☐ Si ☒ No

Acesso trem / cais ☐ Si ☒ No

Comentário Documentos

Aceitar Cancelar

Unidades

	Nome	Código
1	Ud.	
2	m	
3	m2	
4	m3	

Aceitar Cancelar

Alguns dos campos, contam com o ícone  na sua zona direita, que permite adicionar ou eliminar as opções que se apresentam na sua lista desdobrável. Por exemplo, no campo **Unidade** pode criar-se uma lista das unidades de medida habituais que se vão utilizar, como Un., m, m², m³, etc. em qualquer caso, é sempre possível adicionar elementos novos posteriormente.

A zona superior direita permite criar tantos campos novos quantos se necessitem, para definir qualquer característica específica que se necessite para o produto.

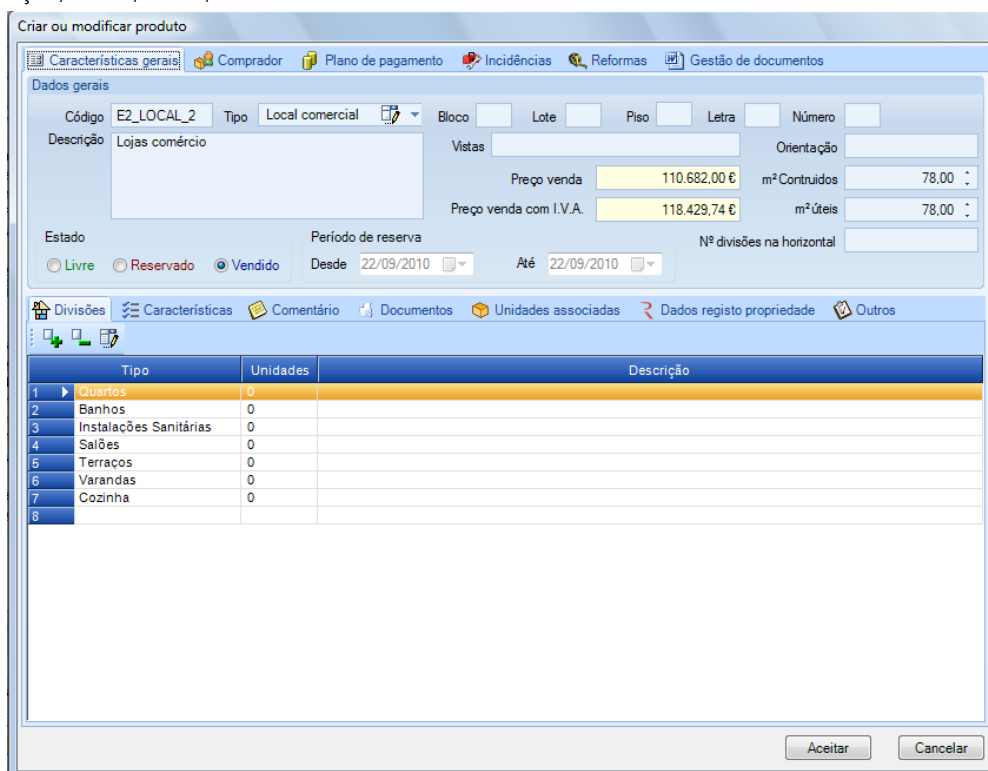
Os separadores  **Comentário** e  **Documentos**, já descritos anteriormente, permitem associar qualquer comentário adicional que permita descrever melhor o produto, assim como documentos associados como fotografias ou documentação técnica.

Produtos de um empreendimento

Para criar um produto de um empreendimento, na zona esquerda do ecrã, selecciona-se o empreendimento desejado (ou o grupo dentro do empreendimento) e de seguida, na zona superior direita, carrega-se no ícone . Na caixa de diálogo que se apresenta, introduzem-se todos os dados do produto, que se descrevem de seguida.

Características gerais

No separador  **Características gerais**, introduzem-se todos os dados gerais que definem o produto, como a sua descrição, tipo de produto (apartamento, sítio, local comercial, etc.), planta, bloco, letra, orientação, vistas, áreas, etc.



	Tipo	Unidades	Descrição
1	Quantos	0	
2	Banhos	0	
3	Instalações Sanitárias	0	
4	Salões	0	
5	Terraços	0	
6	Varandas	0	
7	Cozinha	0	
8			

O campo **Preço venda** apresenta o preço de venda do produto, que não pode introduzir-se nele, mas apenas no separador  **Plano de pagamento**.

No quadro **Estado**, indica-se que o produto está *Livre*, *Reservado* ou *Vendido*. Se estiver reservado, introduz-se o limite de datas entre as quais se encontra reservado, no quadro **Período de reserva**. No caso de se encontrar reservado ou vendido, os dados do comprador introduzem-se no separador  **Comprador**.

Distribuição

Para o caso mais habitual, em que o produto será um apartamento, o separador  **Divisões** permite definir o número de apartamentos de cada tipo que inclui (quartos, casas de banho, etc.). Os tipos de apartamentos podem modificar-se do modo habitual, através do ícone .

Características

O separador  **Características** permite indicar as características do produto, com indicação se o produto conta com alguma descrição adicional que se considere oportuna.

Criar ou modificar produto

Características gerais     

Dados gerais

Código: E2_LOCAL_2 Tipo: Local comercial Bloco: Lote: Piso: Letra: Número:

Descrição: Lojas comércio Vistas: Orientação:

Preço venda: 110.682,00 € m² Contruidos: 78,00

Preço venda com I.V.A.: 118.429,74 € m² úteis: 78,00

Estado: ☐ Livre ☐ Reservado ☒ Vendido Período de reserva: Desde: 22/09/2010 Até: 22/09/2010 Nº divisões na horizontal:

características	Tipo	Descrição
1	☒	Nova construção
2	☐	Mobilado
3	☐	Exterior
4	☐	Reformado
5	☐	Porteiro
6	☐	Gastos condomínio
7	☐	Ar condicionado
8	☐	Isolamento
9	☐	Armários encastrados
10	☐	Carpintaria exterior
11	☐	Carpintaria interior
12	☐	Porta blindada
13	☐	Lareira
14	☐	Piscina
15	☐	Jardim
16	☐	Ténis/Pádel
17	☐	Iluminação
18	☐	Vigilância
19	☐	Lavandaria

Aceitar Cancelar

Comentários

Para introduzir qualquer comentário associado ao produto, pode fazer-se através do separador  **Comentário**.

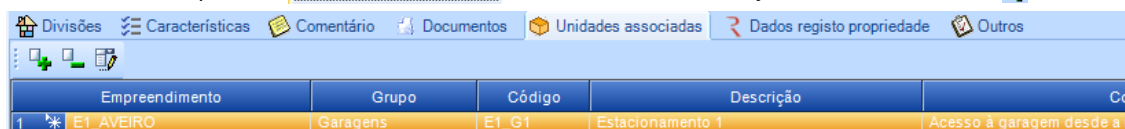
Documentos associados

É possível associar ao separador de cada produto vários documentos relacionados com ele, como projectos, memórias, etc. Para isso, selecciona-se o separador  **Documentos** e selecciona-se, para cada um, o seu tipo, uma descrição e o caminho completo de acesso ao ficheiro.

Para abrir o ficheiro seleccionado, com o programa associado em Windows, carrega-se no ícone .

Unidades associadas

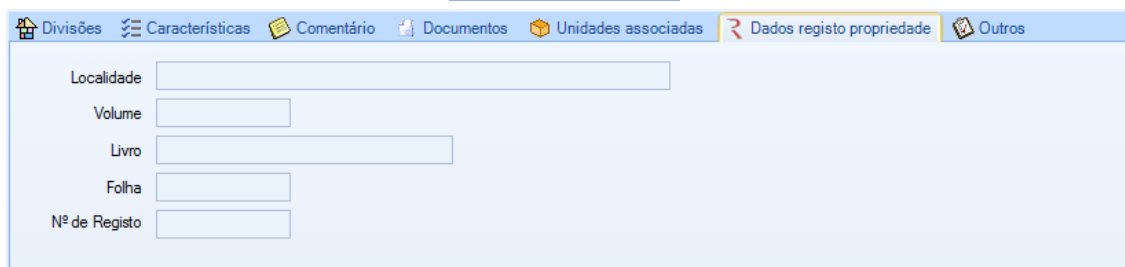
A venda de um produto pode estar associada a outros. Um caso muito habitual é a venda de um ou vários lugares de garagem associados a um apartamento. Para indicar as unidades de venda associadas, selecciona-se o separador  **Unidades associadas** e adicionam-se as desejadas através do ícone .



Empreendimento	Grupo	Código	Descrição	Acesso
E1_AVEIRO	Garagens	E1_G1	Estacionamento 1	Acesso à garagem desde a

Dados de registo

O separador  **Dados registo propriedade** permite incluir informação relacionada com o produto, no que se refere à sua inscrição no registo de propriedade (município, volume, livro, etc.). Estes dados podem ser úteis para a elaboração de documentos automáticos, como contratos de compra e venda, etc., tal como se descreverá mais adiante no separador  **Gestão de documentos**.



Localidade

Volume

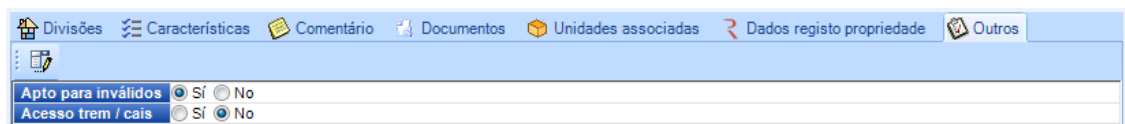
Livro

Folha

Nº de Registo

Outros dados

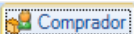
Tal como outros produtos gerais, para os produtos de um empreendimento também é possível adicionar qualquer tipo de dado adicional que se precise. Para isso, selecciona-se o separador  **Outros** e através do ícone  seleccionam-se os campos que se desejem utilizar.



Apto para inválidos ☒ Sim ☐ Não

Acesso trem / cais ☐ Sim ☒ Não

Dados do comprador

O separador  apenas está disponível quando o estado do produto é *Reservado* ou *Vendido*. Se na escritura de compra e venda intervém um único comprador, pode seleccionar-se na fila número 1. Se vão intervir várias partes, podem ser seleccionadas também nas filas 2 e sucessivas. O resto dos dados são os descritos anteriormente para os contactos. Os compradores extraem-se da base de dados de contactos, se existirem. Se não existirem, criam-se automaticamente nela. **Constructo-Empreendimentos Gestão** permite criar e consultar contactos.

Criar ou modificar produto

Características gerais **Comprador** Plano de pagamento Incidências Reformas Gestão de documentos

Grupo	Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento
1	Feira Concreta 2	Gonçalves	Hugo	I05511240	Sr.	Advogado
2						

Contato

Apelidos / Contacto: Gonçalves Casa: 987233768 E-mail 1: hugogo@hotmail.com

Nome / Designação social: Hugo Trabalho: 987402252 E-mail 1:

NIF / CIF: I05511240 Fax: 987849448 Web:

Direcção

Tipo: Casa Morada: Rua do Bonfim, 11

C.P.: Localidade: PORTO Concelho: Porto País: Portugal

Informação adicional

Tipo: Empresa Interesse: Médio Responsável: LRR

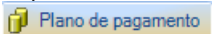
Trato: Sr. Cargo: Advogado Departamento: Gerência

Pessoas de contacto Telefones E-mails Endereços Comentário História Outros Dados escritura

Nome	Telefone	E-mail	Cargo	Departamento
1				

Aceitar Cancelar

Plano de pagamentos

É possível definir o plano de pagamentos de cada produto. Para isso, selecciona-se o separador  e define-se, na tabela que se apresenta, a relação de pagamentos que se vão realizando, com indicação dos seus valores, percentagens de IVA, datas, prazos e periodicidade. Os tipos de pagamentos podem modificar-se do modo habitual, através do ícone .

Criar ou modificar produto

Características gerais Comprador Plano de pagamento Incidências Reformas Gestão de documentos

	Tipo	Valor	Reformas	I.V.A.	Quota I.V.A.	Total	Data	Prazos	Periodicidade
1	Reserva	1.500,00 €	0,00 €	16,00 %	240,00 €	1.740,00 €	25/04/2008	0	0 meses
2	Assinatura do contrat	55.000,00 €	0,00 €	16,00 %	8.800,00 €	63.800,00 €	25/04/2008	0	0 meses
3	Entrega das chaves	550.000,00 €	0,00 €	16,00 %	88.000,00 €	638.000,00 €	25/04/2008	0	0 meses
4									
TOTAIS									
		606.500,00€	0,00€		97.040,00€	703.540,00€			

Juros de mora 0,00 %

Aceitar Cancelar

O campo *Juro de demora*, situado na zona inferior, permite indicar o juro que deve pagar o comprador no caso de se atrasar nos pagamentos previstos.

Gestão de incidências

Uma vez entregue o produto ao comprador, este analisa-o na procura de defeitos, que irá comunicando ao vendedor. **Constructo-Empreendimentos Gestão** permite gerir todas as incidências que se vão comunicando pelos compradores. Para isso, selecciona-se o separador **Incidências** do produto e introduz-se nele a relação de incidências que se vão comunicando. Para cada incidência, o separador inferior **Dados** permite definir os seus dados gerais. O separador **Comentário** permite indicar todo o detalhe adicional que se precise. Se desejar associar documentos à incidência, como os projectos, por exemplo, pode fazer-se através do separador **Documentos**.

Criar ou modificar produto

Características gerais Comprador Plano de pagamento Incidências Reformas Gestão de documentos

	Localização	Comentário	Profissão	Premência	Reincidência	Rejeitado	Fechado
1	Salão	Capialzado desc	Alvenaria	Urgente	☐	☐	☐
2	Dormitório princp	A persiana se ata	Instalador de pers	Normal	☐	☐	☐
3	Cocina	Três azulejos rom	Alvenaria	Normal	☐	☐	☐
4	Salão	Defeito numa das	Instalador de pers	Normal	☐	☐	☐
5	Salão	O ar condicionado	Instalador de ar a	Normal	☐	☐	☐
6	Dormitório princp	Marca no parquet	Envernizador	Normal	☐	☐	☐
7					☒	☒	☒

Dados Comentário Documentos

Localização:

Premência:

Profissão:

Responsável:

Horas trabalhadas:

☐ Reincidência ☐ Rejeitado ☐ Fechado

Data de aviso:

Data resposta obra:

Data final prevista:

Data final real:

Data notificação final prevista:

Data notificação final real:

Aceitar Cancelar

Gestão de obras de alterações

Caso o comprador deseje obras de alteração do produto que vai adquirir, **Constructo-Empreendimentos Gestão** permite gerir as obras de alterações que se solicitem. Para isso, selecciona-se o separador **Reformas** e na tabela que se apresenta, relacionam-se as obras de alterações a efectuar durante a construção, com a indicação dos seus custos.

O separador inferior **Forma de pagamento** permite indicar o modo como se vão pagar as obras de alterações que se solicitem: de um modo independente ou se estas vão ser incrementadas ao preço de venda total do produto. Caso se deseje esta segunda opção, o plano de pagamentos incluirá automaticamente o preço total do produto que se aumentará como consequência.

Criar ou modificar produto

Características gerais Comprador Plano de pagamento Incidências Reformas Gestão de documentos

	Descrição	Valor	Unidades	Total
1	Eliminar tabique s	600,00 €	1,00	600,00 €
2	Eliminar armario	250,00 €	1,00	250,00 €
3	Arranjo parquet	650,00 €	1,00	650,00 €
4	Pintura tempere e	450,00 €	1,00	450,00 €
5	Repaso geral teto	200,00 €	1,00	200,00 €
6				
TOTAIS		2.150,00€	5,00	2.150,00€

Forma de pagamento

☒ Operação independente

☒ Em dinheiro ☐ Cheque

☐ Transferência ☐ Pagamento com cartão

☐ Confirmação da recepção

☐ Incorporação à venda

☒ Reserva

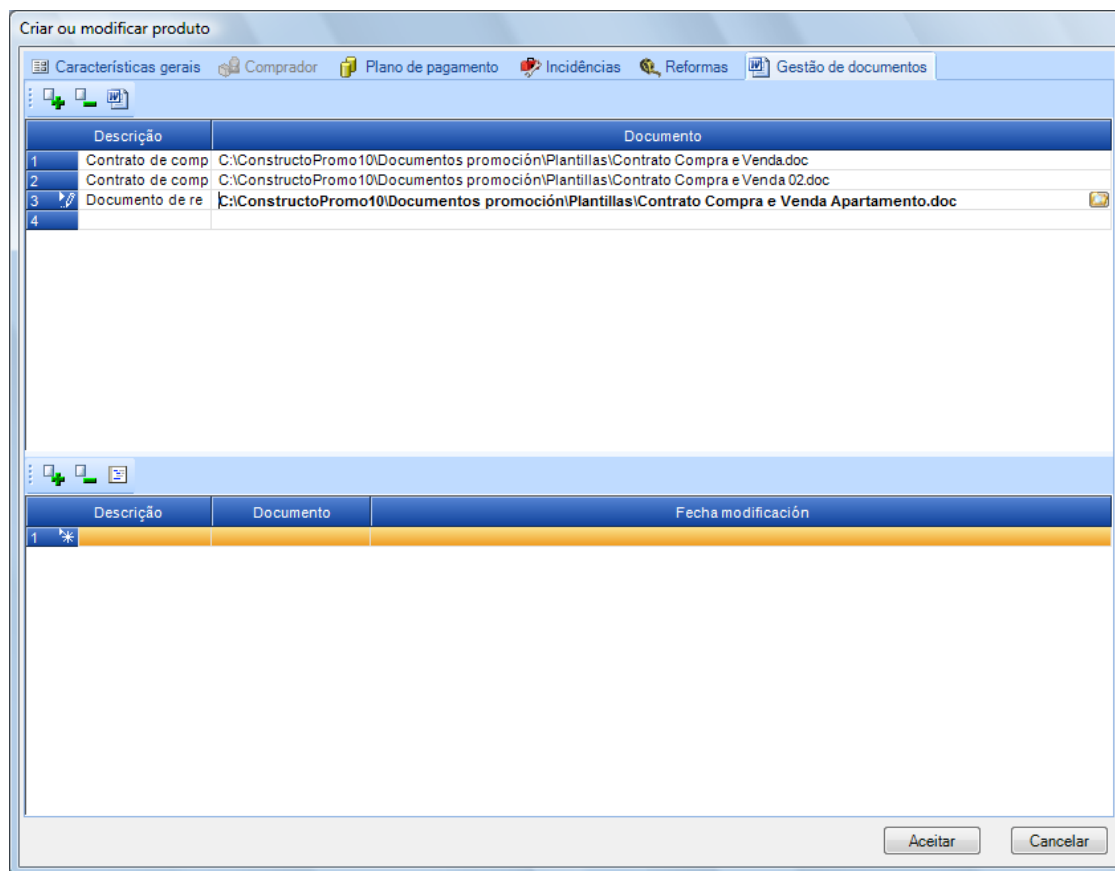
☐ Assinatura do contrato

☐ Entrega das chaves

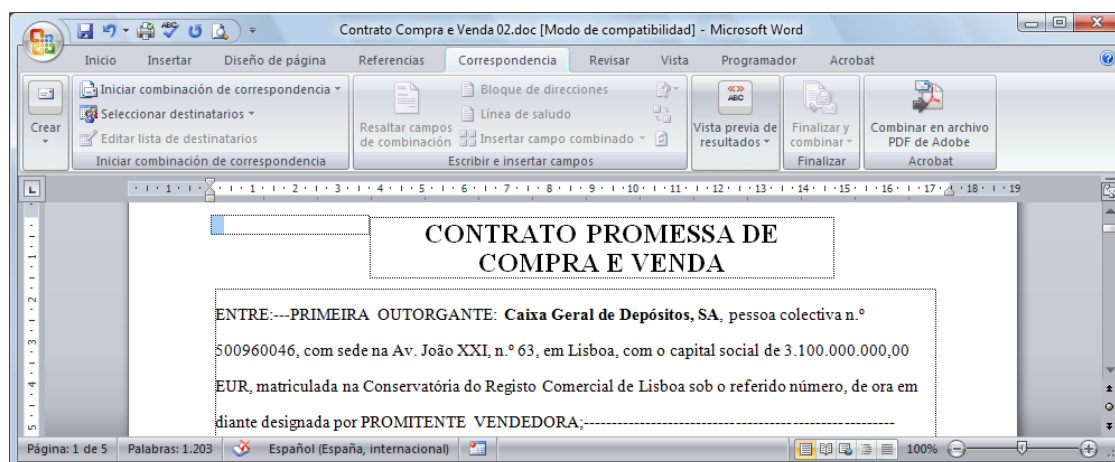
Aceitar Cancelar

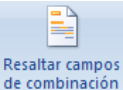
Gestão de documentos

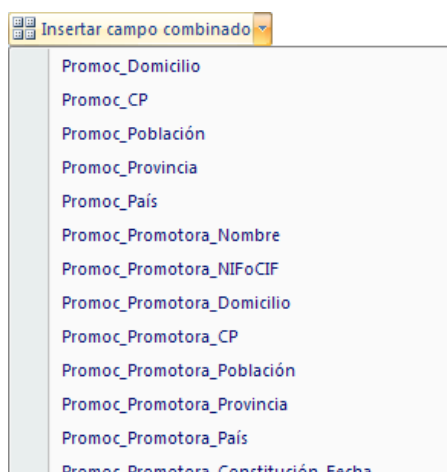
Constructo-Empreendimentos Gestão permite gerar automaticamente os documentos que se necessitam na relação entre vendedor e comprador, tal como documentos de reserva, contratos de compra e venda, etc. Esta geração automática realiza-se através da função **Mailings** do programa Microsoft Office Word 2007, utilizando, de um modo automático, os dados já introduzidos em **Constructo-Empreendimentos Gestão**. Isto possibilita a elaboração de praticamente qualquer documento que se necessite relacionado com a venda.



Para utilizar esta função, selecciona-se o separador  **Gestão de documentos**. Na tabela que se apresenta, incluem-se os documentos tipo ou templates incluídos com o programa. Para utilizar um deles, selecciona-se a relação e carrega-se no ícone . Isto criará automaticamente uma base de dados de tipo MDB (Microsoft DataBase), com os dados do produto, comprador e promotor; e abre Microsoft Word 2007 com o documento e os dados vinculados, através da função **Mailings** do programa.



O botão 'Realçar Campos de Impressão em Série'  permite mostrar em sombreado as variáveis que incluem os dados de **Constructo-Empreendimentos Gestão**. O botão 'Inserir Campo de Impressão em Série'  permite inserir variáveis novas que se desejem utilizar nos documentos.



O botão  permite mostrar o conteúdo de cada variável, ou seja, o documento listado para impressão, com os dados provenientes de **Constructo-Empreendimentos Gestão**.

Pode consultar-se informação mais detalhada sobre a função **Mailings** no manual de instruções do próprio Microsoft Word.

Para além dos templates de documentos tipo que se incluem com **Constructo-Empreendimentos Gestão** é possível criar qualquer outro que se necessite. De seguida, enumeram-se os campos disponíveis que podem utilizar-se através do botão 'Inserir Campo de Impressão em Série' :

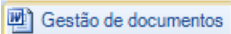
Dado				Nome do campo		
Empreen dimento	Morada			Promoc_Domicilio		
	CP			Promoc_CP		
	Localidade			Promoc_Población		
	Concelho			Promoc_Provincia		
	País			Promoc_País		
	Promotor	Nome		Promoc_Promotora_Nome		
		NIF		Promoc_Promotora_NIFoCIF		
		Morada		Promoc_Promotora_Domicilio		
		CP		Promoc_Promotora_CP		
		Localidade		Promoc_Promotora_Población		
		Concelho		Promoc_Promotora_Provincia		
		País		Promoc_Promotora_País		
Constituição		Data	Promoc_Promotora_Constituição_Fecha			
		Nome notário	do	Promoc_Promotora_Constituição_NomeNot		
	Cidade notário	do	Promoc_Promotora_Constituição_CiudadNot			
Dado				Nome do campo		
Empreen dimento	Promotor	Representante	Nome	Promoc_Promotora_Representante_Nome		
			NIF	Promoc_Promotora_Representante_NIFoCIF		
			Cargo	Promoc_Promotora_Representante_Cargo		
		Poderes	Data	Promoc_Promotora_Poderes_Fecha		
			Nome notário	do	Promoc_Promotora_Poderes_NomeNot	
			Cidade notário	do	Promoc_Promotora_Poderes_CiudadNot	
Produto	Tipo			Pdto_Tipo		
	Bloco			Pdto_Bloco		
	Porta			Pdto_Portal		
	Piso			Pdto_Planta		
	Letra			Pdto_Letra		
	Número			Pdto_Número		
	m² construídos			Pdto_M2Construídos		
	m² úteis			Pdto_M2Úteis		
	Número de propriedade horizontal			Pdto_NúmeroDivisãoHorizontal		
	Período de reserva (desde)			Pdto_PeríodoReservaDesde		
	Período de reserva (até)			Pdto_PeríodoReservaAté		
	Distribuição	Quartos		Pdto_Distribuição_Dormitorios		

Dado		Nome do campo
Unidades associadas	Número da arrecadação	Pdto_UdsAssociadas_NúmeroTrastero
	Número do lugar garagem	Pdto_UdsAssociadas_NúmeroPlazaGaragem
Dados do Registo da Propriedade	Município	Pdto_DadosRegistoProp_Município
	Volume	Pdto_DadosRegistoProp_Tomo
	Livro	Pdto_DadosRegistoProp_Livro
	Folha	Pdto_DadosRegistoProp_Folio
	Artigo	Pdto_DadosRegistoProp_Finca
Comprador 1	Contacto	Pdto_Comprador1_Contacto
	Denominação social	Pdto_Comprador1_RazónSocial
	NIF	Pdto_Comprador1_NIFoCIF
	Morada	Pdto_Comprador1_Domicilio
	CP	Pdto_Comprador1_CP
	Localidade	Pdto_Comprador1_Población
	Concelho	Pdto_Comprador1_Provincia
	País	Pdto_Comprador1_País
	Representante	Nome
		NIF
		Cargo
	Constituição	Data
		Nome do notário
		Cidade do notário
Comprador 2	Contacto	Pdto_Comprador2_Contacto
	Denominação social	Pdto_Comprador2_RazónSocial
	NIF	Pdto_Comprador2_NIFoCIF
	Morada	Pdto_Comprador2_Domicilio
	CP	Pdto_Comprador2_CP
	Localidade	Pdto_Comprador2_Población
	Concelho	Pdto_Comprador2_Provincia
	País	Pdto_Comprador2_País
	Representante	Nome
		NIF
		Cargo
	Constituição	Data
		Nome do notário

Dado				Nome do campo
			Cidade do notário	Pdto_Comprador2_Constituição_CiudadNot

Dado				Nome do campo
Produto	Comprador 3	Contacto		Pdto_Comprador3_Contacto
		Denominação social		Pdto_Comprador3_RazónSocial
		NIF		Pdto_Comprador3_NIFoCIF
		Morada		Pdto_Comprador3_Domicilio
		CP		Pdto_Comprador3_CP
		Localidade		Pdto_Comprador3_Población
		Concelho		Pdto_Comprador3_Provincia
		País		Pdto_Comprador3_País
		Representante	Nome	Pdto_Comprador3_Representante_Nome
			NIF	Pdto_Comprador3_Representante_NIFoCIF
			Cargo	Pdto_Comprador3_Representante_Cargo
		Constituição	Data	Pdto_Comprador3_Constituição_Fecha
			Nome do notário	Pdto_Comprador3_Constituição_NomeNot
			Cidade do notário	Pdto_Comprador3_Constituição_CiudadNot
	Comprador 4	Contacto		Pdto_Comprador4_Contacto
		Denominação social		Pdto_Comprador4_RazónSocial
		NIF		Pdto_Comprador4_NIFoCIF
		Morada		Pdto_Comprador4_Domicilio
		CP		Pdto_Comprador4_CP
		Localidade		Pdto_Comprador4_Población
		Concelho		Pdto_Comprador4_Provincia
		País		Pdto_Comprador4_País
		Representante	Nome	Pdto_Comprador4_Representante_Nome
			NIF	Pdto_Comprador4_Representante_NIFoCIF
			Cargo	Pdto_Comprador4_Representante_Cargo
		Constituição	Data	Pdto_Comprador4_Constituição_Fecha
			Nome do notário	Pdto_Comprador4_Constituição_NomeNot
			Cidade do notário	Pdto_Comprador4_Constituição_CiudadNot
	Comprador 5	Contacto		Pdto_Comprador5_Contacto
		Denominação social		Pdto_Comprador5_RazónSocial
		NIF		Pdto_Comprador5_NIFoCIF

Dado			Nome do campo
		Morada	Pdto_Comprador5_Domicilio
		CP	Pdto_Comprador5_CP
		Localidade	Pdto_Comprador5_Población
		Concelho	Pdto_Comprador5_Provincia
		País	Pdto_Comprador5_País
		Representante	Nome
			NIF
			Cargo
		Constituição	Data
			Nome do notário
			Cidade do notário
	Plano de pagamento	Data de entrega de chaves	Pdto_PlanPago_FechaEntregaChaves
		Valor de reserva sem IVA	Pdto_PlanPago_ImpReservaSinIVA
		Valor de assinatura de contrato sem IVA	Pdto_PlanPago_ImpFirmaContratoSinIVA
		Valor de entregas periódicas sem IVA	Pdto_PlanPago_ImpEntregasPeriódicSinIVA
		Valor de entrega de chaves sem IVA	Pdto_PlanPago_ImpEntregaChavesSinIVA
		Valor de empréstimo sem IVA	Pdto_PlanPago_ImpEmpréstimoSinIVA
		Valor total sem IVA	Pdto_PlanPago_ImpTotalSinIVA
		Juro de demora	Pdto_PlanPago_JuroDemora

O separador  inclui também, na sua zona inferior, uma relação de ficheiros associados ao produto, que podem ser ficheiros DOC normais, ficheiros PDF, projectos DWG e qualquer outro formato de ficheiro que se deseje. O ícone  permite abrir o documento seleccionado, através do programa associado no Windows a esse tipo de ficheiro.

Relação entre o contacto e o produto

No capítulo **Operações** indica-se como **Constructo-Empreendimentos CRM** permite associar, a cada contacto, um ou vários produtos de interesse e em vários estados (*Em processo*, *Em reserva*, *Pedido*, etc.). Do mesmo modo, a janela de informação de cada produto de **Constructo-Empreendimentos CRM** apresenta os contactos interessados nele. Esta relação entre os contactos e os produtos não está disponível em **Constructo-Empreendimentos Gestão**.

Criar ou modificar

Operação | **Contacto**

Operação

Descrição: Interessado na aquisição de várias moradias em Aveiro

Data inicial: 05/05/2009 08:30

Responsável: LRR

☐ Operação fechada

Referência: CONCRETA 09

Interesse: Médio

Continuidade: Sem determinar

Estado: Em reserva

Venda prevista: Total 3.823.600,00 € Data 30/09/2009

Venda realizada: Total 0,00 € Data 26/11/2009

Comentário | Documentos | **Produtos** | Outros

	Empreendimento	Grupo	Código	
1	E1_AVEIRO	Moradia	E1_V2A	Viana
2	E1_AVEIRO	Moradia	E1_V2B	Viana

Produtos

- E1_G1
- E1_G2
- E1_G3
- E1_G4
- E1_G5
- E1_G6
- E1_V1A
- E1_V1B
- E1_V2A
- E1_V2B
- E1_V3A
- E1_V3B

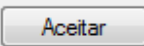
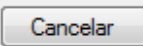
Aceitar Cancelar

O ícone  situado junto à lista desdobrável **Estado** permite adicionar estados novos e o mais importante, associar cada estado um tipo, que pode ser *Livre*, *Reservado* ou *Vendido*. Também é possível indicar o valor previsto para a venda e o realmente realizado, com a finalidade de poder realizar estudos comparativos.

Estados

	Nome	Tipo
1	Comprova a concorrência	
2	Documentos	
3	Em processo	Livre
4	Em reserva	Reservado
5	Enviar Demo	
6	N/L Não localizável	
7	Pedido	Vendido
8	S/I Sem interesse	
9	Venda	
10		

No momento em que se atribua uma operação a um estado de tipo *Reservado* ou *Vendido*, apresenta-se uma caixa de diálogo com todos os produtos da operação, para que se seleccione se a reserva ou venda se refere a um, vários ou todos os produtos. Podem seleccionar-se várias linhas mantendo carregada a tecla *Ctrl*.

Atenção

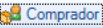
 Encontraram-se vários produtos associados a esta operação, seleccione os que deseja passar ao estado de 'RESERVADO'

	Empreendimento	Grupo	Código	Descrição	Comentário	Estado	Reserva desde	Reserva até	Incidência
1	E2_EMPREENDI	Garagens	E2_APARC_7	Parqueamento e		Livre			☐
2	E2_EMPREENDI	Garagens	E2_APARC_8	Parqueamento e		Livre			☐
3	E2_EMPREENDI	Moradia tipo 1	E2_VIV_1	Moradia Piso 1		Livre			☐

Automaticamente, as fichas dos produtos ficam marcadas como *Reservado* ou *Vendido* e o contacto inclui-se no separador  **Comprador** do produto. Esta listagem, em **Constructo-Empreendimentos Gestão** permite indicar o nome dos vários compradores.

Criar ou modificar produto

Características gerais  **Comprador** Plano de pagamento Incidências Reformas Gestão de documentos

Grupo	Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	
1	Feira Concreta 2	PERES	ANTONIO	192452010	Sr.	Director Gerente	Gerência
2							

Contato

Apelidos / Contacto: PERES Casa: 21-4668514 E-mail 1: anp@empresa.pt

Nome / Designação social: ANTÓNIO Trabalho: 21-4668654 E-mail 1:

NIF / CIF: 192452010 Telefone 3: Web:

Direcção

Tipo: Trabalho Morada: Principal

C.P.: 3800 Localidade: ESTORIL Concelho: Estoril País: Portugal

Informação adicional

Tipo: Empresa Interesse: Médio Responsável: Supervisor

Trato: Sr. Cargo: Director Gerente Departamento: Gerência

Pessoas de contacto Telefones E-mails Endereços Comentário História Outros Dados escritura

Nome	Telefone	E-mail	Cargo	Departamento
1				

Aceitar Cancelar

Arktec

Manual de Instruções

***Constructo-
Empreendimentos
CRM***

Gestão de processos de vendas: CRM

Capítulo C1

Gestão de Utilizadores

Consulte o capítulo homónimo da parte deste manual dedicado a ***Constructo-Empreendimentos Gestão***.

Capítulo C2

Contactos

Consulte o capítulo homónimo da parte deste manual dedicado a ***Constructo-Empreendimentos Gestão***.

Capítulo C3

Operações

Introdução dos dados de cada operação

Cada um dos contactos descritos no capítulo anterior, podem ver-se através da selecção de uma ou várias **operações** de venda, com indicação de: produtos em que está interessado, o agente comercial que gere a operação, etc.

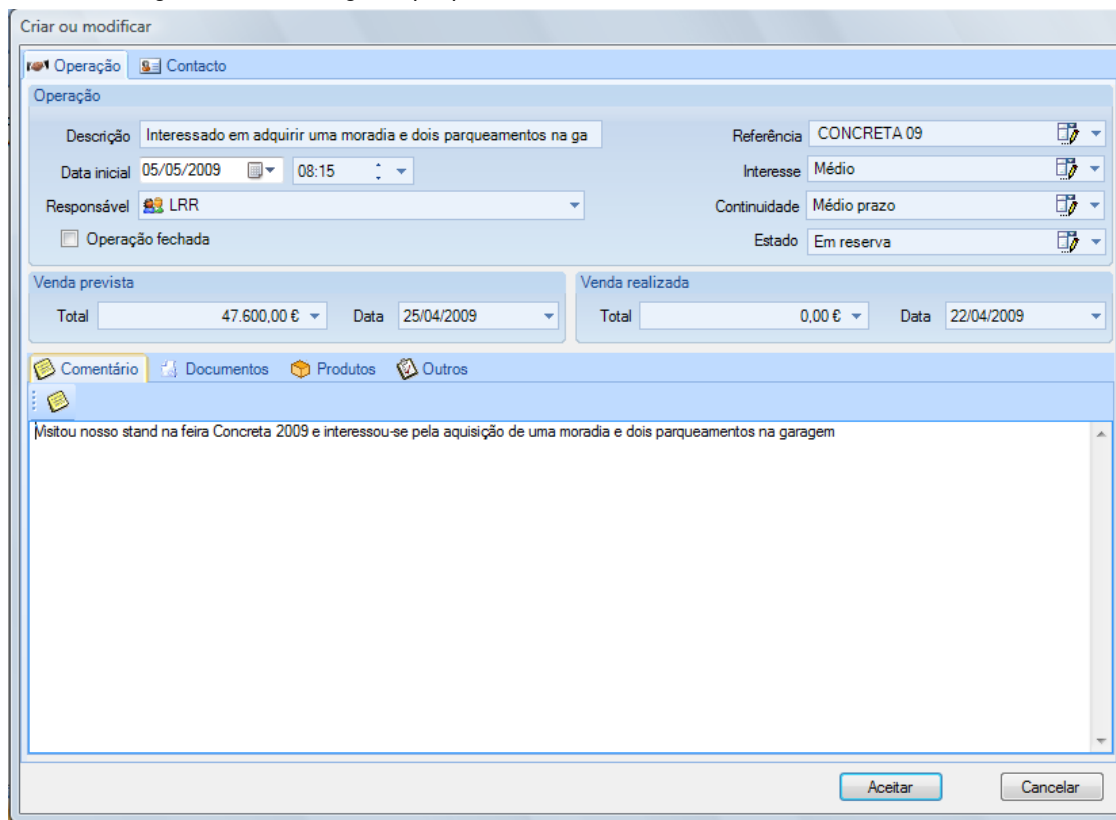
The screenshot displays the Constructo CRM interface. The top menu bar includes 'Ficheiro', 'Ver', 'Parâmetros', 'Ferramentas', 'Janela', and '?'. Below it, a toolbar contains icons for 'Agenda', 'Utilizadores', 'Contactos', 'Produtos', 'Empreendimentos', and 'Relatórios'. The left sidebar shows a tree view under 'Contactos' with 'Feira Concreta 2009' and 'Escritório Arkcasa'. The main area is divided into three sections:

- Contactos:** A table listing contacts with columns: Apellidos / Contacto, Nome / Designação social, NIF/CIF, Trato, Cargo, Departamento, and Interesse. The data includes contacts like 'Feira Concreta 2009' and 'Escritório Arkcasa'.
- Operações - [CONSTRUÇÕES LMB BAZ, LUZ MARIA]:** A table listing operations with columns: Operação, Referência, Estado, Data prevista, and Data última. The data shows operations like 'Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro'.
- Seguimento - [Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro]:** A table listing follow-up actions with columns: Responsável operação, Tipo seguimento, Data prevista, Data última, Referência, Estado, and Observação. The data shows follow-up actions like 'LRR', 'Chamada telefon', 'Marcação/Visita', etc.

The bottom status bar indicates 'Substituir Bloq. Num. 22/09/2010'.

Quando se selecciona, na zona superior direita, um dos contactos existentes, a zona central direita apresenta a relação de todas as suas operações. Os ícones  permitem criar respectivamente operações novas, editá-las e eliminá-las.

Para criar uma operação nova, carrega-se no ícone  da tabela central direita, apresentando-se uma caixa de diálogo como a da imagem, que permite introduzir todos os seus dados.



The dialog box is titled "Criar ou modificar" and has two tabs: "Operação" (selected) and "Contacto".

Operação Tab:

- Descrição:** Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na ga
- Data inicial:** 05/05/2009, 08:15
- Responsável:** LRR
- ☐ Operação fechada
- Referência:** CONCRETA 09
- Interesse:** Médio
- Continuidade:** Médio prazo
- Estado:** Em reserva
- Venda prevista:** Total 47.600,00 €, Data 25/04/2009
- Venda realizada:** Total 0,00 €, Data 22/04/2009

Comentário Tab:

- Comentário:** Visitou nosso stand na feira Concreta 2009 e interessou-se pela aquisição de uma moradia e dois parqueamentos na garagem

Buttons: Aceitar, Cancelar

Os dados que podem introduzir-se são a descrição, a data e hora iniciais da operação, o responsável, um código de referência (que pode servir, por exemplo, para indicar como surgiu a operação), o grau de interesse (baixo, médio, alto, etc.), o prazo previsto, o estado, etc. Também é possível indicar o valor e data previstos para a venda e o valor e data reais da venda se chegar a produzir-se, valor que será utilizado para calcular previsões de vendas.

O campo **Descrição** permite ter um resumo da operação.

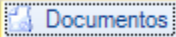
O campo **Referência** encontra-se na agenda, pelo que pode ser utilizado para filtrar operações por algum critério. Por exemplo, se no campo **Referência** se introduzir "CASA1", podem filtrar-se todas as operações que se iniciaram no campo de obra. Se colocar "BCN-MEETINGPOINT", pode filtrar todas as operações pelos clientes que foram contactados numa determinada acção de marketing.

Alguns campos contam com o ícone  na sua zona direita, que permite adicionar ou eliminar as opções que se apresentam na sua lista desdobrável, do modo descrito no capítulo anterior.

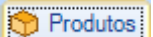
O separador  **Contacto** situado na zona superior permite consultar e modificar os dados do contacto, sem necessidade de abandonar esta caixa de diálogo.

O separador  **Comentário** situado na zona inferior permite introduzir qualquer comentário que se deseje para a operação.

Documentos associados a cada operação

O separador  **Documentos** permite criar uma relação de ficheiros associados a esta operação; por exemplo, imagens de projectos de um apartamento em venda, fotografias do mesmo, documentos PDF ou DOC de ofertas; qualquer ficheiro associado. Os ícones  permitem criar e eliminar ficheiros associados. O ícone  permite abrir o documento seleccionado, através do programa associado no Windows com esse tipo de ficheiro. O ícone  permite incluir nesta lista de documentos associados todos os que se encontrem associados a seguimentos desta operação, do modo que se indicará mais adiante.

Produtos de interesse

O separador  **Produtos** permite fazer uma relação dos produtos concretos em que está interessado o contacto nesta operação. Para isso, apresenta-se uma relação dos produtos definidos através da função **Ver>Produtos**. Em primeiro lugar, selecciona-se na zona esquerda o empreendimento em que está interessado. De seguida, selecciona-se na zona central o produto ou produtos de seu interesse (para seleccionar vários, carrega-se a tecla  e vão-se seleccionando os desejados com o cursor do rato). Por último, carrega-se no botão  para colocar na zona direita os produtos seleccionados.

Criar ou modificar

Operação | **Contacto**

Operação

Descrição: Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na ga

Data inicial: 05/05/2009 08:15

Responsável: LRR

☐ Operação fechada

Referência: CONCRETA 09

Interesse: Médio

Continuidade: Médio prazo

Estado: Em reserva

Venda prevista: Total 47.600,00 € Data 25/04/2009

Venda realizada: Total 0,00 € Data 22/04/2009

Comentário | **Documentos** | **Produtos** | **Outros**

Produtos gerais

- Naves industriais
- Lojas comércio
- Penthouse luxo
- Empreendimentos**
 - E1_AVEIRO
 - Lojas comércio
 - Moradia
 - Garagens
 - E2_EMPREENDIME
 - Moradia tipo 1**
 - Moradia tipo 2
 - Lojas comércio
 - Garagens
 - E3_QUINTA DA PE
 - Escritórios 1

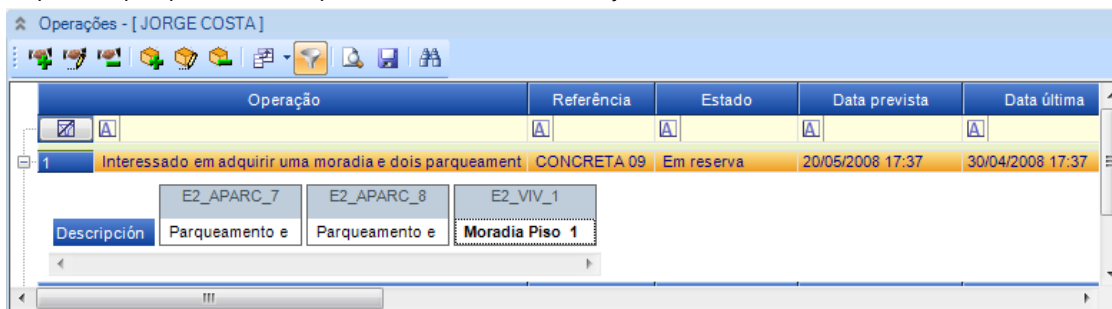
	Empreendimento	Grupo	Código	
1	E2_EMPREENDIMENTO QUINT	Moradia tipo 1	E2_VIV_1	Morad
2	E2_EMPREENDIMENTO QUINT	Moradia tipo 1	E2_VIV_2	Morad
3	E2_EMPREENDIMENTO QUINT	Moradia tipo 1	E2_VIV_3	Morad
4	E2_EMPREENDIMENTO QUINT	Moradia tipo 1	E2_VIV_4	Morad

Produtos

- E2_APARC_7
- E2_APARC_8
- E2_VIV_1

Aceitar Cancelar

Quando se têm associados produtos a uma operação, apresenta-se na sua zona esquerda o ícone . Ao carregar-lo, apresentam-se os códigos e descrições dos produtos seleccionados. É possível fazer duplo clique em qualquer um deles para mostrar a sua informação.

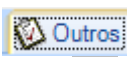


A Agenda pode ser filtrada por **Produtos** e por **Grupo de Produtos**. Por este motivo é interessante introduzir o produto em que um contacto está interessado, numa operação, já que será possível fazer filtros do tipo "Interessados em Apartamento A", "Interessados em NAVES de +1000m2". Uma operação pode ter associados vários produtos, aparecendo filtrada quando algum dos seus produtos têm coincidência com o filtro activo.

Também é possível adicionar um produto a uma operação, modifica-lo ou elimina-lo, respectivamente, através dos ícones .

O resto dos ícones de operações têm o mesmo funcionamento descrito anteriormente para os contactos.

Outros campos de livre criação

O separador  **Outros** permite introduzir qualquer outro dado que se deseje para a operação, através do ícone habitual , que permite criar ou modificar os campos que se desejem; por exemplo, *Interessado em piso térreo (Sim/Não)*, *Valor do empréstimo concedido*, *Orientação preferida*, etc.

Operações múltiplas no mesmo contacto

A zona superior direita do ecrã apresenta a lista de contactos. Quando se selecciona um deles, a zona central direita permite gerir várias operações. Deste modo, se um contacto está interessado, por exemplo, em apartamentos e em lugares de garagem simultaneamente, poderiam considerar-se como duas operações de venda diferentes, geridas por dois agentes comerciais diferentes.

Constructo - Empreendimentos CRM+Gestão - Supervisor - [(local)ARKTEC - DemoCRM]

Ficheiro Ver Parâmetros Ferramentas Janela ?

Agenda Utilizadores **Contactos** Produtos Empreendimentos Relatórios

Contactos

Grupos

- Feira Concreta 2009
- Escritório Arkcasa

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/GIF	Trato	Cargo	Departamento	Interes	
2	Escritório Arkcasa	BRAS LOPES	HENRIQUE	130182400	Sr.	Engenheiro civil	Desenvolvi
3	Feira Concreta 2009	COSTA	JORGE	P0801100B	Sr.	Advogado	Gerência
4	Feira Concreta 2009	Gonçalves	Hugo	106511240	Sr.	Advogado	Gerência
5	Escritório Arkcasa	LOPES	LUIS	125069693	Don	Comercial	Comercial
6	Feira Concreta 2009	Nunes	João	E39356837	Sr.	Engenheiro	Desenvolvi
7	Feira Concreta 2009	PEREIRA	MANUEL	P1600600J	Eng.	Engenheiro civil	Projectos

Operações - [MANUEL PEREIRA]

Operação	Referência	Estado	Data prevista	Data última
1 Interessado na aquisição de um local comercial	CONCRETA 09	Venda	29/04/2009 16:32	07/01/2010 16:35
2 Interessado na aquisição de uma moradia	CONCRETA 09	Venda	04/05/2009 13:03	21/10/2009 13:05
3 Interessado na aquisição de duas praças de garagem	CONCRETA 09	Em processo	08/06/2009 11:17	03/06/2009 11:17

Seguimento - [Interessado na aquisição de um local comercial]

Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista	Data última	Referência	Estado	
1 LRR	Chamada telefon	28/04/2009 16:31	07/01/2010 16:32	CONCRETA 09	S/I Sem interes	Telefonei e most
2 LRR	Chamada telefone	29/04/2009 16:32	07/01/2010 16:35	CONCRETA 09	Venda	Decidiu-se pela a

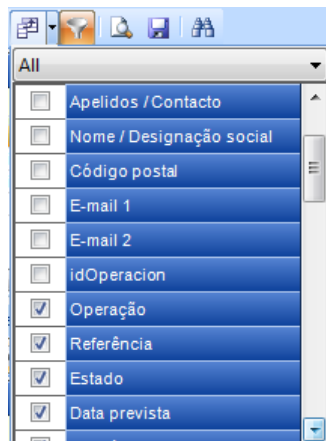
Substituir Bloq. Num 22/09/2010

Classificação das operações por referências

A origem de cada operação pode provir de diferentes fontes: anúncios na imprensa, anúncios na rádio, páginas web, contactos em feiras, visitas a lojas, cartazes publicitários no próprio terreno, etc. Para indicar a origem de cada operação, acede-se ao seu separador e introduz-se o dado no campo *Referência*.

The screenshot shows the 'Criar ou modificar' window for an 'Operação'. The 'Operação' tab is active. The 'Referência' field is highlighted with a red box and contains the value 'CONCRETA 09'. Other fields include 'Descrição' (Interessado na aquisição de um local comercial), 'Data inicial' (29/04/2009), 'Responsável' (LRR), 'Interesse' (Médio), 'Continuidade' (Sem determinar), 'Estado' (Venda), 'Venda prevista' (Total: 110.682,00 €, Data: 29/04/2009), and 'Venda realizada' (Total: 110.682,00 €, Data: 29/04/2009). The 'Operação fechada' checkbox is checked. At the bottom, there are tabs for 'Comentário', 'Documentos', 'Produtos', and 'Outros'.

Para mostrar na tabela de operações a coluna **Referência**, carrega-se no ícone  e activa-se essa coluna.



Para mostrar na tabela apenas as operações correspondentes a uma determinada referência, pressiona-se o ícone  e na zona de filtros, selecciona-se a referência desejada no campo **Referência**.

Operações - [MANUEL PEREIRA]

	Operação	Referência	Estado	Data prevista	Data
		CONCRETA 09			
1	Interessado na aquisição de um local comercial	CONCRETA 09	Venda	29/04/2009 16:32	07/01/2010
2	Interessado na aquisição de uma moradia	CONCRETA 09	Venda	04/05/2009 13:03	21/10/2009
3	Interessado na aquisição de duas praças de garagem	CONCRETA 09	Em processo	08/06/2009 11:17	03/06/2010

Assistente de criação de operações múltiplas

Se deseja realizar uma prospecção de venda a um conjunto de contactos, a função **Ferramentas>Criar operações múltiplas** permite criar muitas operações de uma única vez, automaticamente, repartidas entre os agentes comerciais que se deseje.

Quando se executa a função, apresenta-se o primeiro ecrã do assistente, no qual se seleccionam os agentes comerciais que intervirão nas operações, entre os utilizadores do programa.

Assistente operações

Operações automáticas
Cria operações automaticamente para os contactos seleccionados.

Administradores

Utilizadores

	Utilizador	Nome	Apelidos
1	LRR	Luis	Rua
2	PMM	Paulo	Moura
3	CLL	Carlos	Lôpes

Utilizadores

Luis

Paulo

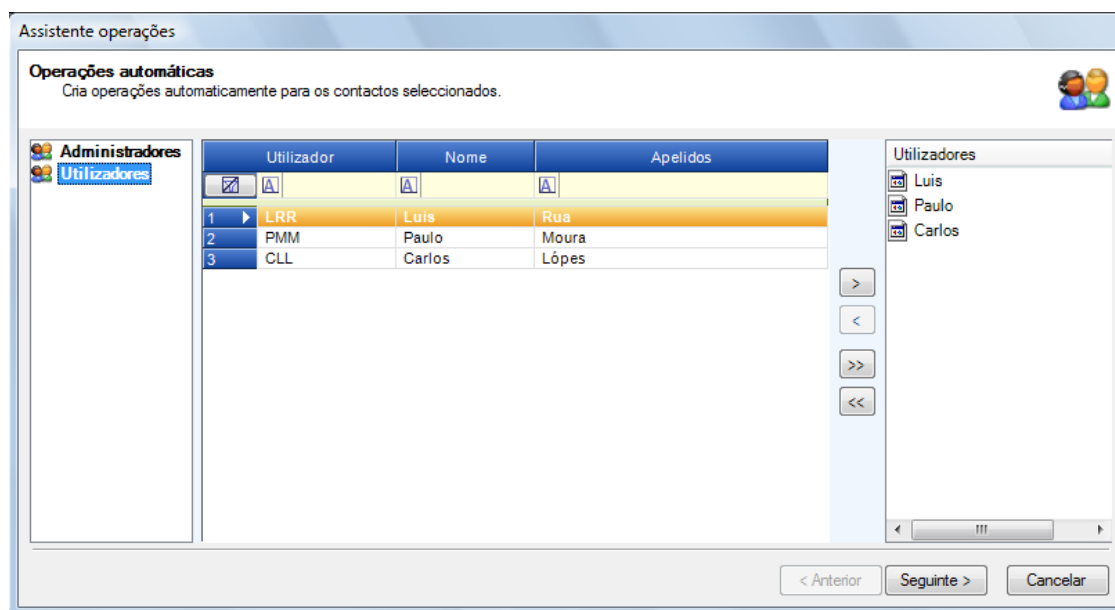
Carlos

< Anterior Seguinte > Cancelar

O botão  permite colocar na zona direita os utilizadores seleccionados.

No seguinte ecrã do assistente, seleccionam-se os contactos que se desejem incluir nas operações, entre os definidos anteriormente na janela de contactos. Para aceder a essa janela, basta clicar no botão

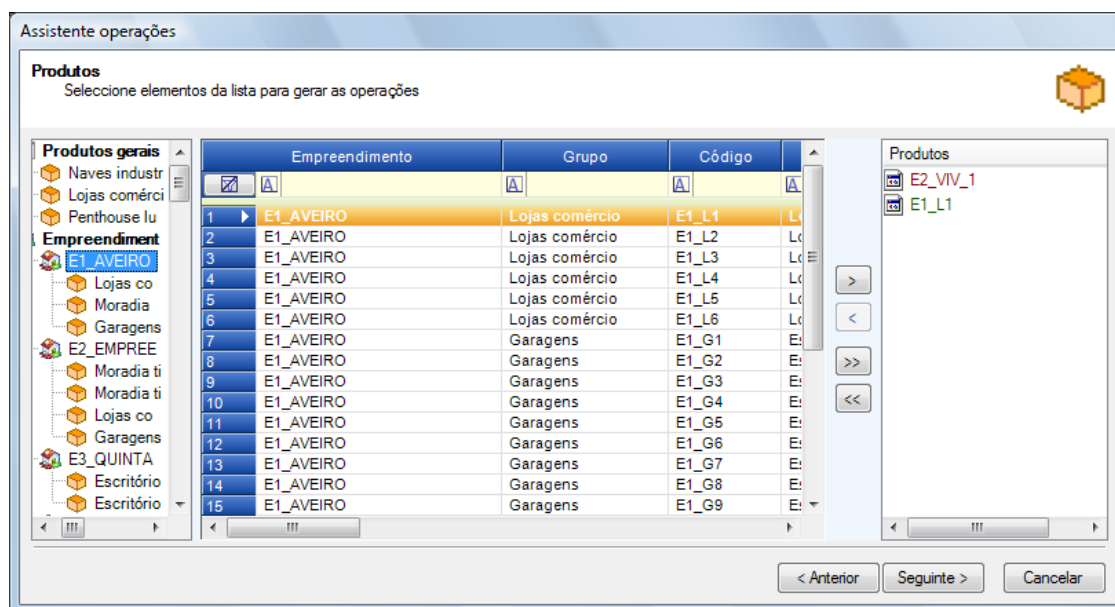
Seguinte >



O botão  permite colocar na zona direita os contactos seleccionados.

No seguinte ecrã do assistente, seleccionam-se os produtos que se desejam incluir nas operações, entre os definidos anteriormente na janela de produtos. Para aceder a essa janela, basta clicar no botão

Seguinte >



O botão  permite colocar na zona direita os produtos seleccionados.

No seguinte ecrã do assistente, introduz-se uma descrição para as operações que se vão criar e se deseja, uma referência, grau de interesse, etc...

Todas as operações que se vão criar, repartem-se automaticamente entre os agentes comerciais seleccionados, a partir da data inicial que se seleccione neste ecrã e à razão do número de actividades por dia que se tenha definido no campo **Repartir as actividades por dia**.

No seguinte ecrã do assistente, selecciona-se o tipo de actividade de seguimento a realizar (chamada telefónica, mensagem de correio electrónico, visita, etc.).

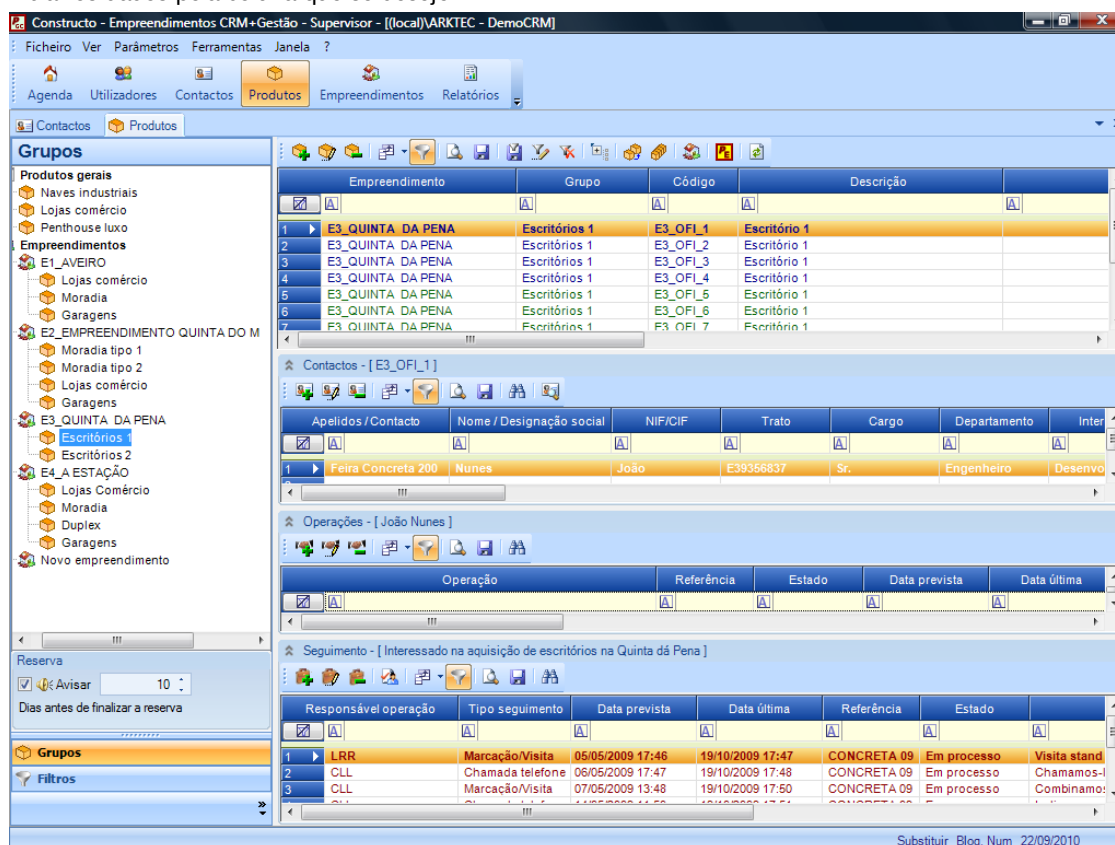
Por último, carrega-se no botão **Finalizar**, criando automaticamente as operações e os seguimentos solicitados, que podem visualizar-se na janela de contactos e na agenda.

Operações associadas a um produto

A janela de produtos de **Constructo-Empreendimentos CRM** apresenta na sua zona direita, sob a tabela de produtos, três tabelas mais, que incluem:

- Os contactos associados ao produto que se seleccione. O funcionamento desta tabela descreve-se no capítulo *Contactos*.
- As operações associadas ao contacto que se seleccione. O funcionamento desta tabela descreve-se no capítulo *Operações*.
- Os seguimentos da operação que se seleccione. O funcionamento desta tabela descreve-se no capítulo *Seguimentos*.

As três tabelas podem ordenar-se do modo habitual, carregando sobre o cabeçalho de qualquer uma das colunas. Do mesmo modo, o ícone  permite mostrar ou ocultar a linha de filtros, na qual se podem filtrar os dados pela coluna que se deseje.



Empreendimento

Empreendimento	Grupo	Código	Descrição
1 E3_QUINTA DA PENA	Escritórios 1	E3_OFI_1	Escritório 1
2 E3_QUINTA DA PENA	Escritórios 1	E3_OFI_2	Escritório 1
3 E3_QUINTA DA PENA	Escritórios 1	E3_OFI_3	Escritório 1
4 E3_QUINTA DA PENA	Escritórios 1	E3_OFI_4	Escritório 1
5 E3_QUINTA DA PENA	Escritórios 1	E3_OFI_5	Escritório 1
6 E3_QUINTA DA PENA	Escritórios 1	E3_OFI_6	Escritório 1
7 E3_QUINTA DA PENA	Escritórios 1	E3_OFI_7	Escritório 1

Contactos - [E3_OFI_1]

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Inter
1 Feira Concreta 200	Nunes	João	E39356837	Sr.	Engenheiro	Desenvo

Operações - [João Nunes]

Operação	Referência	Estado	Data prevista	Data última
----------	------------	--------	---------------	-------------

Seguimento - [Interessado na aquisição de escritórios na Quinta da Pena]

Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista	Data última	Referência	Estado	
1 LRR	Marcação/Visita	05/05/2009 17:46	19/10/2009 17:47	CONCRETA 09	Em processo	Visita stand
2 CLL	Chamada telefone	06/05/2009 17:47	19/10/2009 17:48	CONCRETA 09	Em processo	Chamamos-l
3 CLL	Marcação/Visita	07/05/2009 13:48	19/10/2009 17:50	CONCRETA 09	Em processo	Combinamo

Substituir Bloq. Num 22/09/2010

Capítulo C4

Seguimentos

Introdução dos dados de cada seguimento

Cada operação de venda compõe-se por um ou vários **seguimentos**, que são as várias comunicações que se vão produzindo entre as partes durante a negociação. Pode tratar-se de chamadas telefónicas, reuniões pessoais, mensagens de correio electrónico, demonstrações, etc.

The screenshot displays the Constructo CRM interface. On the left, a sidebar shows a tree view of contact groups: 'Feira Concreta 2009' and 'Escritório Arkcasa'. The main window is divided into three sections. The top section, 'Contactos', lists contact details for 'Feira Concreta 2009' and 'Escritório Arkcasa'. The middle section, 'Operações - [MANUEL PEREIRA]', shows a list of sales operations. The bottom section, 'Seguimento - [Interessado na aquisição de um local comercial]', displays a detailed view of the follow-up process for a specific operation.

Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento	Interessado
2	Escritório Arkcasa	BRÁS LOPES	HENRIQUE	130182400	Sr.	Engenheiro civil
3	Feira Concreta 2009	COSTA	JORGE	P0801100B	Sr.	Advogado
4	Feira Concreta 2009	Gonçalves	Hugo	I05511240	Sr.	Advogado
5	Escritório Arkcasa	LOPES	LUIS	125069693	Don	Comercial
6	Feira Concreta 2009	Nunes	João	E39356837	Sr.	Engenheiro
7	Feira Concreta 2009	PEREIRA	MANUEL	P1500600J	Eng.	Engenheiro civil

Operação	Referência	Estado	Data prevista	Data última
1	Interessado na aquisição de um local comercial	CONCRETA 09	Venda	29/04/2009 16:32
2	Interessado na aquisição de uma moradia	CONCRETA 09	Venda	04/05/2009 13:03
3	Interessado na aquisição de duas praças de garagem	CONCRETA 09	Em processo	08/06/2009 11:17

Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista	Data última	Referência	Estado	Observações
1	LRR	Chamada telefon	28/04/2009 16:31	07/01/2010 16:32	CONCRETA 09	S/I Sem interess
2	LRR	Chamada telefone	29/04/2009 16:32	07/01/2010 16:35	CONCRETA 09	Venda
3						

Quando se selecciona, na zona central direita, uma das operações existentes, a zona inferior direita apresenta a relação de todos os seus seguimentos. Os ícones permitem, respectivamente, criar seguimentos novos, visualiza-los e elimina-los.

Para criar um seguimento novo, carrega-se no ícone , apresenta-se uma caixa de diálogo como a da imagem, que permite introduzir todos os seus dados.

Criar ou modificar

Seguimento | Operação | Contacto

Seguimento

Tipo actividade: Chamada telefone

Data prevista: 22/09/2010 17:24

Responsável: LRR

Estado: Em reserva

☒ Mostrar no Calendário ☒ Recordar 15 minutos

Comentário | Documentos | História | Outros

☒ Programar seguinte actividade

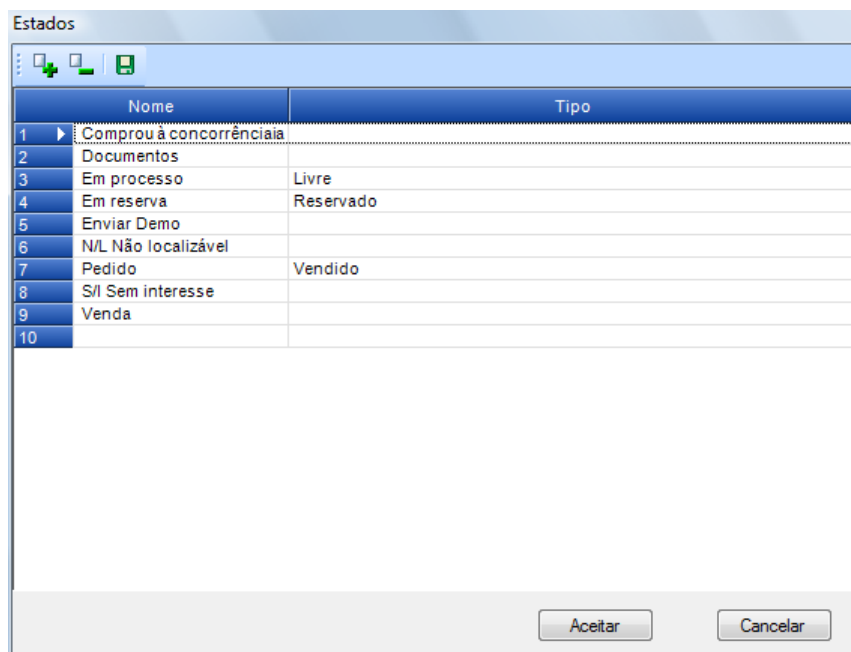
Tipo actividade: Chamada telefone

Data prevista: 22/09/2010 17:24

Responsável: LRR

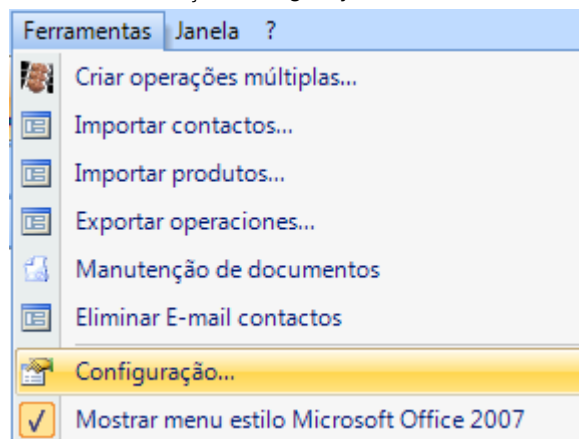
6 - 30/06/2009 5 - 03/06/2009 4 - 22/05/2009 3 - 08/05/2009 2 - 30/04/2009 1 - 30/04/2009

No campo **Tipo actividade**, introduz-se o tipo de comunicação, como chamada telefónica, visita pessoal, etc. É uma tabela ampliável se tiver permissão atribuída ao utilizador actual. No campo **Responsável** introduz-se a pessoa que realizou ou recebeu a comunicação. No campo **Estado**, introduz-se em que situação se encontra a operação, por exemplo, em processo, à espera de receber documentação, finalizada por compra de outro produto da concorrência, etc. O ícone  situado à sua direita permite definir os estados que se desejem utilizar. Cada um dos estados se podem atribuir a um tipo *Livre*, *Reservado* ou *Vendido*, para indicar se o produto de interesse pode ser adquirido por outro contacto ou não.

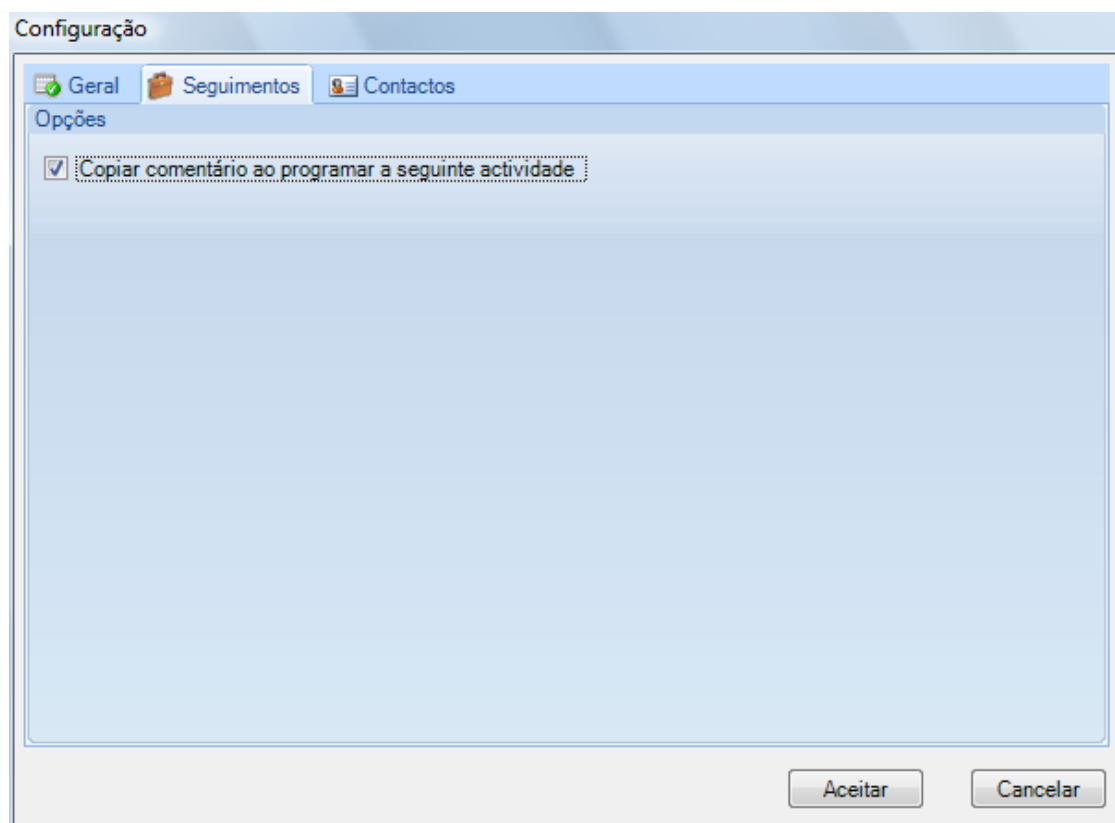


O campo **Comentário** permite indicar o que foi falado no seguimento. O ícone **Nota** permite incluir uma linha de texto automática com indicação do utilizador, a data e hora do comentário.

A opção **Copiar comentário ao programar a seguinte actividade**, definida no separador **Seguinto** permite seleccionar se pretende que se copiem automaticamente todos os comentários existentes até ao momento, cada vez que se programe um seguimento novo. Para activar esta opção temos de seleccionar a função **Configuração**, do menu **Ferramentas**

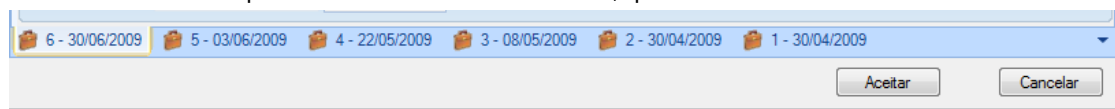


ao seleccionar esta função, acedemos a uma janela como a que se vê de seguida e é nessa janela onde activamos ou não essa opção.



Voltando à janela de Editar seguimentos, na zona inferior, encontra-se a opção  **Programar seguinte actividade**, que permite programar um novo seguimento para o futuro, com indicação do responsável que o realizará. Por exemplo, poderia planificar-se uma chamada telefónica para a semana seguinte, para ver se continua interessado pelo produto.

Conforme se vão realizando os posteriores seguimentos, a zona inferior desta caixa de diálogo vão-se mostrando em diferentes separadores, para ter acesso rápido a tudo o falado no passado. Pode seleccionar-se cada separador ou a seta situada à direita, que enumera-os todos.



Se não se programar um novo seguimento para o futuro, entende-se que a operação fica fechada, pelo que se apresenta uma caixa de diálogo que permite indicar o motivo do encerramento.

Atenção



Ao não ter programado a seguinte actividade a operação fecha-se automaticamente. Tem a certeza?

Sim

Não

Estado

Em reserva

Venda prevista

Total

377.000,00 €

Data

05/05/2009

Venda realizada

Total

377.000,00 €

Data

22/09/2010

Capítulo C5

Agenda



A função **Ver>Agenda** (ou o ícone equivalente) permite mostrar os seguimentos programados para realizar em cada dia ou num período de tempo fixado: semana actual, semana anterior, mês actual.... Trata-se do ecrã principal de trabalho do programa, já que, quando um agente comercial acede ao programa através seu nome de utilizador e palavra-passe, a agenda apresenta-lhe automaticamente os seguimentos a realizar em cada dia, quer sejam chamadas, visitas, etc.

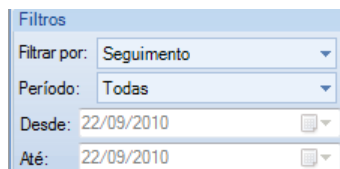
Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	Código p.
1 RIBEIRO	MANUEL	.5300-025
2 COSTA	JORGE	.4710
3 PEREIRA	MANUEL	.3800
4 PEREIRA	MANUEL	.3800
5 BAZ, LUZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB	.3800
6 LOPES	LUIS	
7 PEREIRA	MANUEL	.3800
8 Pinto Carlos	CPIN LDA	
9 BRAS LOPES	HENRIQUE	
10 Gonçalves	Hugo	
11 Nunes	João	
12 PERES	ANTONIO	.3800
13 PIRES	ALBERTO	.5300-025

Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista
1 LRR		12/05/2008 17:26
2		

Filtros da agenda

Filtro por datas

Se desejar filtrar a informação mostrada na agenda entre duas datas, carrega-se no botão inferior esquerdo  **Agenda**, com o qual se apresenta no painel esquerdo os filtros. Pode seleccionar se pretende filtrar por data de operação, seguimento ou criação. Isto permite, por exemplo, mostrar os contactos criados entre duas datas, as operações de uma data determinada ou os seguimentos previstos para a próxima semana. De seguida, selecciona-se o período que se deseja consultar, que pode ser *Todas*, *Passadas*, *Futuras*, *Hoje*, *Ontem*, *Amanhã*, mês *actual*, etc. Também é possível seleccionar manualmente a data inicial e final a mostrar.



Quando se utilizam os filtros de datas, tenha em atenção o número de elementos que se apresentam pode ser diferente, dependendo de filtrar por operações ou por seguimentos. Para datas futuras, normalmente coincidirá, já que cada operação deve ter um só seguimento no futuro previsto; mas, para o passado, o mais provável é que não coincida, já que uma mesma operação terá habitualmente vários seguimentos passados.

Se filtrar por operação, no período seleccionado:

- Filtra as operações por data prevista da operação.
- Destas operações selecciona as que tenham seguimentos com data prevista dentro do período seleccionado.

Se filtrar por seguimentos, no período seleccionado:

- Filtra as operações por data prevista dos seus seguimentos.
- Destas operações selecciona as que tenham seguimentos com data prevista dentro do período seleccionado.

Por exemplo:

- Se filtrar a próxima semana, por operações e por seguimentos dá os mesmos resultados. É o número de operações previstas para a próxima semana e cada operação tem um só seguimento previsto.
- Se filtrar a semana anterior, por operações obtém as operações fechadas ou fora de data, enquanto por seguimentos obtém a actividade da semana passada.
- Se filtrar a semana actual, por operações obtém as operações a realizar ou realizadas na semana actual, enquanto por seguimentos obtém a actividade da semana actual.

Filtro por responsável

Para filtrar a informação de modo que se mostre apenas a correspondente a um responsável, activa-se a opção **Por responsável** e selecciona-se o utilizador desejado. É necessário dispor de permissões para poder consultar a agenda de outros membros da equipa.

☒ Por responsável

 Supervisor

CLL	Carlos	Lópes
LRR	Luis	Rua
PMM	Paulo	Moura
Supervisor	Paulo	Pinto

Filtro por grupo de produto

No caso de que desejar mostrar na agenda só as operações correspondentes a um grupo de produtos de um determinado empreendimento, activa-se a opção **Por grupo de produto** e selecciona-se o que interesse.

☒ Por grupo de produto



- Naves industriais
- Lojas comércio
- E1_AVEIRO
- Lojas comércio
- Moradia
- Garagens
- E2_EMPREENDIMENTO QUINTA
- Moradia tipo 1

Filtro por produto

Para filtrar a agenda de modo a que apresente apenas os dados relativos a um determinado produto, activa-se a opção **Por produto** e selecciona-se na lista desdobrável o produto em questão, por exemplo uma determinada unidade de venda. Se filtrou previamente por grupo de produto, nesta lista desdobrável apenas se apresentam os produtos desse grupo.

☒ Por produto



E1_L1	Local comercial
E1_L2	Local comercial
E1_L3	Local comercial
E1_L4	Local comercial
E1_L5	Local comercial
E1_L6	Local comercial
E1_G1	Estacionamento
E1_G2	Estacionamento

Filtro por referência

É possível filtrar pelo campo **Referência** que existe em cada operação. Para isso, activa-se a opção **Por referência** e selecciona-se uma delas da lista desdobrável.



☒ Por referência

CONCRETA 09

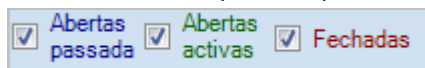
COMERCIAL

Filtros por estado. Critério de cores

Uma operação pode encontrar-se em dois estados: aberta ou fechada. Se estiver aberta, significa que ainda é possível a venda; enquanto, se estiver fechada, significa que já não é possível, por ter ocorrido a venda, porque o cliente potencial tenha comprado outro produto ou por ter sido descartado, etc.

As operações abertas correspondentes ao passado representam-se em cor azul, quer dizer que o último seguimento passou a sua data; as operações abertas correspondentes ao presente ou futuro (activas) representam-se em cor verde, ou seja, a sua data de seguimento é igual ou posterior ao dia actual; e as operações fechadas representam-se em cor vermelha.

Para decidir se deseja incluir ou não, na agenda, as operações que se encontrem num ou outro estado, podem utilizar-se as opções homónimas situadas no painel esquerdo dos filtros.

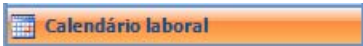


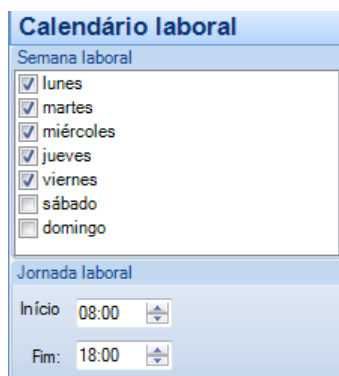
☒ Abertas passada ☒ Abertas activas ☒ Fechadas

Movimentação de seguimentos no calendário

Se tem um seguimento previsto para uma data e hora determinadas, mas deseja modificar por outras é possível fazê-lo de um modo rápido arrastando o seguimento directamente no calendário. Se está a utilizar a vista  Dia, pode movimentar para outra hora do mesmo dia. Se está a utilizar a vista ,  ou  Mês, pode mover-se para outro dia.

Definição da jornada laboral

Para fixar os dias e horas laborais, carrega-se no botão  situado na zona inferior esquerda, apresentando-se assim na zona esquerda, as opções que permitem seleccionar os dias e horas laboráveis.



Calendário laboral

Semana laboral

☒ lunes

☒ martes

☒ miércoles

☒ jueves

☒ viernes

☐ sábado

☐ domingo

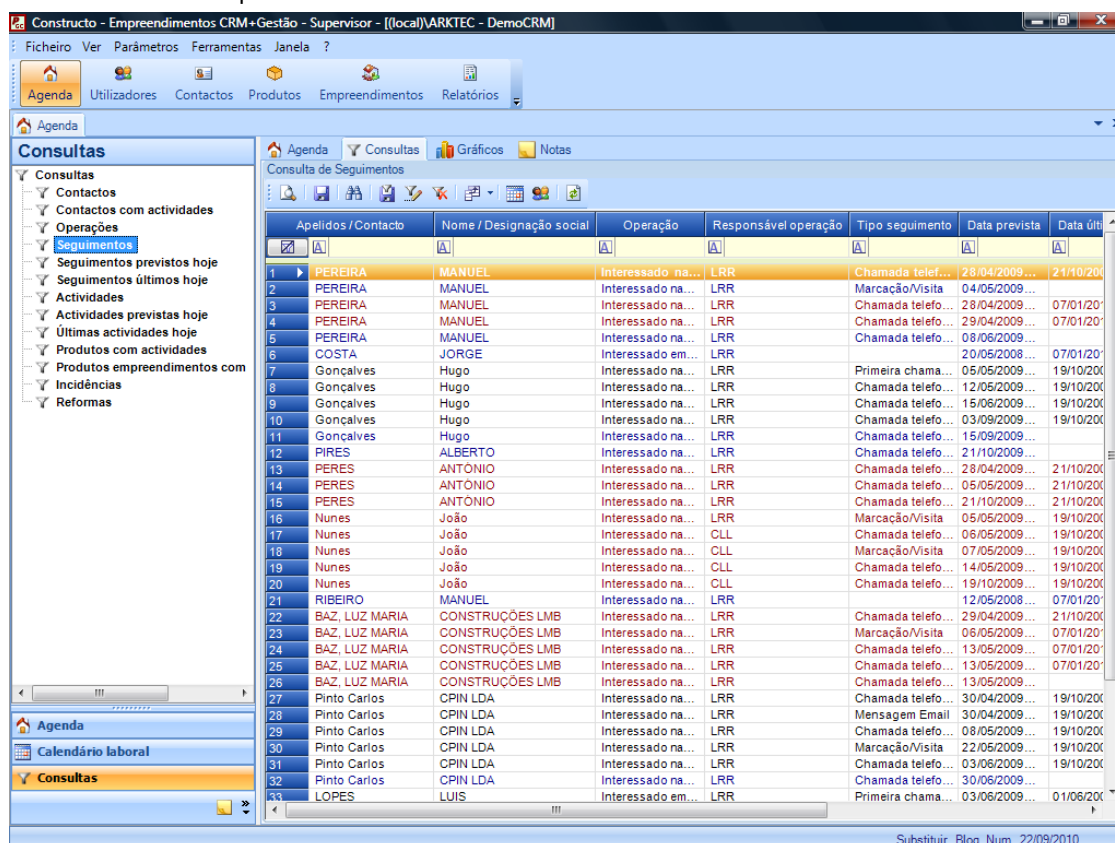
Jornada laboral

Início: 08:00

Fim: 18:00

Consultas à base de dados

O separador , situado na zona superior do ecrã, permite realizar consultas à base de dados, com a finalidade de analisar os dados, visualizando-os em tabelas que os apresentam agrupados. Para realizar esta operação, selecciona-se o separador indicado e na zona esquerda, selecciona-se a consulta que se deseje (relação de contactos, de contactos com actividades, de operações, etc.). Na zona direita do ecrã apresenta-se a consulta seleccionada.



	Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	Operação	Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista	Data últ
1	PEREIRA	MANUEL	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	28/04/2009...	21/10/20...
2	PEREIRA	MANUEL	Interessado na...	LRR	Marcação/Visita	04/05/2009...	
3	PEREIRA	MANUEL	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	28/04/2009...	07/01/20...
4	PEREIRA	MANUEL	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	29/04/2009...	07/01/20...
5	PEREIRA	MANUEL	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	08/08/2009...	
6	COSTA	JORGE	Interessado em...	LRR		20/05/2008...	07/01/20...
7	Gonçalves	Hugo	Interessado na...	LRR	Primeira chama...	05/05/2009...	19/10/20...
8	Gonçalves	Hugo	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	12/05/2009...	19/10/20...
9	Gonçalves	Hugo	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	15/06/2009...	19/10/20...
10	Gonçalves	Hugo	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	03/09/2009...	19/10/20...
11	Gonçalves	Hugo	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	15/09/2009...	
12	PIRES	ALBERTO	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	21/10/2009...	
13	PERES	ANTONIO	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	28/04/2009...	21/10/20...
14	PERES	ANTONIO	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	05/05/2009...	21/10/20...
15	PERES	ANTONIO	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	21/10/2009...	21/10/20...
16	Nunes	João	Interessado na...	LRR	Marcação/Visita	05/05/2009...	19/10/20...
17	Nunes	João	Interessado na...	CLL	Chamada telef...	06/05/2009...	19/10/20...
18	Nunes	João	Interessado na...	CLL	Marcação/Visita	07/05/2009...	19/10/20...
19	Nunes	João	Interessado na...	CLL	Chamada telef...	14/05/2009...	19/10/20...
20	Nunes	João	Interessado na...	CLL	Chamada telef...	19/10/2009...	19/10/20...
21	RIBEIRO	MANUEL	Interessado na...	LRR		12/05/2008...	07/01/20...
22	BAZ, LUIZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	29/04/2009...	21/10/20...
23	BAZ, LUIZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB	Interessado na...	LRR	Marcação/Visita	06/05/2009...	07/01/20...
24	BAZ, LUIZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	13/05/2009...	07/01/20...
25	BAZ, LUIZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	13/05/2009...	07/01/20...
26	BAZ, LUIZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	13/05/2009...	
27	Pinto Carlos	CPIN LDA	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	30/04/2009...	19/10/20...
28	Pinto Carlos	CPIN LDA	Interessado na...	LRR	Mensagem Email	30/04/2009...	19/10/20...
29	Pinto Carlos	CPIN LDA	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	08/05/2009...	19/10/20...
30	Pinto Carlos	CPIN LDA	Interessado na...	LRR	Marcação/Visita	22/05/2009...	19/10/20...
31	Pinto Carlos	CPIN LDA	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	03/06/2009...	19/10/20...
32	Pinto Carlos	CPIN LDA	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	30/06/2009...	
33	LOPES	LUIS	Interessado em...	LRR	Primeira chama...	03/06/2009...	01/06/20...

Muitos dos ícones existentes na zona superior desta tabela têm sido descritos no capítulo *Contactos*: o ícone  permite pré-visualizar a listagem; também é possível exportar a tabela através do ícone , para os formatos XLS, PDF e XPS; e pode utilizar o ícone  para realizar pesquisas na tabela.

Criação de consultas novas

A linha situada na zona superior da tabela permite filtrar a consulta, do modo descrito no capítulo *Contactos*.

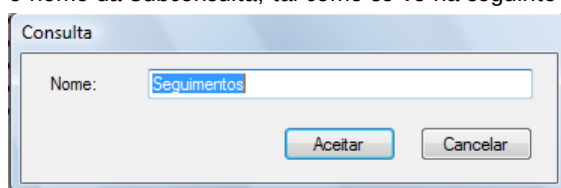
	Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	Operação	Responsável operação	Tipo seguimento	Data prevista	Data últ
1	PEREIRA	MANUEL	Interessado na...	LRR	Chamada telef...	28/04/2009...	21/10/20...

O ícone  permite filtrar também entre duas datas e o ícone  permite filtrar por utilizadores, podendo seleccionar-se um ou vários, mantendo carregada a tecla .

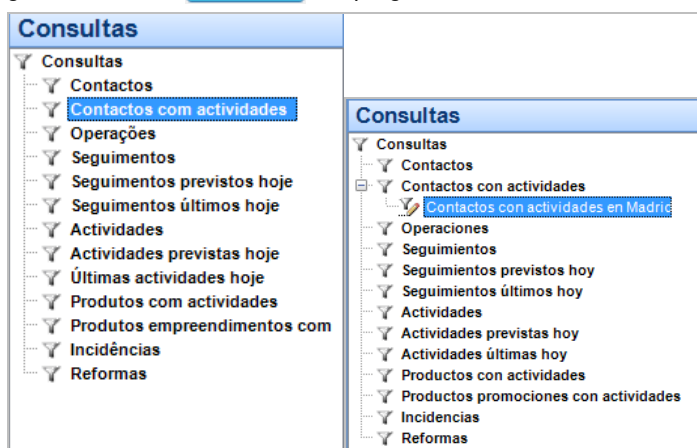
Deste modo, podem criar-se novas consultas, como subconjuntos das consultas principais. Para isso, carrega-se no ícone  e atribui-se um nome à consulta, que se apresenta automaticamente na zona esquerda do ecrã, dentro do grupo da sua consulta principal.

Os passos a seguir seriam:

- Seleccionar a consulta principal, dentro da qual queremos criar a nova consulta.
- Carregar no ícone  apresentando-se uma janela como a que se vê de seguida, na qual definimos o nome da Subconsulta, tal como se vê na seguinte imagem.

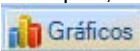


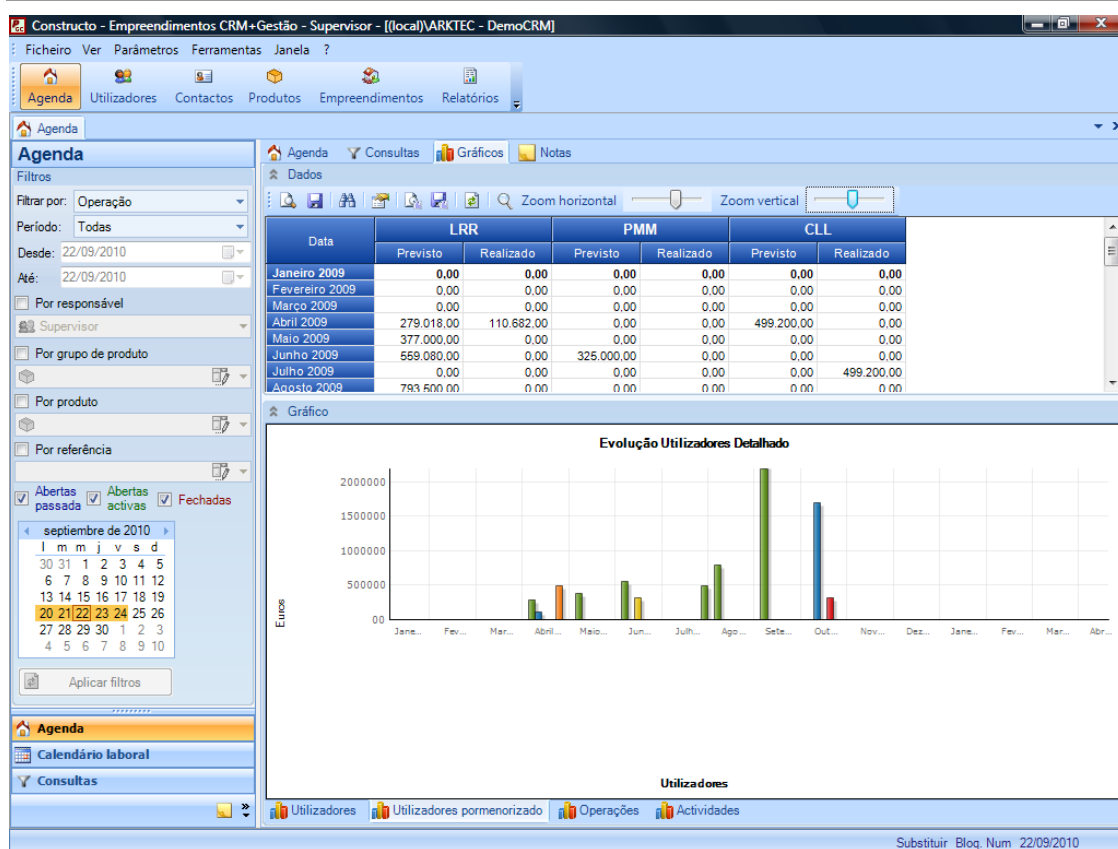
- Por último carregamos no botão  e o programa cria a consulta.



O ícone  permite mudar o nome da consulta seleccionada e o ícone  permite eliminá-la.

Obtenção de gráficos

Constructo-Empreendimentos CRM permite obter gráficos, com os que se pode analisar, numa visualização simples, a informação relativa às operações e seguimentos. Para isso, selecciona-se o separador  situado na zona superior da agenda e selecciona-se de seguida o tipo de gráfico na zona inferior (comerciais, operações, etc.). A informação mostrada nos gráficos é a mesma que a mostrada na agenda.



Os gráficos disponíveis são os seguintes:

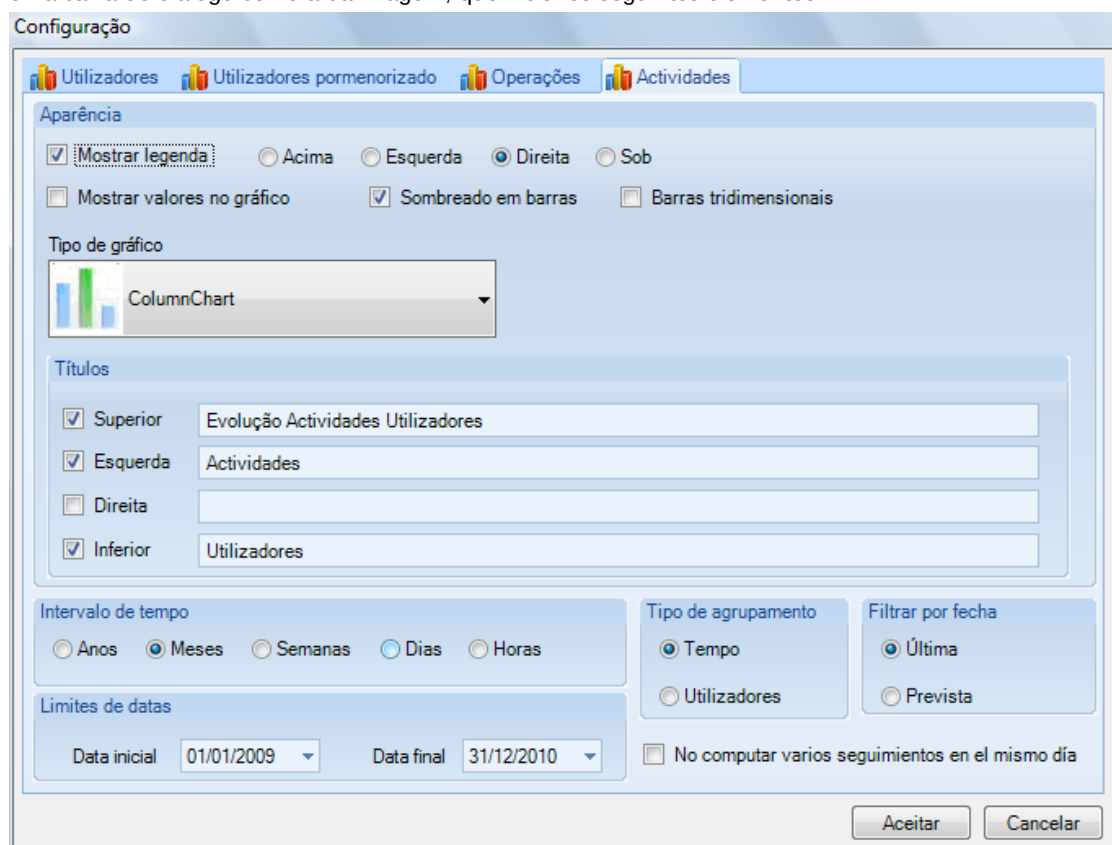
Utilizadores	Permite analisar graficamente a comparação entre o número de vendas previstas e o número de vendas realizadas por cada agente comercial.
Utilizadores detalhado	Permite analisar a mesma informação que o gráfico anterior, mas detalhada mês a mês.
Operações	Permite mostrar o número de operações que cada comercial tem; o que permitiria, por exemplo, equilibrar o trabalho entre eles atribuindo operações de uns para outros.
Actividades	Indica graficamente o número de seguimentos realizados por cada agente comercial, no período de tempo fixado na agenda e agrupado segundo o valor do Intervalo de tempo da caixa de opções de gráficos.

Gestão da tabela de dados

O ecrã de gráficos divide-se em duas zonas: a zona superior apresenta a tabela que inclui os dados numéricos filtrados segundo as opções da agenda e a zona inferior apresenta o gráfico dos dados anteriores. Os ícones  referem-se à tabela de dados e o seu funcionamento já foi descrito anteriormente. Permitem configurar a página, pré-visualizar, imprimir e exportar a tabela, assim como realizar pesquisas nela.

Opções de gráficos

O ícone  permite definir as opções particulares do gráfico seleccionado. Ao carregar, apresenta-se uma caixa de diálogo como a da imagem, que inclui os seguintes elementos:

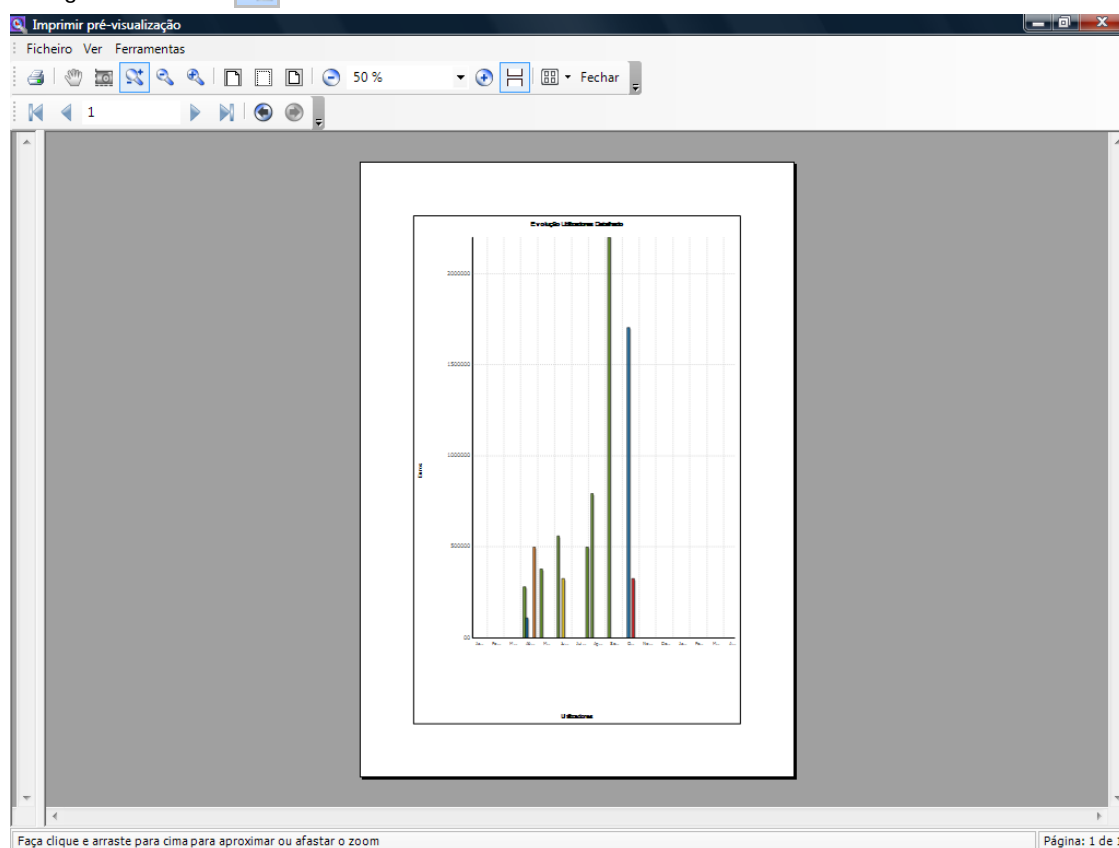


- A opção **Mostrar legenda** permite mostrar um quadro que indica o significado de cada uma das cores do gráfico.
- A opção **Mostrar valores no gráfico** permite seleccionar se deseja que o gráfico inclua os valores numéricos ou não.
- As opções **Sombreado em barras** e **Barras tridimensionais** permitem representar as barras com sombra ou em três dimensões.
- A lista desdobrável **Tipo de gráfico** permite seleccionar o tipo de gráfico a representar (barras, linhas, áreas, sectores, etc.)
- A opção **Títulos** permite incluir títulos no gráfico, nas zonas esquerda, direita, superior ou inferior.
- A opção **Intervalo de tempos** permite seleccionar se deseja mostrar o gráfico por anos, meses, semanas, dias ou horas.
- A opção **Limites de datas** permite seleccionar o limite de datas a incluir no gráfico.
- A opção **Tipo de agrupamento** permite seleccionar se deseja mostrar juntamente todos os elementos do gráfico correspondente a cada período de tempo ou para cada utilizador.

- A opção **Não computar vários seguimentos no mesmo dia** faz com que todos os seguimentos realizados ao mesmo contacto num mesmo dia contem como um só.

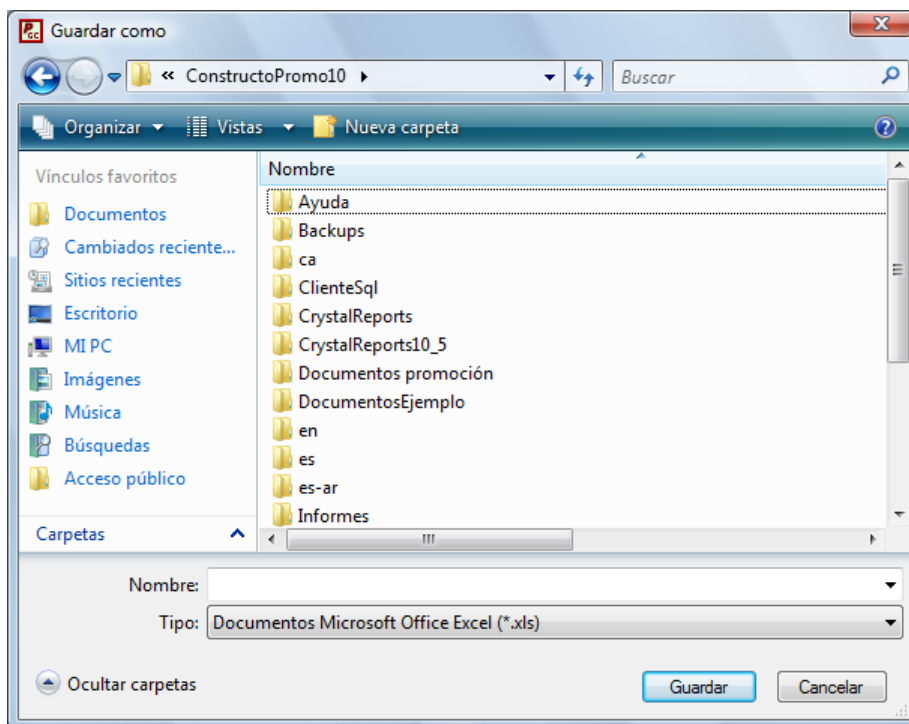
Impressão de gráficos

Para imprimir directamente o gráfico mostrado no ecrã, para a impressora pré-determinada, carrega-se no ícone . Este ícone encontra-se dentro da janela de Imprimir pré-visualização, a qual nos apresenta previamente no ecrã a aparência que terá o gráfico ao imprimir-se, a qual se acede carregando no ícone .



Exportação de gráficos

É possível exportar o gráfico gerado para qualquer dos formatos habituais de imagens (BMP, JPG, GIF, etc.). Para isso, carrega-se no ícone  e selecciona-se o formato pretendido.

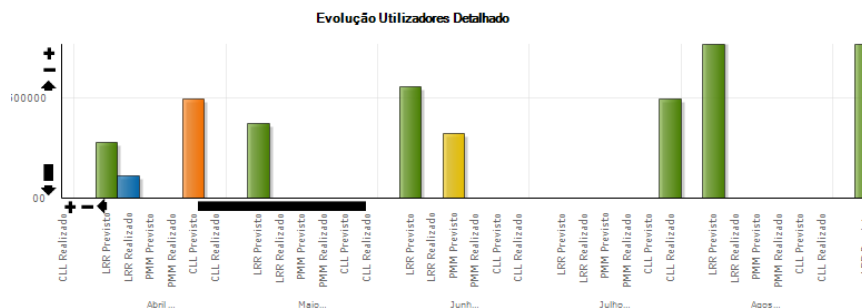


Ampliação de uma zona do gráfico

Para ampliar uma parte do gráfico, carrega-se no ícone , com o qual se passam a apresentar nos eixos os seguintes ícones:

- O ícone  permite ampliar uma zona do gráfico.
- O ícone  permite reduzir a zona ampliada, por exemplo, para ver de novo o gráfico completo.
- Os ícones , ,  e  permitem mover a zona ampliada, tanto no eixo horizontal, como no vertical.

As barras deslizantes  também permitem ampliar as zonas apresentadas, tanto as relativas ao eixo horizontal, como ao vertical.



Capítulo C6

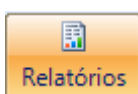
Produtos

Consulte o capítulo homónimo da parte deste manual dedicado a ***Constructo-Empreendimentos Gestão***.

Capítulo C7

Relatórios

Geração de relatórios



A função **Ver>Relatórios**, ou o ícone equivalente, permite gerar relatórios com os dados introduzidos em outras partes do programa. Os relatórios podem criar-se segundo os formatos pré-estabelecidos no próprio programa ou através do editor de relatórios do programa *Crystal Reports* e podem exportar-se para vários formatos de ficheiro, como XLS ou PDF.

Constructo - Empreendimentos CRM+Gestão - Supervisor - [(local)ARKTEC - DemoCRM]

Ficheiro Ver Parâmetros Ferramentas Janela ?

Agenda Utilizadores Contactos Produtos Empreendimentos Relatórios

Relatórios

Consultas

- Consultas
 - Contactos
 - Contactos com actividades
 - Operações
 - Seguimentos
 - Seguimentos previstos hoje
 - Seguimentos últimos hoje
 - Actividades
 - Actividades previstas hoje
 - Últimas actividades hoje
 - Produtos com actividades
 - Produtos empreendimentos co
 - Incidências
 - Reformas

Relatórios de Contacto

Grupo	Apelidos / Contacto	Nome / Designação social	NIF/CIF	Trato	Cargo	Departamento
1	Feira Concreta...	BAZ, LUZ MARIA	CONSTRUÇÕES LMB	97859690	Sra.	Director Gerente
2	Escritório Arkcasa	BRÁS LOPES	HENRIQUE	130182400	Sr.	Engenheiro civil
3	Feira Concreta...	COSTA	JORGE	P0801100B	Sr.	Advogado
4	Feira Concreta...	Gonçalves	Hugo	I05511240	Sr.	Advogado
5	Escritório Arkcasa	LOPES	LUIS	125089693	Don	Comercial
6	Feira Concreta...	Nunes	João	E39356837	Sr.	Engenheiro
7	Feira Concreta...	PEREIRA	MANUEL	P1500600J	Eng.	Engenheiro civil
8	Feira Concreta...	PERES	ANTONIO	192452010	Sr.	Director Gerente
9	Feira Concreta...	Pinto Carlos	CPIN LDA	B97485320	Sr.	Analista

Relatório de Completo

Informe principal

CONTACTOS

22/09/2010

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Nome/Designação social	BAZ, LUZ MARIA	Telefone	915212121
Nome/Contacto	CONSTRUÇÕES LMB	E-mail	consimb@consimb.com
NIF/CIF	97859690	Web	www.consimb.com
Trato	Sra.	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 2
Cargo	Director Gerente	CP	3800
Departamento	Vendas - Marketing	Localidade	SINTRA

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: 100%

Substituir Bloq. Num 22/09/2010

Para gerar um relatório, selecciona-se, na zona esquerda do ecrã, a consulta desejada, com o que se mostrarão os seus dados na tabela superior direita.

De seguida, selecciona-se na zona inferior esquerda o tipo de relatório desejado: **Relatórios** inclui os relatórios standard, próprios de **Constructo-Empreendimentos CRM**, enquanto **Crystal Report** inclui relatórios criados através do programa *Crystal Reports*.

Por último, selecciona-se, na zona inferior esquerda, o relatório desejado.

Opções dos relatórios standard

Qualquer relatório standard que se selecione, dos incluídos no separador **Relatórios**, conta com a seguinte barra de ícones, que permitem realizar as operações que se detalham de seguida:



- Os ícones e permitem mostrar a primeira e última página do relatório.
- Os ícones e permitem mostrar a página anterior e a seguinte. O campo situado entre ambos permite introduzir um número de página, para mostra-la directamente.
- O ícone permite actualizar o relatório com os últimos dados disponíveis. Isto pode ser útil se outros utilizadores estão a modificar em simultâneo os dados desde os seus postos de trabalho.
- O ícone permite enviar o relatório para a impressora seleccionada.
- O ícone permite mostrar o relatório relacionado com as margens do papel.
- O ícone permite seleccionar o tamanho de papel, as margens e a impressora que se deseje utilizar.
- O ícone permite exportar o relatório para os formatos XLS ou PDF.
- A lista desdobrável **Ancho de página** permite seleccionar o nível de zoom para a visualização do relatório no ecrã.

Opções dos relatórios de Crystal Reports

Qualquer relatório de *Crystal Reports* que se selecione, dos incluídos no separador **Crystal Report**, contam com a seguinte barra de ícones, que permitem realizar as operações que se detalham de seguida:



- O ícone permite exportar o relatório para os formatos XLS ou PDF.
- O ícone permite enviar o relatório para a impressora seleccionada.
- O ícone permite actualizar o relatório com os últimos dados disponíveis. Isto pode ser útil se outros utilizadores estão a modificar em simultâneo os dados desde os seus postos de trabalho.

- O ícone  permite mostrar, na zona esquerda do relatório, a relação de contactos, produtos, etc. incluídos no relatório, para poder mover-se rapidamente para um deles, que se apresenta enquadrado em cor vermelha no relatório.



- Os ícones  e  permitem mostrar a primeira e última página do relatório.
- Os ícones  e  permitem mostrar a página anterior e seguinte. O campo situado entre ambos permite introduzir um número de página, para mostra-la directamente.
- O ícone  permite mostrar directamente uma página determinada, indicando seu número.
- O ícone  permite fechar a vista actual.
- O ícone  permite localizar um texto determinado no relatório.
- O ícone  permite seleccionar o nível de zoom para a visualização do relatório no ecrã.

Relatórios disponíveis

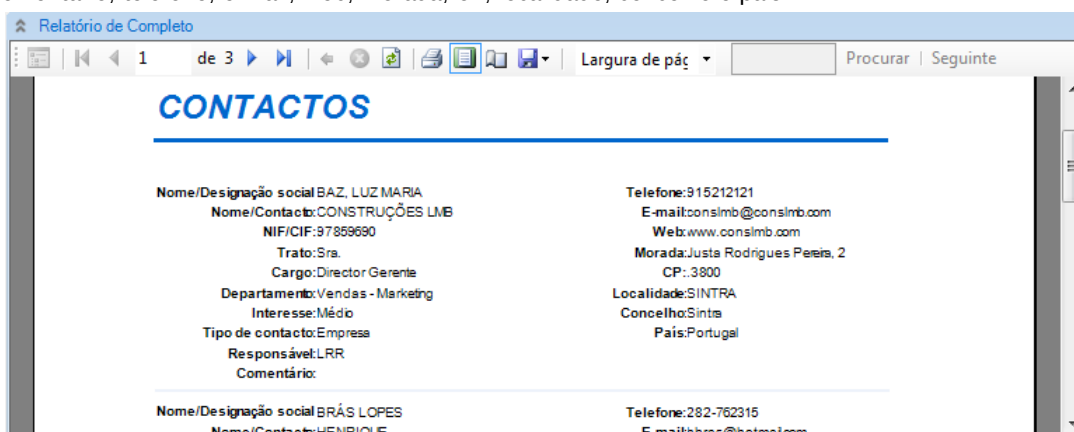
Como se indicou anteriormente, os relatórios podem ser standard ou de Crystal Reports. Os relatórios disponíveis de cada tipo são os que se enumeram de seguida.

Relatórios standard

Relatórios de contactos

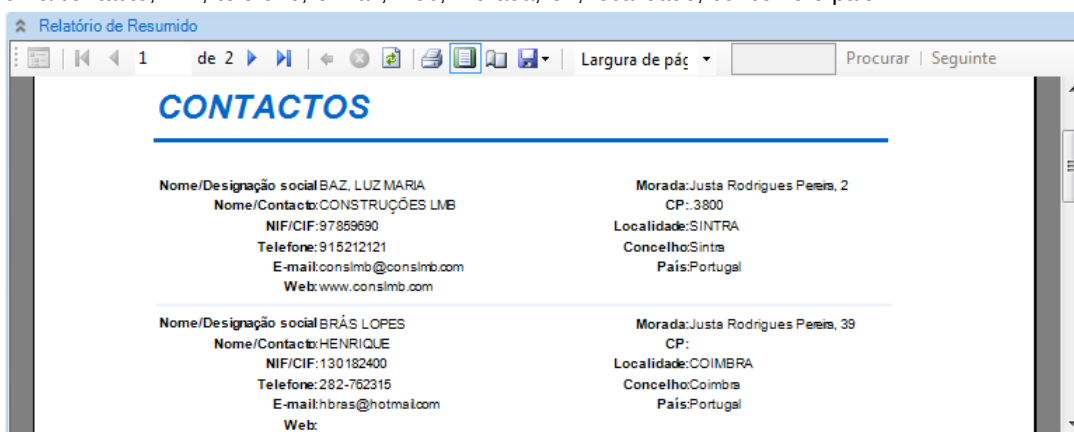
Relatório completo

Este relatório inclui, para cada contacto, os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, tratamento, cargo, departamento, interesse, tipo de contacto, responsável, comentário, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.



Relatório resumido

Este relatório inclui, para cada contacto, os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.



Relatório de pessoas de contacto

Este relatório inclui, para cada contacto, os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho, país e relação de todas as pessoas de contacto existentes. Para cada uma, inclui-se: nome, telefone, e-mail, cargo e departamento.

CONTACTOS

Nome/Designação social BAZ, LUZ MARIA
 Nome/Contacto: CONSTRUÇÕES LMB
 NIF/CIF: 97889690
 Telefone: 915212121
 E-mail: consimb@consimb.com
 Web: www.consimb.com

Morada: Justa Rodrigues Pereira, 2
 CP: 3800
 Localidade: SINTRA
 Concelho: Sintra
 País: Portugal

Nome	Telefone	E-mail	Cargo	Departamento
BAZ, LUZ MAR	91512121	tecnico@consimb.c		

Relatórios de contactos com actividades

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: pessoa de contacto, morada, telefone, e-mail, web e todas as suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e todos os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: o agente comercial que o realiza, o tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

ACTIVIDADES

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Pessoa de contacto: BAZ, LUZ MAR - 91512121 - tecnico@consimb.com
 Morada: Justa Rodrigues Pereira, 2, 3800, SINTRA, Sintra, Portugal
 Telefone: 915212121 E-mail: consimb@consimb.com Web: www.consimb.com

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Referência: CONCRETA 09 Responsável: LRR Continuidade: Sem determinar Interess: Médio

Data prevista: 13/05/2009 17:00 Data última: 07/01/2010 16:41

Comentário: Visitou nosso stand na feira CONCRETA'09 e interessou-se na aquisição de um local comercial. Oferta Aveiro

Dados seguimento:

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR	Chamada telefone	Chamo porque no stand de Concreta 2009 interessou-se por um local comercial	29/04/2009 13:50	21/10/2009 10:51

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR	Marcação/Visita	Visita ao local comercial tendo ficado acordado um contacto no dia 13 com o senhor	06/05/2009 16:37	07/01/2010 16:39

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se todas as suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: referência, data prevista, última data e todos os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: o agente comercial que o realiza, o tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

ACTIVIDADES

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Referência: CONCRETA 09 Data prevista: 13/05/2009 17:00 Data última: 07/01/2010 16:41

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR	Chamada te	Chamo porque no stand de Concreta 2009	12/04/2009 13:50	21/10/2009 10:51
LRR	Marcação V	Visita ao local comercial tendo ficado acord	06/05/2009 16:37	07/01/2010 16:39
LRR	Chamada te	Não atende	13/05/2009 11:00	07/01/2010 16:40
LRR	Chamada te	Não atende	13/05/2009 15:30	07/01/2010 16:41
LRR	Chamada te		13/05/2009 17:00	

BRÁS LOPES, HENRIQUE

Relatório de actividades com produtos

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: pessoa de contacto, morada, telefone, e-mail, web e todas as suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e os produtos de interesse. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, tipo, quantidade inicial, descrição, preço e quantidade final.

ACTIVIDADES

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Pessoa de contacto: BAZ, LUZ MAR - 91512121 - tecnico@consimb.com
 Morada: Justa Rodrigues Pereira, 2, 3800, SINTRA, Sintra, Portugal
 Telefone: 915212121 E-mail: consimb@consimb.com Web: www.consimb.com

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Referência: CONCRETA 09 Responsável: LRR Continuidade: Sem determinar Interesse: Médio

Data prevista: 13/05/2009 17:00 Data última: 07/01/2010 16:41

Comentário: Visitou nosso stand na feira CONCRETA 09 e interessou-se na aquisição de um local comercial Oferta Aveiro

Dados produto:

Código	Descrição	Tipo	Preço	Quantidade	Quantidade final
	Local comercial 1		793.500,00	1	1

Dados seguimento:

Relatório completo

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, tratamento, cargo, departamento, interesse, tipo de contacto, responsável, comentário, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.

Relatório de Completo

1 de 3

Largura de pág

Procurar | Seguinte

CONTACTOS

Nome/Designação social BAZ, LUZ MARIA Nome/Contacto: CONSTRUÇÕES LMB NIF/CIF: 97859690 Trato: Sra. Cargo: Director Gerente Departamento: Vendas - Marketing Interesse: Médio Tipo de contacto: Empresa Responsável: LRR Comentário:	Telefone: 915212121 E-mail: conslmb@conslmb.com Web: www.conslmb.com Morada: Justa Rodrigues Pereira, 2 CP: 3800 Localidade: SINTRA Concelho: Sintra País: Portugal
Nome/Designação social BRAS LOPES Nome/Contacto: HENRIQUE NIF/CIF: 130182400 Trato: Sr. Cargo: Engenheiro civil Departamento: Desenvolvimento Interesse: Alto	Telefone: 282-762315 E-mail: hbras@hotmail.com Web: Morada: Justa Rodrigues Pereira, 39 CP: Localidade: COIMBRA Concelho: Coimbra

Relatório resumido

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.

Relatório de Resumido

1 de 2

Largura de pág

Procurar | Seguinte

CONTACTOS

Nome/Designação social BAZ, LUZ MARIA Nome/Contacto: CONSTRUÇÕES LMB NIF/CIF: 97859690 Telefone: 915212121 E-mail: conslmb@conslmb.com Web: www.conslmb.com	Morada: Justa Rodrigues Pereira, 2 CP: 3800 Localidade: SINTRA Concelho: Sintra País: Portugal
Nome/Designação social BRÁS LOPES Nome/Contacto: HENRIQUE NIF/CIF: 130182400 Telefone: 282-762315 E-mail: hbras@hotmail.com Web:	Morada: Justa Rodrigues Pereira, 39 CP: Localidade: COIMBRA Concelho: Coimbra País: Portugal
Nome/Designação social COSTA Nome/Contacto: JORGE NIF/CIF: P0801100B Telefone: 987414250 E-mail:	Morada: Rua de S. José, 129 CP: 4710 Localidade: BRAGA Concelho: Braga País: Portugal

Relatório de pessoas de contacto

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho, país e relação de todas as pessoas de contacto existentes. Para cada uma, inclui-se: nome, telefone, e-mail, cargo e departamento.

CONTACTOS

Nome/Designação social BAZ, LUZ MARIA
Nome/Contacto: CONSTRUÇÕES LMB
NIF/CIF: 97859690
Telefone: 915212121
E-mail: consimb@consimb.com
Web: www.consimb.com

Morada: Justa Rodrigues Pereira, 2
CP: 3800
Localidade: SINTRA
Concelho: Sintra
País: Portugal

Nome	Telefone	E-mail	Cargo	Departamento
BAZ, LUZ MAR	915212121	tecnico@consimb.c		

Relatórios de operações

Relatório completo

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição da operação, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.

OPERAÇÕES

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro
Contacto: RIBEIRO, MANUEL
Referência: COMERCIAL
Data prevista: 12/05/2008 17:26
Responsável: LRR
Comentário:

Data última: 30/04/2008 17:27
Continuidade: Médio prazo
Interesse: Médio

Operação: Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na garagem da 'Quinta do Marquês'
Contacto: COSTA, JORGE
Referência: CONCRETA 09
Data prevista: 20/05/2008 17:37
Responsável: LRR
Comentário: Visitou nosso stand na feira Concreta 2008 e interessou-se pela aquisição de uma moradia e dois parqueamentos na garagem

Data última: 30/04/2008 17:37
Continuidade: Médio prazo
Interesse: Médio

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial
Contacto: PEREIRA, MANUEL

Relatório resumido

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição da operação, referência, data prevista, última data e responsável.

Relatório de Resumido

1 de 1

Largura de página

Procurar | Seguinte

OPERAÇÕES

Operação	Referência	Data prevista	Data última	Responsável
Interessado na aquisição de um local comercial	12/05/2008 17:26	30/04/2008 17:27	LRR	
Interessado em adquirir uma moradia	20/05/2008 17:37	30/04/2008 17:37	LRR	
Interessado na aquisição de um local comercial	29/04/2009 16:32	07/01/2010 16:35	LRR	
Interessado na aquisição de um local comercial	04/05/2009 13:03	21/10/2009 13:05	LRR	
Interessado na aquisição de um local comercial	13/05/2009 17:00	07/01/2010 16:41	LRR	
Interessado em adquirir uma moradia	04/06/2009 09:00	01/06/2009 10:11	LRR	
Interessado na aquisição de duas moradias	08/06/2009 11:17	03/06/2009 11:17	LRR	
Interessado na aquisição de um local comercial	30/06/2009 16:22	19/10/2009 16:24	LRR	
Interessado em adquirir um local comercial	01/07/2009 10:18	19/10/2009 10:19	PMM	
Interessado na aquisição de várias moradias	15/09/2009 13:37	19/10/2009 13:38	LRR	
Interessado na aquisição de escrituras	19/10/2009 17:51	19/10/2009 17:51	CLL	
Interessado na aquisição de um local comercial	21/10/2009 11:36	21/10/2009 11:37	LRR	
Interessado na aquisição de duas moradias	21/10/2009 12:12	21/10/2009 12:13	LRR	
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:00	CLL	
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:00	PMM	
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:15	PMM	
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:15	CLL	
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:15	LRR	
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:30	LRR	
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:30	CLL	

Relatórios de seguimentos

Relatório completo

Este relatório inclui todos os seguimentos. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista, última data, referência e comentário.

Relatório de Completo

1 de 8

Largura de página

Procurar | Seguinte

SEGUIMENTOS

Contacto: PEREIRA, MANUEL Operação: Interessado na aquisição de uma moradia Realizado por: LRR Data prevista: 28/04/2009 13:03 Referência: CONCRETA 09 Comentário:	Tipo: Chamada telefónica Data última: 21/10/2009 13:05
Contacto: PEREIRA, MANUEL Operação: Interessado na aquisição de uma moradia Realizado por: LRR Data prevista: 04/05/2009 13:03 Referência: CONCRETA 09 Comentário:	Tipo: Marcação/Vista Data última:
Contacto: PEREIRA, MANUEL Operação: Interessado na aquisição de um local comercial Realizado por: LRR Data prevista: 28/04/2009 16:31	Tipo: Chamada telefónica Data última: 07/01/2010 16:32

Relatório resumido

Este relatório inclui todos os seguimentos. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista e última data.

Relatório de Resumido

1 de 2

Largura de pág

Procurar | Seguinte

SEGUIMENTOS

Contacto	Operação	Por	Tipo	Data prevista	Data última
PEREIRA, MANUEL	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	28/04/2009 13:03	21/10/2009 13:05
	Interessado na aquisição d	LRR	Marcação/Vis	04/05/2009 13:03	
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	28/04/2009 16:31	07/01/2010 16:32
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	29/04/2009 16:32	07/01/2010 16:35
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	08/06/2009 11:17	
COSTA, JORGE	VENDA	LRR	Chamada telef	23/09/2010 08:30	
	Interessado em adquirir um	LRR		20/05/2009 17:37	07/01/2010 16:16
	VENDA	LRR	Chamada telef	23/09/2010 08:16	
Gonçalves, Hugo	Interessado na aquisição d	LRR	Primeira cham	05/05/2009 13:25	19/10/2009 13:29
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	12/05/2009 12:15	19/10/2009 13:32
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	15/06/2009 13:36	19/10/2009 13:37
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	03/09/2009 13:37	19/10/2009 13:38
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	15/09/2009 13:37	
PIRES, ALBERTO	VENDA	CLL	Chamada telef	23/09/2010 08:16	
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	21/10/2009 12:12	
PERES, ANTÓNIO	VENDA	CLL	Chamada telef	23/09/2010 09:00	
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	28/04/2009 15:23	21/10/2009 11:26
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	05/05/2009 09:26	21/10/2009 11:36
	Interessado na aquisição d	LRR	Chamada telef	21/10/2009 11:36	21/10/2009 11:37
	VENDA	CLL	Chamada telef	23/09/2010 09:24	23/09/2010 09:26

Relatórios de seguimentos previstos para hoje

Relatório completo

Este relatório inclui todos os seguimentos previstos para hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista, última data, referência e comentário.

Relatório de Completo

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

SEGUIMENTOS

Contacto: Pinto Carlos, CPIN LDA	
Operação: Interesse	
Realizado por: LRR	Tipo: Chamada telefone
Data prevista: 24/09/2010 09:42	Data última:
Referência: COMERCIAL	
Comentário:	

Relatório resumido

Este relatório inclui todos os seguimentos previstos para hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista e última data.

Relatório de Resumido

1 de 2

Largura de pág

Procurar | Seguinte

SEGUIMENTOS

Contacto	Operação	Por	Tipo	Data prevista	Data última
Pinto Carlos, CPIN LDA	Interessa	LRR	Chamada telef	24/09/2010 09:42	

Relatórios de últimos seguimentos de hoje

Relatório completo

Este relatório inclui todos os seguimentos realmente realizados hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista, última data, referência e comentário.

Relatório de Completo

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

SEGUIMENTOS

Contacto: PERES, ANTÓNIO Operação: VENDA Realizado por: CLL Data prevista: 23/09/2010 09:24 Referência: COMERCIAL Comentário:	Tipo: Chamada telefone Data última: 23/09/2010 09:26
Contacto: RIBEIRO, MANUEL Operação: VENDA Realizado por: LRR Data prevista: 23/09/2010 09:19 Referência: COMERCIAL Comentário: Reserva moradia E4_V2A - Empreendimento A Estação	Tipo: Chamada telefone Data última: 23/09/2010 09:24

Relatório resumido

Este relatório inclui todos os seguimentos realmente realizados hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista e última data.

Relatório de Resumido

1 de 2

Largura de pág

Procurar | Seguinte

SEGUIMENTOS

Contacto	Operação	Por	Tipo	Data prevista	Data última
PERES, ANTÓNIO	VENDA	CLL	Chamada telef	23/09/2010 09:24	23/09/2010 09:26
RIBEIRO, MANUEL	VENDA	LRR	Chamada telef	23/09/2010 09:19	23/09/2010 09:24
Pinto Carlos, CPIN LDA	Interessa	LRR	Chamada telef	23/09/2010 09:42	23/09/2010 09:44

Relatórios de actividades

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todas as operações e os seus seguimentos. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

1 de 9

ACTIVIDADES

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto: RIBEIRO, MANUEL
Referência: COMERCIAL
Responsável: LRR
Continuidade: Médio prazo
Interesse: Médio
Data prevista: 12/05/2008 17:26
Data última: 30/04/2008 17:27
Comentário:

Dados seguimento:

Realizado por:	LRR	Data prevista:	12/05/2008 17:26
Tipo:		Data última:	07/01/2010 16:17
Comentário:			

Operação: Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na garagem da 'Quinta do Marquês'

Contacto: COSTA, JORGE
Referência: CONCRETA 09
Responsável: LRR
Continuidade: Médio prazo
Interesse: Médio
Data prevista: 20/05/2008 17:37
Data última: 30/04/2008 17:37

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todas as operações e os seus seguimentos. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

1 de 4

ACTIVIDADES

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto: RIBEIRO, MANUEL
Referência: COMERCIAL
Data prevista: 12/05/2008 17:26
Data última: 30/04/2008 17:27

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR			12/05/2008 17:26	07/01/2010 16:17

Operação: Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na garagem da 'Quinta do Marquês'

Contacto: COSTA, JORGE
Referência: CONCRETA 09
Data prevista: 20/05/2008 17:37
Data última: 30/04/2008 17:37

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR			20/05/2008 17:37	07/01/2010 16:16

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial

Contacto: RIBEIRO, MANUEL

Relatório de actividades com produtos

Este relatório inclui todas as operações e os seus produtos. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, tipo, quantidade inicial, descrição, preço e quantidade final.

Relatório de Actividade c/ produtos

1 de 91

Largura de pág

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto: RIBEIRO, MANUEL
 Referência: COMERCIAL Responsável: LRR Continuidade: Médio prazo Interesse: Médio
 Data prevista: 12/05/2008 17:26 Data última: 30/04/2008 17:27
 Comentário:

Dados produto:

Código:	Descrição:	Local comercial 1
Tipo:	Preço:	793.500,00
Quantidade inicial: 1	Quantidade final: 1	
Comentário:		

Dados seguimento:

Realizado por: LRR	Data prevista: 12/05/2008 17:26
Tipo:	Data última: 07/01/2010 16:17
Comentário:	

Relatório completo

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.

Relatório de Completo

1 de 4

Largura de pág

Procurar | Seguinte

OPERAÇÕES

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto: RIBEIRO, MANUEL
 Referência: COMERCIAL
 Data prevista: 12/05/2008 17:26 Data última: 30/04/2008 17:27
 Responsável: LRR Continuidade: Médio prazo Interesse: Médio
 Comentário:

Operação: Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na garagem da Quinta do Marquês

Contacto: COSTA, JORGE
 Referência: CONCRETA 09
 Data prevista: 20/05/2008 17:37 Data última: 30/04/2008 17:37
 Responsável: LRR Continuidade: Médio prazo Interesse: Médio
 Comentário: Visitou nosso stand na feira Concreta 2009 e interessou-se pela aquisição de uma moradia e dois parqueamentos na garagem

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial

Contacto: PEREIRA, MANUEL
 Referência: CONCRETA 09

Relatório resumido

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, referência, data prevista, última data e responsável.

Relatório de Resumido

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

OPERAÇÕES

Operação	Referência	Data prevista	Data última	Responsável
Interessado na aquisição de um lo	COMERCIAL	12/05/2008 17:26	30/04/2008 17:27	LRR
Interessado em adquirir uma mo	CONCRETA 09	20/05/2008 17:37	30/04/2008 17:37	LRR
Interessado na aquisição de um lo	CONCRETA 09	29/04/2009 16:32	07/01/2010 16:35	LRR
Interessado na aquisição de uma	CONCRETA 09	04/05/2009 13:03	21/10/2009 13:05	LRR
Interessado na aquisição de um lo	CONCRETA 09	13/05/2009 17:00	07/01/2010 16:41	LRR
Interessado em adquirir vivenda d	COMERCIAL	04/06/2009 09:00	01/06/2009 10:11	LRR
Interessado na aquisição de duas	CONCRETA 09	08/06/2009 11:17	03/06/2009 11:17	LRR
Interessado na aquisição de uma	CONCRETA 09	30/06/2009 16:22	19/10/2009 16:24	LRR
Interessado em adquirir um local c	COMERCIAL	01/07/2009 10:18	19/10/2009 10:19	PMM
Interessado na aquisição de várias	CONCRETA 09	15/09/2009 13:37	19/10/2009 13:38	LRR
Interessado na aquisição de escrit	CONCRETA 09	19/10/2009 17:51	19/10/2009 17:51	CLL
Interessado na aquisição de uma	CONCRETA 09	21/10/2009 11:36	21/10/2009 11:37	LRR
Interessado na aquisição de lojas	CONCRETA 09	21/10/2009 12:12	21/10/2009 12:13	LRR
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:00		CLL
VENDA	COMERCIAL	23/09/2010 08:00		PMM

Relatórios de actividades previstas para hoje

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todas as operações previstas para hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

1 de 3

Largura de pág

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

Operação: VENDA

Contacto: BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB
 Referência: COMERCIAL Responsável: PMM Continuidade: Interesse:
 Data prevista: 23/09/2010 08:00 Data última:
 Comentário:

Dados seguimento:

Realizado por: PMM	Data prevista: 23/09/2010 08:00
Tipo: Chamada telefone	Data última:
Comentário:	

Operação: VENDA

Contacto: BRÁS LOPES, HENRIQUE
 Referência: COMERCIAL Responsável: CLL Continuidade: Interesse:
 Data prevista: 23/09/2010 08:00 Data última:
 Comentário:

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todas as operações previstas para hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

1 de 2

Largura de pág

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

Operação: VENDA

Contacto: BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB
Referência: COMERCIAL
Data prevista: 23/09/2010 08:00
Data última:

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
PMM	Chamada t		23/09/2010 08:00	

Operação: VENDA

Contacto: BRÁS LOPES, HENRIQUE
Referência: COMERCIAL
Data prevista: 23/09/2010 08:00
Data última:

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
CLL	Chamada t		23/09/2010 08:00	

Operação: VENDA

Contacto: Gonçalves, Hugo

Relatório de actividades com produtos

Este relatório inclui todas as operações previstas para hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentários, responsável, continuidade, interesse e os seus produtos. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, tipo, quantidade inicial, comentário, descrição, preço e quantidade final.

Relatório de Actividade c/produtos

1 de 72

Largura de pág

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

Operação: VENDA

Contacto: BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB
Referência: COMERCIAL
Data prevista: 23/09/2010 08:00
Data última:
Comentário:

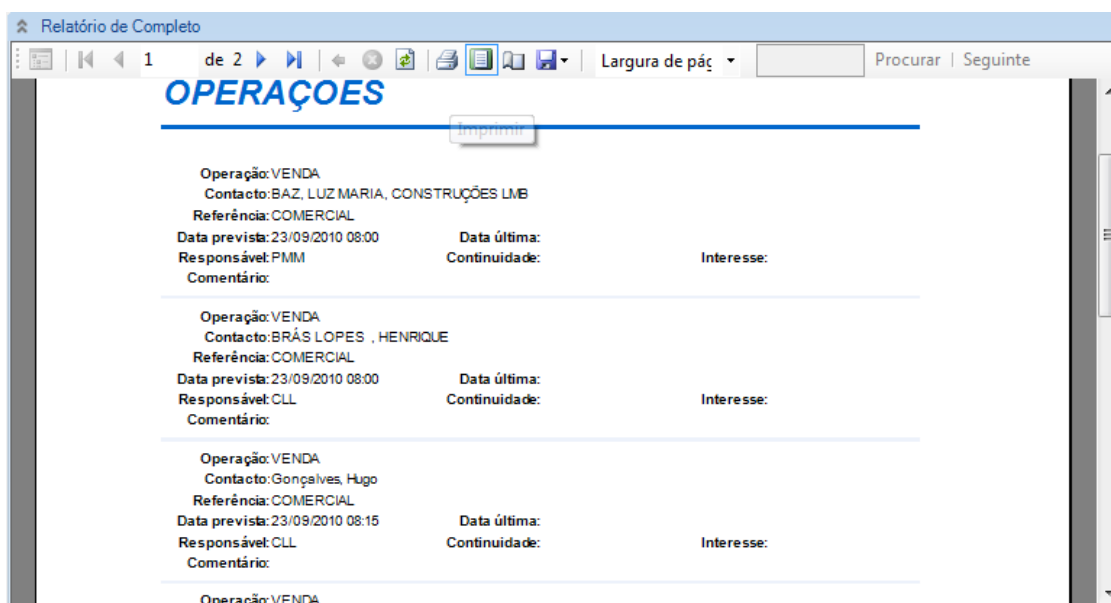
Responsável: PMM
Continuidade:
Interesse:

Dados produto:

Código:	Descrição:	Local comercial 1
Tipo:	Preço:	793.500,00
Quantidade inicial: 1	Quantidade final: 1	
Comentário:		
Código:	Descrição:	Local comercial 2
Tipo:	Preço:	793.500,00
Quantidade inicial: 1	Quantidade final: 1	
Comentário:		

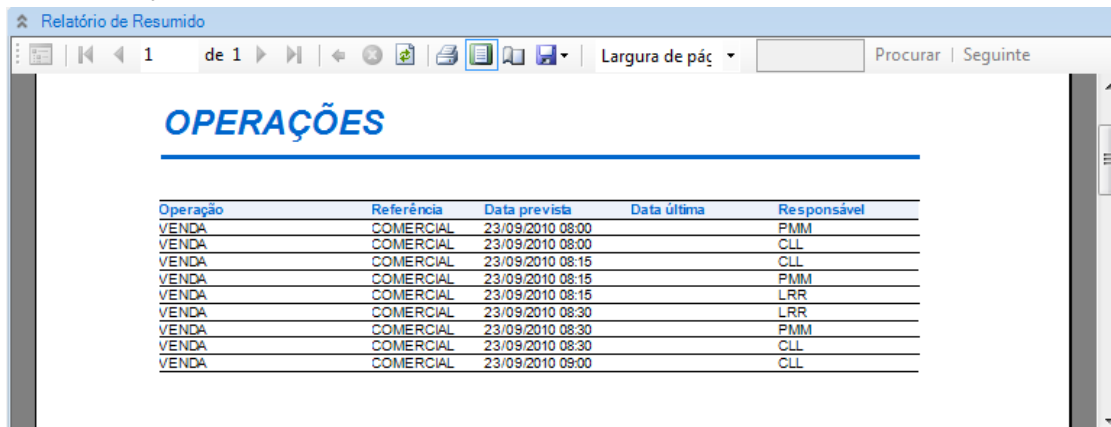
Relatório completo

Este relatório inclui as operações previstas para hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.



Relatório resumido

Este relatório inclui as operações previstas para hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, referência, data prevista, última data e responsável.



Relatórios de últimas actividades de hoje

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todas as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

ACTIVIDADES

Operação: VENDA
 Contacto: RIBEIRO, MANUEL
 Referência: COMERCIAL
 Responsável: LRR
 Continuidade: Curto prazo
 Interesse: Médio
 Data prevista: 27/09/2010 09:19
 Data última: 23/09/2010 09:24
 Comentário:

Dados seguimento:

Realizado por:	LRR	Data prevista:	23/09/2010 09:19
Tipo:	Chamada telefone	Data última:	23/09/2010 09:24
Comentário:	Reserva moradia E4_V2A - Empreendimento A Estação		
Realizado por:	LRR	Data prevista:	27/09/2010 09:19
Tipo:	Chamada telefone	Data última:	
Comentário:			

Operação: VENDA
 Contacto: PERES, ANTÔNIO

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todas as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

ACTIVIDADES

Operação: VENDA
 Contacto: RIBEIRO, MANUEL
 Referência: COMERCIAL
 Data prevista: 27/09/2010 09:19
 Data última: 23/09/2010 09:24

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR	Chamada t	Reserva moradia E4_V2A - Empreendimento A E	23/09/2010 09:19	23/09/2010 09:24
LRR	Chamada t		27/09/2010 09:19	

Operação: VENDA
 Contacto: PERES, ANTÔNIO
 Referência: COMERCIAL
 Data prevista: 29/09/2010 09:24
 Data última: 23/09/2010 09:26

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
CLL	Chamada t		23/09/2010 09:24	23/09/2010 09:26
CLL	Chamada t		29/09/2010 09:24	

Relatório de actividades com produtos

Este relatório inclui todas as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentários, responsável, continuidade, interesse e os seus produtos. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, tipo, quantidade inicial, comentário, descrição, preço e quantidade final.

Relatório de Actividade c/ produtos

1 de 9

Largura de pág

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

Operação: VENDA

Contacto: RIBEIRO, MANUEL
 Referência: COMERCIAL
 Responsável: LRR
 Continuidade: Curto prazo
 Interesse: Médio
 Data prevista: 27/09/2010 09:19
 Data última: 23/09/2010 09:24
 Comentário:

Dados produto:

Código:	Descrição:	2 Quartos
Tipo:	Preço:	228.000,00
Quantidade inicial:	Quantidade final:	1
Comentário:	Exterior	

Dados seguimento:

Realizado por:	Data prevista:	23/09/2010 09:19
Tipo:	Data última:	23/09/2010 09:24
Comentário:	Resposta media F4 V24 - Empreendimento A - Etapa 2	

Relatório completo

Este relatório inclui as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.

Relatório de Completo

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

OPERAÇÕES

Operação: Interesse
 Contacto: Pinto Carlos, CPIN LDA
 Referência: COMERCIAL
 Data prevista: 24/09/2010 09:42
 Data última: 23/09/2010 09:44
 Responsável: LRR
 Continuidade: Médio prazo
 Interesse: Alto
 Comentário: Interessado em adquirir uma nave industrial em Montijo Sur

Operação: VENDA
 Contacto: RIBEIRO, MANUEL
 Referência: COMERCIAL
 Data prevista: 27/09/2010 09:19
 Data última: 23/09/2010 09:24
 Responsável: LRR
 Continuidade: Curto prazo
 Interesse: Médio
 Comentário:

Operação: VENDA
 Contacto: PERES, ANTÓNIO
 Referência: COMERCIAL
 Data prevista: 29/09/2010 09:24
 Data última: 23/09/2010 09:26
 Responsável: CLU
 Continuidade: Curto prazo
 Interesse: Médio
 Comentário:

Relatório resumido

Este relatório inclui as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, referência, data prevista, última data e responsável.

Relatório de Resumido

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

OPERAÇÕES

Operação	Referência	Data prevista	Data última	Responsável
Interessa	COMERCIAL	24/09/2010 09:42	23/09/2010 09:44	LRR
VENDA	COMERCIAL	27/09/2010 09:19	23/09/2010 09:24	LRR
VENDA	COMERCIAL	29/09/2010 09:24	23/09/2010 09:26	CLL

Relatórios de produtos com actividades

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todos os produtos gerais (não empreendimentos) que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: descrição, unidade de medida, tipo, preço, comentário, quantidade inicial, quantidade final e suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

[] - Nave de 1500m2, com dois andares. Novo Edifício

Unidade: Ud. Quantidade inicial: 1

Tipo: Naves industriais Quantidade final: 1

Preço: 1.000.000,00

Comentário:

Operação: Interessa

Contacto: Pinto Carlos, CPIN LDA

Referência: COMERCIAL Responsável: LRR Continuidade: Médio prazo Interesse: Alto

Data prevista: 24/09/2010 09:42 Data última: 23/09/2010 09:44

Comentário: Interessado em adquirir uma nave industrial em Montijo Sur

Dados seguimento:

Realizado por: LRR	Data prevista: 23/09/2010 09:42
Tipo: Chamada telefone	Data última: 23/09/2010 09:44
Comentário: Chamada 23/09/2010. NC	

Realizado por: LRR	Data prevista: 24/09/2010 09:42
Tipo: Chamada telefone	Data última:
Comentário:	

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todos os produtos gerais (não empreendimentos) que tenham operações. Para cada produto, incluem-se suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

- Nave de 1500m2, com dois andares. Novo Edifício

Operação: Interessã

Contacto: Pinto Carlos, CPIN LDA
Referência: COMERCIAL

Data prevista: 24/09/2010 09:42 Data última: 23/09/2010 09:44

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR	Chamada te	Chamada 23/09/2010. NC	23/09/2010 09:42	23/09/2010 09:44
LRR	Chamada te		24/09/2010 09:42	

Relatório completo

Este relatório inclui todos os produtos gerais (não empreendimentos) que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, descrição, unidade de medida, tipo, preço, quantidade inicial, quantidade final, comentário e os campos próprios definidos livremente.

Relatório de Completo

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

PRODUTOS

Código: Apto para inválidos
Descrição: Nave de 1500m2, com dois andares.
Unidade: Ud.
Tipo: Naves industriais
Preço: 1.000.000,00
Quantidade inicial: 1
Quantidade final: 1
Comentário:

Código: Apto para inválidos
Descrição: Nave de logística. Possível extensão
Unidade: Ud.
Tipo: Naves industriais
Preço: 1.100.000,00
Quantidade inicial: 1
Quantidade final: 1
Comentário: O proprietário é LUANDA ASSOCIADOS, SA O preço pode ser ajustado para baixo se não forem vendidos dentro de 3 meses

Código: Apto para inválidos
Descrição: Locais comércio 50m2
Unidade: Ud.
Tipo: Lojas comércio

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham operações. Para cada produto, incluem-se suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

1 de 112

Largura de página

Procurar | Seguinte

ACTIVIDADES

Local comercial 1

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto: RIBEIRO, MANUEL
Referência: COMERCIAL

Data prevista: 12/05/2008 17:26 Data última: 30/04/2008 17:27

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR			12/05/2008 17:26	07/01/2010 16:17

Operação: Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto: BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB
Referência: CONCRETA 09

Data prevista: 13/05/2009 17:00 Data última: 07/01/2010 16:41

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR	Chamada te	Chamo porque no stand de Concreta 2009 int	29/04/2009 13:50	21/10/2009 10:51
LRR	Marcação/V	Visita ao local comercial tendo ficado acordada	06/05/2009 16:37	07/01/2010 16:39
LRR	Chamada te	Não atende	13/05/2009 11:00	07/01/2010 16:40
LRR	Chamada te	Não atende	13/05/2009 15:30	07/01/2010 16:41
LRR	Chamada te		13/05/2009 17:00	

Operação: Interessado na aquisição de lojas comércio em Aveiro

Contacto: PIRES, ALBERTO
Referência: CONCRETA 09

Data prevista: 21/10/2009 12:12 Data última: 21/10/2009 12:13

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última
LRR	Chamada te	N/C	21/10/2009 12:12	

Operação: VENDA

Relatório completo

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, descrição, unidade de medida, tipo, preço, quantidade inicial, quantidade final, comentário e os campos próprios definidos livremente.

Relatório de Completo

1 de 15

Largura de página

Procurar | Seguinte

PRODUTOS

Código: Apto para inválidos

Descrição: Local comercial 1

Unidade:

Tipo:

Preço:

Quantidade inicial:

Quantidade final:

Comentário:

Relatório resumido

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, descrição e preço.

Relatório de Resumido

1 de 2

Largura de pág

Procurar | Seguinte

PRODUTOS

Código	Descrição	Preço
	Local comercial 1	
	Local comercial 2	
	Local comercial 3	
	Local comercial 4	
	Local comercial 5	
	Local comercial 6	
	Estacionamento 1	
	Estacionamento 2	

Relatórios de Incidências

Relatório por unidades de venda Completo

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham anotado alguma incidência. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: localização da incidência, ofício que vai intervir para resolvê-la, urgência de reparação da mesma, número de horas utilizadas na sua resolução, se é ou não uma reincidência, se foi aceite ou não pelo promotor, a descrição da incidência, se já está fechada ou não e as datas de aviso, de resposta em obra, a data prevista de finalização assim como a real e as datas de notificação de final prevista e real.

Relatório de Por unidades de venda completo

1 de 3

Largura de pág

Procurar | Seguinte

INCIDÊNCIAS

E1_AVEIRO

E1_L3 - Local comercial 3

Localização:	Persiana rompida	Data de aviso:	4/30/2008
Profissão:	Instalador de persianas	Data resposta obra:	4/30/2008
Premência:	Normal	Data final prevista:	4/30/2008
Responsável:	Persianas Lopes	Data final real:	4/30/2008
Horas trabalhadas:	2	Data notificação final prevista:	4/30/2008
Reincidência:	No	Data notificação final real:	4/30/2008
Rejeitado:	No		
Fechado:	Si		
Comentário:			

E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveiro - Garagem 3

Localização:	Saio	Data de aviso:	1/12/2009
Profissão:	Alvenaria	Data resposta obra:	1/12/2009
Premência:	Urgente	Data final prevista:	1/12/2009
Responsável:		Data final real:	1/12/2009
Horas trabalhadas:	0	Data notificação final prevista:	1/12/2009

Relatório por unidades de venda Resumido

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham anotado alguma incidência. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: localização e descrição da incidência, ofício que vai de intervir para resolve-la e a urgência de reparação da mesma.

Relatório de Por unidades de venda resumido

1 de 1

Largura de pág. Procurar | Seguinte

INCIDÊNCIAS

E1_AVEIRO

E1_L3 - Local comercial 3

Localização	Comentário	Profissão	Premência
Persiana rompida		Instalador de persianas	Normal

E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveiro - Garagem 3

Localização	Comentário	Profissão	Premência
Salão	Capialzado descolgado do lado direito	Alvenaria	Urgente
Dormitório principal	A persiana se atasca.	Instalador de	Normal

Relatório por ofícios Completo

Este relatório inclui para cada empreendimento os ofícios que intervêm na resolução de cada uma das incidências que têm os seus produtos; para cada ofício apresentam-se tantos quadros como produtos do empreendimento necessitam desse ofício para a resolução da incidência. Cada quadro guarda para além da denominação da unidade de venda implicada, a localização da incidência, o responsável, a urgência de reparação da mesma, número de horas utilizadas na sua resolução, se é ou não uma reincidência, se foi aceite ou não pelo promotor, a descrição da incidência, se já está fechada ou não e as datas de aviso, de resposta em obra, a data prevista de finalização assim como a real e as datas de notificação de final prevista e real.

Relatório de Por ofícios Completo

1 de 6

Largura de pág. Procurar | Seguinte

INCIDÊNCIAS

E1_AVEIRO

Instalador de persianas

Unidade de venda:	E1_L3 - Local comercial 3	Data de aviso:	4/30/2008
Localização:	Persiana rompida	Data resposta obra:	4/30/2008
Premência:	Normal	Data final prevista:	4/30/2008
Responsável:	Persianas Lopes	Data final real:	4/30/2008
Horas trabalhadas:	2	Data notificação final prevista:	4/30/2008
Reincidência:	No	Data notificação final real:	4/30/2008
Rejeitado:	No		
Fechado:	Sí		
Comentário:			

Unidade de venda:	E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveir	Data de aviso:	1/12/2009
Localização:	Dormitório principal	Data resposta obra:	1/12/2009
Premência:	Normal	Data final prevista:	1/12/2009
Responsável:		Data final real:	1/12/2009
Horas trabalhadas:	0	Data notificação final prevista:	1/12/2009
Reincidência:	No	Data notificação final real:	1/12/2009

Relatório por ofícios Resumido

Este relatório inclui para cada empreendimento os ofícios que intervêm na resolução de cada uma das incidências que têm os seus produtos; para cada ofício apresentam-se tantas linhas como produtos do empreendimento, necessitam desse ofício para a resolução da incidência. Cada linha também guarda a denominação da unidade de venda implicada, a localização e descrição da incidência e a urgência de reparação da mesma.

Unidade de venda	Localização	Comentário	Premência
E1_L3 - Local comercial 3	Persiana rompida		Normal
E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveiro - Garagem 3	Dormitório principal	A persiana se atasca.	Normal
E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveiro - Garagem 3	Salão	Defeito numa das molduras longas.	Normal

Relatório por urgência Completo

Este relatório agrupa por urgência de resolução da incidência todos os produtos do empreendimento; para cada tipo de urgência o programa apresenta tantos quadros como produtos do empreendimento, que requerem dessa urgência de resolução da incidência. Cada quadro também guarda a denominação da unidade de venda implicada, a localização da incidência, o ofício que vai intervir para a sua resolução, assim como o responsável, número de horas utilizadas, se é ou não uma reincidência, se foi aceite ou não pelo promotor, a descrição da incidência, se já está fechada ou não e as datas de aviso, de resposta em obra, a data prevista de finalização assim como a real e as datas de notificação de final prevista e real.

Unidade de venda	Localização	Profissão	Responsável	Horas trabalhadas	Reincidência	Rejeitado	Fechado	Data de aviso	Data resposta obra	Data final prevista	Data final real	Data notificação final prevista	Data notificação final real
E1_L3 - Local comercial 3	Persiana rompida	Instalador de persianas	Persianas Lopes	2	No	No	Sí	4/30/2008	4/30/2008	4/30/2008	4/30/2008	4/30/2008	4/30/2008

Relatório por urgência Resumido

Este relatório agrupa por urgência de resolução da incidência todos os produtos do empreendimento; para cada tipo de urgência o programa apresenta tantas linhas como produtos do empreendimento, requerem dessa urgência na resolução da incidência. Cada linha também guarda a denominação da unidade de venda implicada e a localização da incidência, o ofício que vai intervir para a sua resolução, assim como uma breve descrição.

Relatório de Por urgência Resumido

1 de 1

Largura de pág

Procurar | Seguinte

INCIDÊNCIAS

E1_AVEIRO

Normal

Unidade de venda	Localização	Comentário	Profissão
E1_L3 - Local comercial 3	Persiana rompida		Instalador de persianas
E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveiro - Garagem 3	Dormitório principal	A persiana se atasca.	Instalador de persianas
E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveiro - Garagem 3	Cocina	Três azulejos rompidos no tabique que linda com o salão.	Alvenaria

Relatório de obras de alterações

Relatório Completo

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham alguma obra de alteração associada. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: descrição da obra de alteração a levar a cabo, o valor da mesma, o número de unidades da obra de alteração solicitada que se têm de fazer e o valor total da obra de alteração.

Relatório de Completo

1 de 2

Largura de pág

Procurar | Seguinte

REFORMAS

E1_AVEIRO

E1_L1 - Local comercial 1

Descrição	Valor	Unidades	Total
Qualidade mármore A em solos	12.000,00€	1,00	12.000,00€
Total			12.000,00€

E1_L3 - Local comercial 3

Descrição	Valor	Unidades	Total
Paredes em pintura tempere liso	12.000,00€	1,00	12.000,00€
Total			12.000,00€

E1_V2A - Viana do Castelo 55, 2ªA, Aveiro - Garagem 3

Descrição	Valor	Unidades	Total
Eliminar tabique salão	600,00€	1,00	600,00€

Relatórios de Crystal Reports

Relatórios de contactos

Relatório completo

Este relatório inclui, para cada contacto, os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, tratamento, cargo, departamento, interesse, tipo de contacto, responsável, comentário, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.

The screenshot shows a window titled 'Relatório de Completo' with a toolbar at the top. Below the toolbar is a tab labeled 'Informe principal'. The main content area displays the title 'CONTACTOS' in large orange letters, followed by the date '23/09/2010'. Below this is a header bar for 'BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB'. The contact details are presented in two columns:

Nome/Designação social	BAZ, LUZ MARIA	Telefone	915212121
Nome/Contacto	CONSTRUÇÕES LMB	E-mail	consimb@consimb.com
NIF/CIF	97859690	Web	www.consimb.com
Trato	Sra.	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 2
Cargo	Director Gerente	CP	.3800
Departamento	Vendas - Marketing	Localidade	SINTRA
Interesse	Médio	Concelho	Sintra
Tipo de contacto	Empresa	País	Portugal
Responsável	LRR		
Comentário			

At the bottom of the window, there is a status bar with the following information: 'Nº de página actual: 1', 'Nº total de páginas: 1+', and 'Factor de zoom: Ancho de página'.

Relatório resumido

Este relatório inclui, para cada contacto, os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.

Relatório de Resumido

Informe principal

CONTACTOS

23/09/2010

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Nome/Designação social	BAZ, LUZ MARIA	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 2
Nome/Contacto	CONSTRUÇÕES LMB	CP	.3800
NIF/CIF	97859690	Localidade	SINTRA
Telefone	915212121	Concelho	Sintra
E-mail	consimb@consimb.com	País	Portugal
Web	www.consimb.com		

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

Relatório de pessoas de contacto

Este relatório inclui, para cada contacto, os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho, país e relação de todas as pessoas de contacto existentes. Para cada uma, inclui-se: nome, telefone, e-mail, cargo e departamento.

Relatório de Pessoas de contacto

Informe principal

CONTACTOS

23/09/2010

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Nome/Designação social	BAZ, LUZ MARIA	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 2
Nome/Contacto	CONSTRUÇÕES LMB	CP	.3800
NIF/CIF	97859690	Localidade	SINTRA
Telefone	915212121	Concelho	Sintra
E-mail	consimb@consimb.com	País	Portugal
Web	www.consimb.com		

Nome	Telefone	E-mail	Cargo	Departamento
BAZ, LUZ MAR	915212121	tecnico@consimb.com		

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatórios de contactos com actividades

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: pessoa de contacto, morada, telefone, e-mail, web e todas suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e todos os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: o agente comercial que o realiza, o tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

Informe principal

ACTIVIDADES

23/09/2010

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Pessoa de contacto BAZ, LUZ MAR - 91512121 - tecnico@consimb.com
Morada Justa Rodrigues Pereira, 2, 3800, SINTRA, Sintra, Portugal
Telefone 915212121 **E-mail** consimb@consimbcor **Web** www.consimb.com

Operação Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Referência	CONCRETA 09	Responsável	LRR
Data prevista	13/05/2009 17:00	Continuidade	Sem determinar
Data última	07/01/2010 16:41	Interesse	Médio
Comentário	Visitou nosso stand na feira CONCRETA'09 e interessou-se na aquisição de um local comercial. Oferta Aveiro		

Realizado por	LRR	Data prevista	29/04/2009 13:50
Tipo	Chamada telefone	Data última	21/10/2009 10:51
Referência	CONCRETA 09		
Comentário	Chamo porque no stand de Concreta 2009 interessou-se por um local comercial		

Realizado por	LRR	Data prevista	06/05/2009 16:37
Tipo	Marcação/Visita	Data última	07/01/2010 16:39
Referência	CONCRETA 09		
Comentário	Visita ao local comercial tendo ficado acordado um contacto no dia 13 para saber se avança com a aquisição.		

Realizado por	LRR	Data prevista	13/05/2009 11:00
----------------------	-----	----------------------	------------------

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se todas as operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: referência, data prevista, última data e todos os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: o agente comercial que o realiza, o tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

ACTIVIDADES						
23/09/2010						
BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB						
Operação Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro						
Referência	CONCRETA 09					
Data prevista	13/05/2009 17:00					
Data última	07/01/2010 16:41					
Realizado por	Tipo	Referência	Comentário	Data prevista	Data última	
LRR	Chamada de	CONCRETA 09	Chamo porque no stand de C	29/04/2009 13:50	21/10/2009 10:5	
LRR	Marcação/V	CONCRETA 09	Visita ao local comercial tenc	06/05/2009 16:37	07/01/2010 16:35	
LRR	Chamada de	CONCRETA 09	Não atende.	13/05/2009 11:00	07/01/2010 16:41	
LRR	Chamada de	CONCRETA 09	Não atende.	13/05/2009 15:30	07/01/2010 16:4	
LRR	Chamada de	CONCRETA 09		13/05/2009 17:00		
Operação VENDA						
Referência	COMERCIAL					
Data prevista	23/09/2010 08:00					
Data última						
Realizado por	Tipo	Referência	Comentário	Data prevista	Data última	
PMM	Chamada de	COMERCIAL		23/09/2010 08:00		

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

Relatório completo

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, tratamento, cargo, departamento, interesse, tipo de contacto, responsável, comentário, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.

Relatório de Completo

Informe principal

CONTACTOS

23/09/2010

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Nome/Designação social	BAZ, LUZ MARIA	Telefone	915212121
Nome/Contacto	CONSTRUÇÕES LMB	E-mail	consimb@consimb.com
NIF/CIF	97859690	Web	www.consimb.com
Trato	Sra.	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 2
Cargo	Director Gerente	CP	.3800
Departamento	Vendas - Marketing	Localidade	SINTRA
Interesse	Médio	Concelho	Sintra
Tipo de contacto	Empresa	País	Portugal
Responsável	LRR		
Comentário			

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

Relatório resumido

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho e país.

Relatório de Resumido

Informe principal

CONTACTOS

23/09/2010

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Nome/Designação social	BAZ, LUZ MARIA	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 2
Nome/Contacto	CONSTRUÇÕES LMB	CP	.3800
NIF/CIF	97859690	Localidade	SINTRA
Telefone	915212121	Concelho	Sintra
E-mail	consimb@consimb.com	País	Portugal
Web	www.consimb.com		

BRÁS LOPES, HENRIQUE

Nome/Designação social	BRÁS LOPES	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 39
Nome/Contacto	HENRIQUE	CP	
NIF/CIF	130182400	Localidade	COIMBRA

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

Relatório de pessoas de contacto

Este relatório inclui todos os contactos que tenham actividades. Para cada contacto, incluem-se os seguintes dados: apelidos/denominação social, nome/contacto, NIF, telefone, e-mail, web, morada, CP, localidade, concelho, país e relação de todas as pessoas de contacto existentes. Para cada uma, inclui-se: nome, telefone, e-mail, cargo e departamento.

Relatório de Pessoas de contacto

Informe principal

CONTACTOS

23/09/2010

BAZ, LUZ MARIA, CONSTRUÇÕES LMB

Nome/Designação social	BAZ, LUZ MARIA	Morada	Justa Rodrigues Pereira, 2
Nome/Contacto	CONSTRUÇÕES LMB	CP	.3800
NIF/CIF	97859690	Localidade	SINTRA
Telefone	915212121	Concelho	Sintra
E-mail	consmb@consmb.com	País	Portugal
Web	www.consmb.com		

Nome	Telefone	E-mail	Cargo	Departamento
BAZ, LUZ MAR	915212121	tecnico@consmb.com		

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatórios de operações

Relatório completo

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição da operação, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.

Relatório de Completo

Informe principal

OPERAÇÕES

23/09/2010

Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto	RIBEIRO, MANUEL
Referência	COMERCIAL
Data prevista	12/05/2008 17:26
Data última	30/04/2008 17:27
Responsável	LRR
Continuidade	Médio prazo
Interesse	Médio
Comentário	

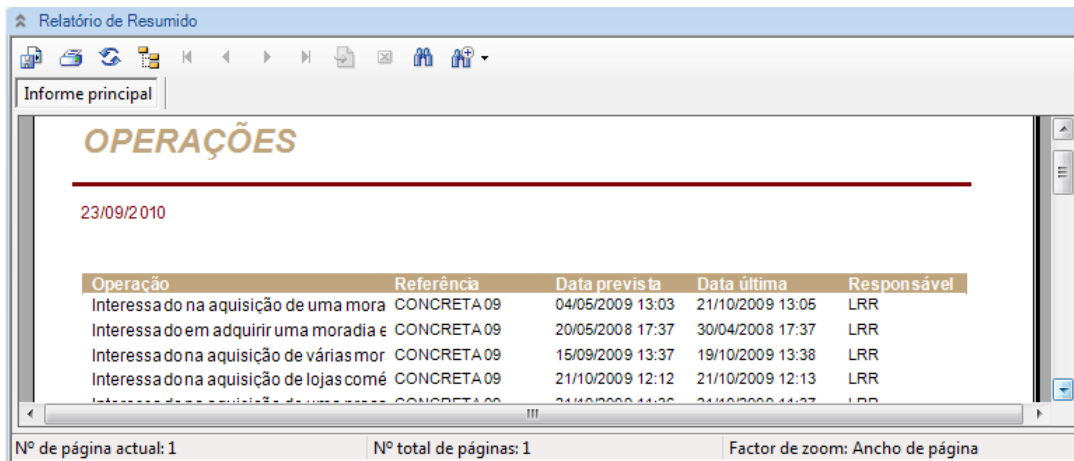
Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na garagem da 'Quinta do Marq'

Contacto	COSTA, JORGE
Referência	CONCRETA09
Data prevista	20/05/2008 17:37

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

Relatório resumido

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição da operação, referência, data prevista, última data e responsável.



Relatório de Resumido

Informe principal

OPERAÇÕES

23/09/2010

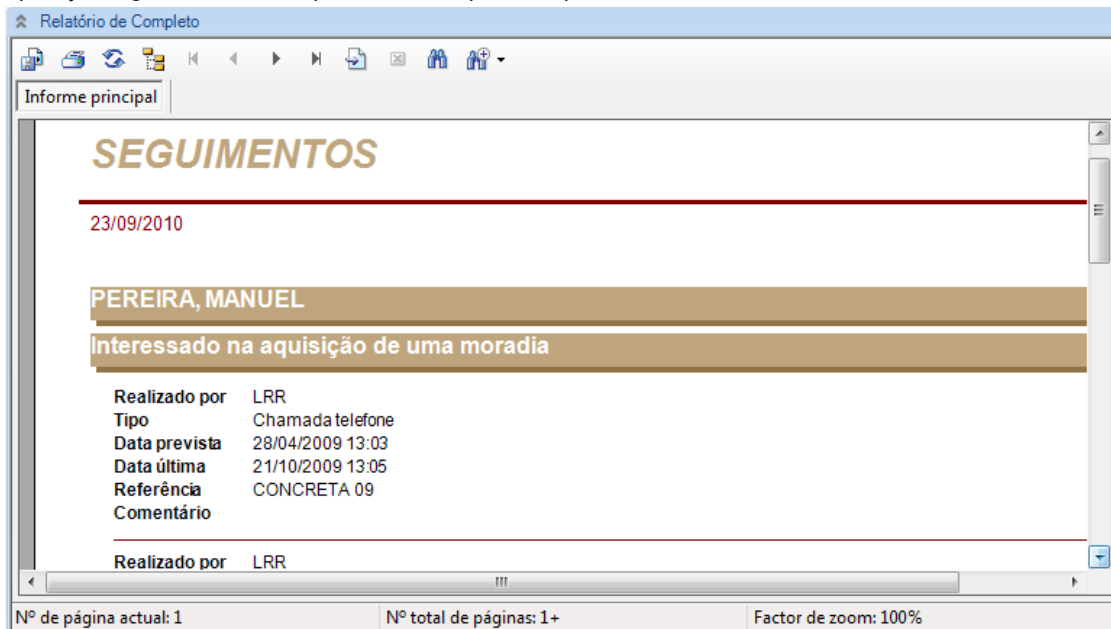
Operação	Referência	Data prevista	Data última	Responsável
Interessa do na aquisição de uma mora	CONCRETA 09	04/05/2009 13:03	21/10/2009 13:05	LRR
Interessa do em adquirir uma moradia e	CONCRETA 09	20/05/2008 17:37	30/04/2008 17:37	LRR
Interessa do na aquisição de várias mor	CONCRETA 09	15/09/2009 13:37	19/10/2009 13:38	LRR
Interessa do na aquisição de lojas comé	CONCRETA 09	21/10/2009 12:12	21/10/2009 12:13	LRR

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatórios de seguimentos

Relatório completo

Este relatório inclui todos os seguimentos. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista, última data, referência e comentário.



Relatório de Completo

Informe principal

SEGUIMENTOS

23/09/2010

PEREIRA, MANUEL

Interessado na aquisição de uma moradia

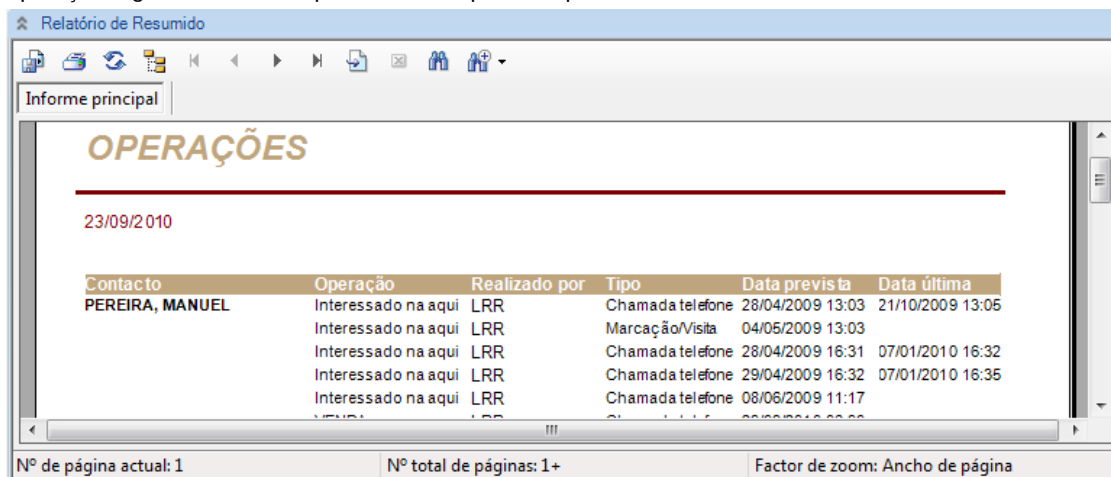
Realizado por	LRR
Tipo	Chamada telefone
Data prevista	28/04/2009 13:03
Data última	21/10/2009 13:05
Referência	CONCRETA 09
Comentário	

Realizado por LRR

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: 100%

Relatório resumido

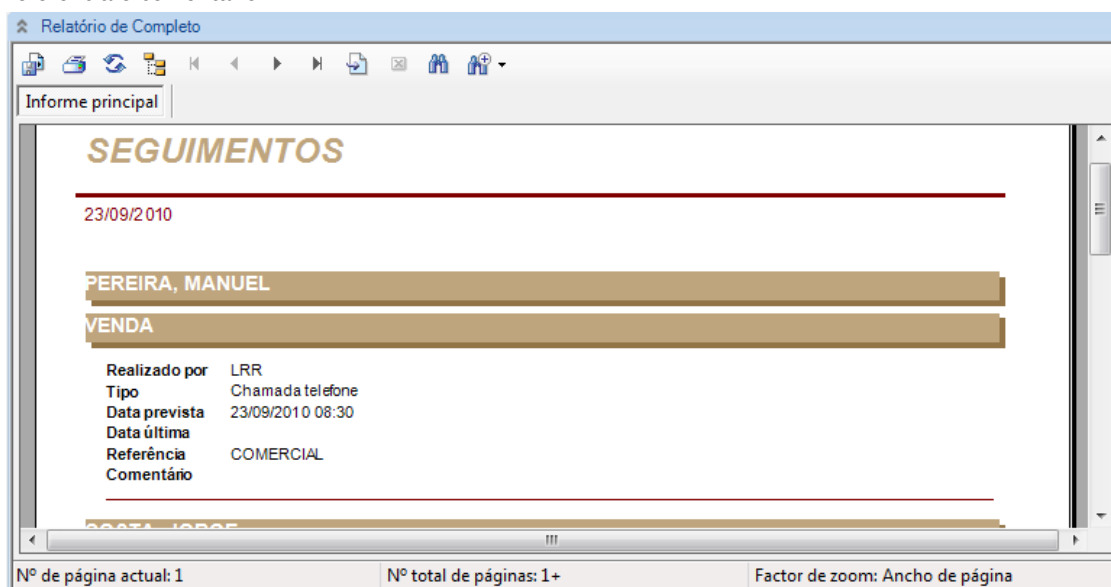
Este relatório inclui todos os seguimentos. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista e última data.



Relatórios de seguimentos previstos para hoje

Relatório completo

Este relatório inclui todos os seguimentos previstos para hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista, última data, referência e comentário.



Relatório resumido

Este relatório inclui todos os seguimentos previstos para hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista e última data.

Relatório de Resumido

Informe principal

OPERAÇÕES

23/09/2010

Contacto	Operação	Realizado por	Tipo	Data prevista	Data última
PEREIRA, MANUEL	VENDA	LRR	Chamada telefone	23/09/2010 08:30	
COSTA, JORGE	VENDA	LRR	Chamada telefone	23/09/2010 08:15	
Gonçalves, Hugo	VENDA	CLL	Chamada telefone	23/09/2010 08:15	
PIRES, ALBERTO	VENDA	CLL	Chamada telefone	23/09/2010 09:00	
PERES, ANTÓNIO	VENDA	CLL	Chamada telefone	23/09/2010 09:24	23/09/2010 09:26

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatórios de seguimentos últimos de hoje

Relatório completo

Este relatório inclui todos os seguimentos realmente realizados hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista, última data, referência e comentário.

Relatório de Completo

Informe principal

SEGUIMENTOS

23/09/2010

PERES, ANTÓNIO

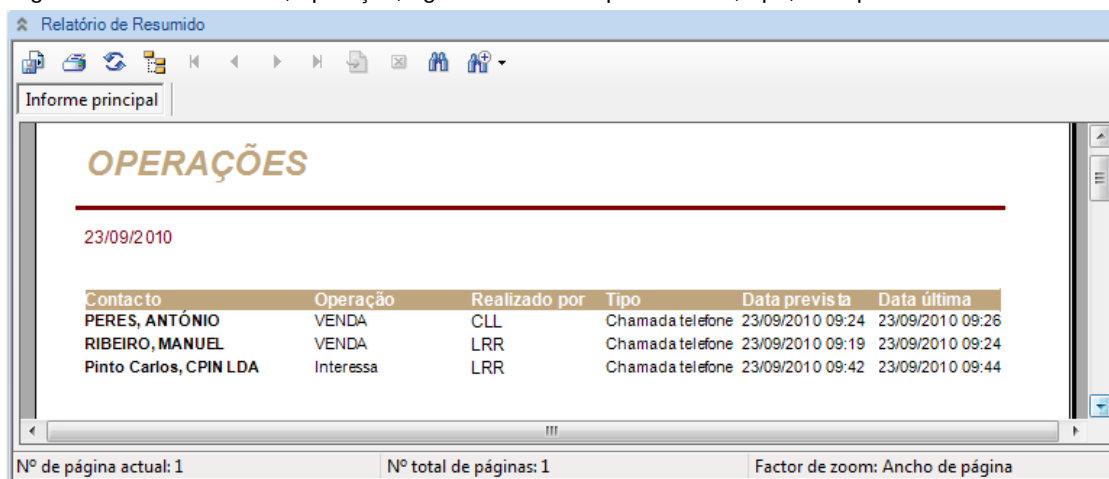
VENDA

Realizado por	CLL
Tipo	Chamada telefone
Data prevista	23/09/2010 09:24
Data última	23/09/2010 09:26
Referência	COMERCIAL
Comentário	

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatório resumido

Este relatório inclui todos os seguimentos realmente realizados hoje. Para cada um deles, incluem-se os seguintes dados: contacto, operação, agente comercial que o realiza, tipo, data prevista e última data.



The screenshot shows a software window titled 'Relatório de Resumido'. It has a toolbar with icons for print, save, refresh, zoom, and navigation. Below the toolbar is a tab labeled 'Informe principal'. The main content area displays the date '23/09/2010' in red, followed by a table titled 'OPERAÇÕES'. The table has six columns: 'Contacto', 'Operação', 'Realizado por', 'Tipo', 'Data prevista', and 'Data última'. It contains three rows of data. At the bottom of the window, there is a status bar with three fields: 'Nº de página actual: 1', 'Nº total de páginas: 1', and 'Factor de zoom: Ancho de página'.

Contacto	Operação	Realizado por	Tipo	Data prevista	Data última
PERES, ANTÓNIO	VENDA	CLL	Chamada telefone	23/09/2010 09:24	23/09/2010 09:26
RIBEIRO, MANUEL	VENDA	LRR	Chamada telefone	23/09/2010 09:19	23/09/2010 09:24
Pinto Carlos, CPIN LDA	Interessa	LRR	Chamada telefone	23/09/2010 09:42	23/09/2010 09:44

Relatórios de actividades

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todas as operações e os seus seguimentos. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

Informe principal

ACTIVIDADES

23/09/2010

Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

Contacto	RIBEIRO, MANUEL	Responsável	LRR
Referência	COMERCIAL	Continuidade	Médio prazo
Data prevista	12/05/2008 17:26	Interesse	Médio
Data última	30/04/2008 17:27		
Comentário			

Dados seguimento

Realizado por	LRR	Data prevista	12/05/2008 17:26
Tipo		Data última	07/01/2010 16:17
Referência	COMERCIAL		
Comentário			

Interessado em adquirir uma moradia e dois parqueamentos na garagem da 'Quinta do Marq

Contacto	COSTA, JORGE
----------	--------------

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todas as operações e os seus seguimentos. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

Informe principal

ACTIVIDADES

23/09/2010

Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro

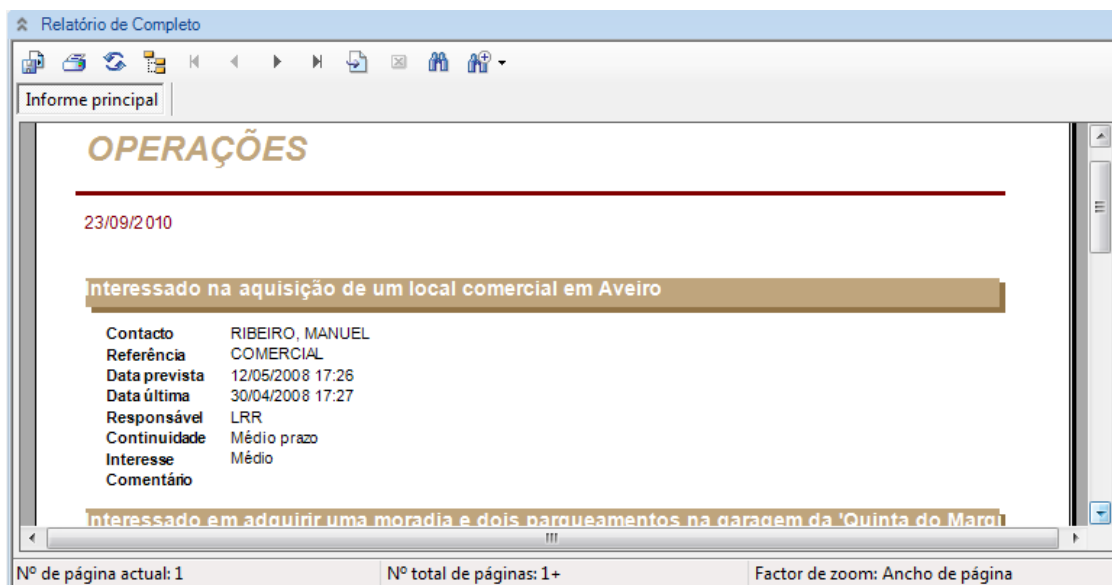
Contacto	RIBEIRO, MANUEL
Referência	COMERCIAL
Data prevista	12/05/2008 17:26
Data última	30/04/2008 17:27

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última	Referência
LRR			12/05/2008 17:26	07/01/2010 16:17	COMERCIAL

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página

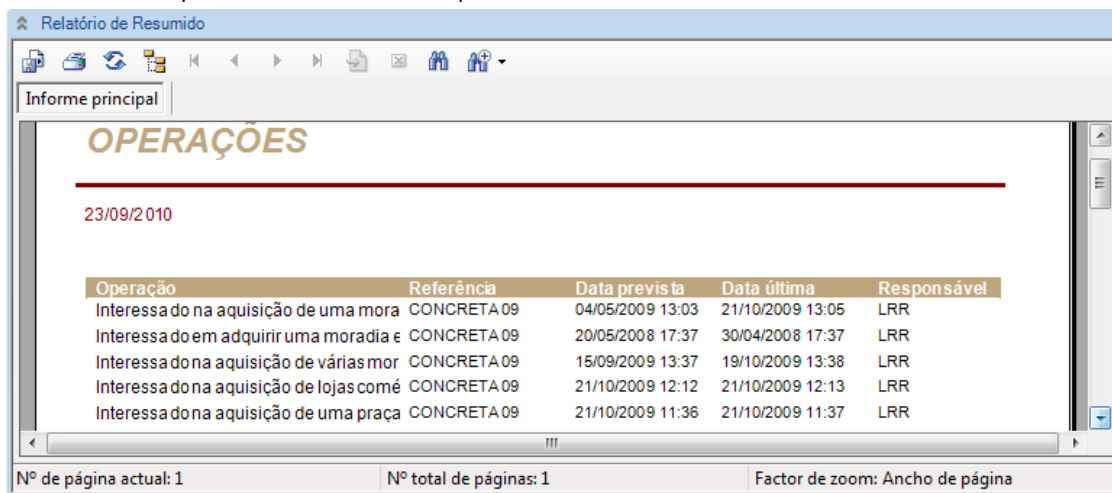
Relatório completo

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.



Relatório resumido

Este relatório inclui todas as operações. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, referência, data prevista, última data e responsável.

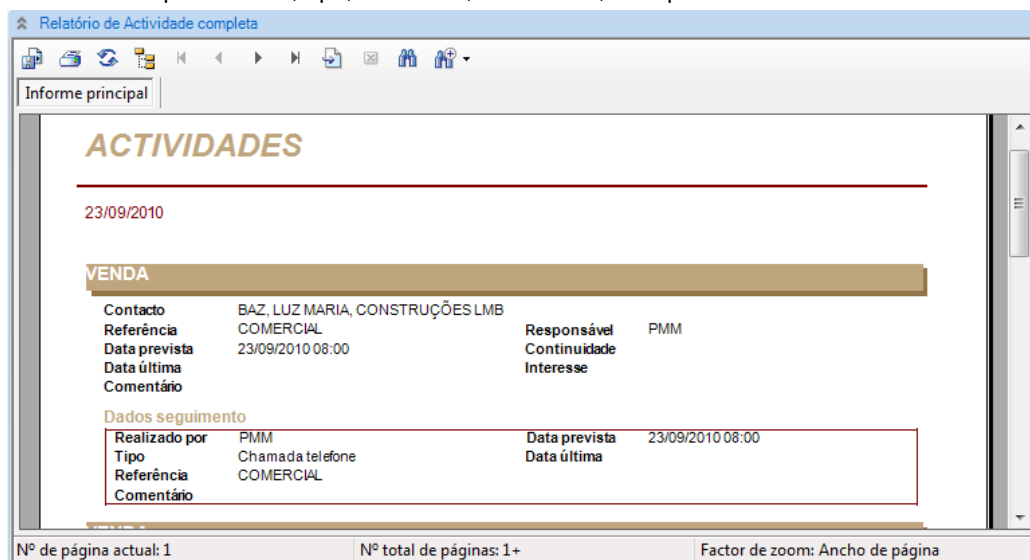


Relatórios de actividades previstas para hoje

Relatório de actividades completo

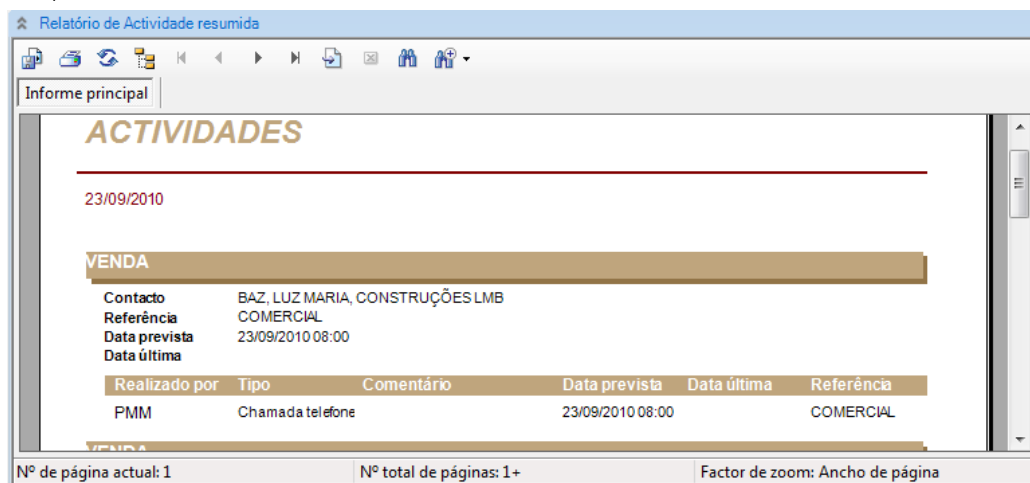
Este relatório inclui todas as operações previstas para hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável,

continuidade, interesse e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.



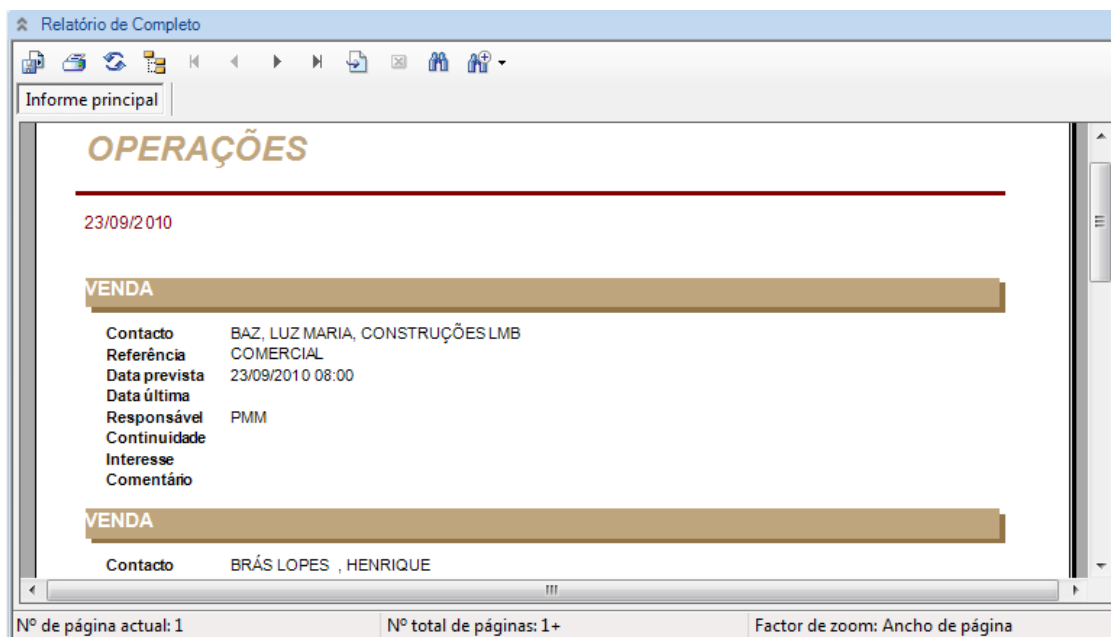
Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todas as operações previstas para hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.



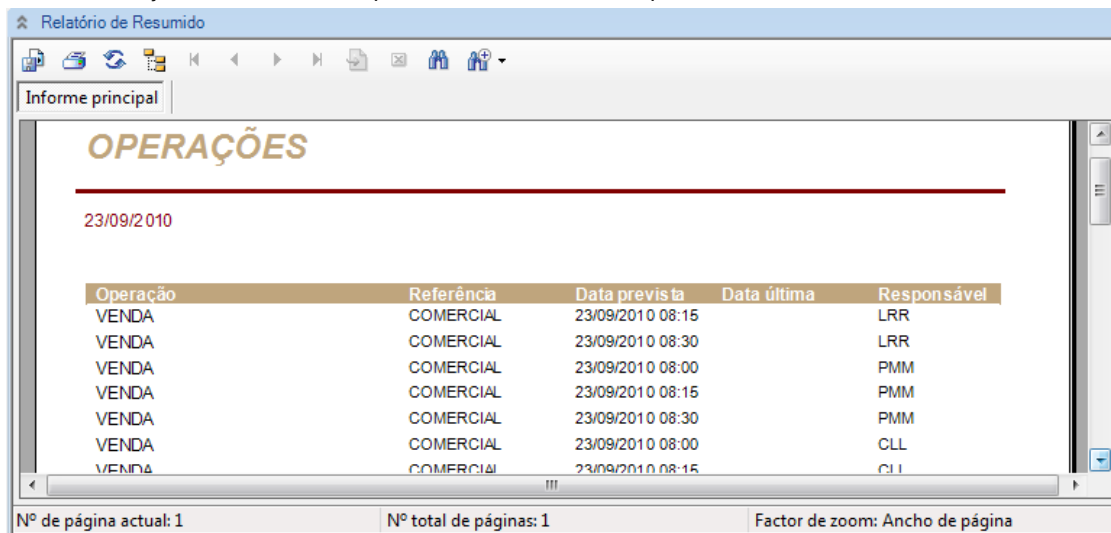
Relatório completo

Este relatório inclui as operações previstas para hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.



Relatório resumido

Este relatório inclui as operações previstas para hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, referência, data prevista, última data e responsável.



Relatórios de actividades últimas de hoje

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todas as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

Informe principal

ACTIVIDADES

23/09/2010

Interessa

Contacto	Pinto Carlos, CPIN LDA	Responsável	LRR
Referência	COMERCIAL	Continuidade	Médio prazo
Data prevista	24/09/2010 09:42	Interesse	Alto
Data última	23/09/2010 09:44		
Comentário	Interessado em adquirir uma nave industrial em Montijo Sur		

Dados seguimento

Realizado por	LRR	Data prevista	23/09/2010 09:42
Tipo	Chamada telefone	Data última	23/09/2010 09:44
Referência	COMERCIAL		
Comentário	Chamada 23/09/2010. NC		
Realizado por	LRR	Data prevista	24/09/2010 09:42
Tipo	Chamada telefone	Data última	
Referência	COMERCIAL		
Comentário			

VENDA

Contacto	RIBEIRO, MANUEL	Responsável	LRR
Referência	COMERCIAL	Continuidade	Curto prazo
Data prevista	27/09/2010 09:19		

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todas as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma das operações, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

Informe principal

ACTIVIDADES

23/09/2010

Interessa

Contacto	Pinto Carlos, CPIN LDA
Referência	COMERCIAL
Data prevista	24/09/2010 09:42
Data última	23/09/2010 09:44

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última	Referência
LRR	Chamada telefone	Chamada 23/09/2010. NC	23/09/2010 09:42	23/09/2010 09:44	COMERCIAL
LRR	Chamada telefone		24/09/2010 09:42		COMERCIAL

VENDA

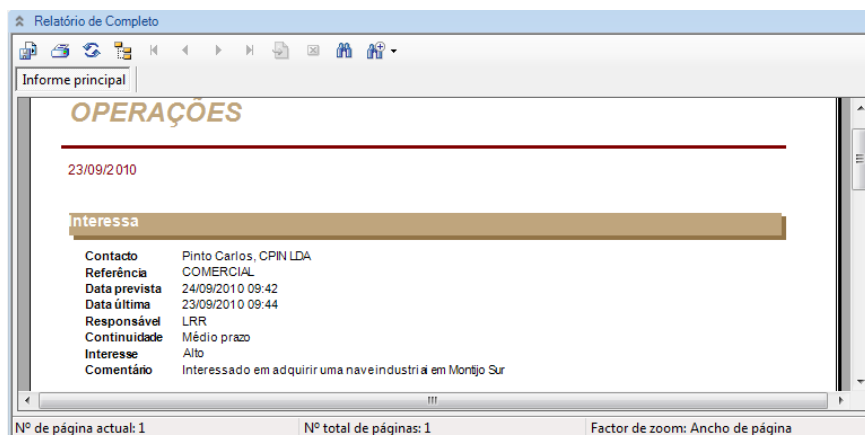
Contacto	RIBEIRO, MANUEL
Referência	COMERCIAL
Data prevista	27/09/2010 09:19
Data última	23/09/2010 09:24

Realizado por	Tipo	Comentário	Data prevista	Data última	Referência
LRR	Chamada telefone	Reserva moradia E4_V2A - E	23/09/2010 09:19	23/09/2010 09:24	COMERCIAL
LRR	Chamada telefone		27/09/2010 09:19		COMERCIAL

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

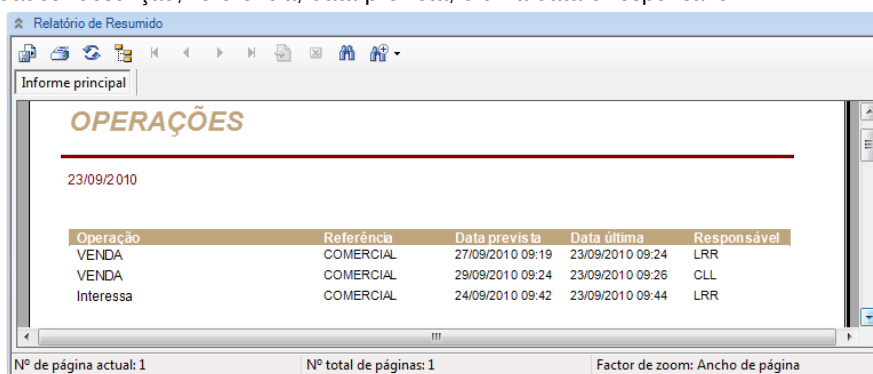
Relatório completo

Este relatório inclui as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, responsável, continuidade, interesse e comentário.



Relatório resumido

Este relatório inclui as operações realizadas realmente hoje. Para cada uma delas, incluem-se os seguintes dados: descrição, referência, data prevista, última data e responsável.



Relatórios de produtos com actividades

Relatório de actividades completo

Este relatório inclui todos os produtos gerais (não empreendimentos) que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: descrição, unidade de medida, tipo, preço, comentário, quantidade inicial, quantidade final e suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade, interesse e seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

Relatório de Actividade completa

Informe principal

ACTIVIDADES

23/09/2010

Nave de 1500m2, com dois andares. Novo Edifício

Unidade	Ud.	Quantidade inicial	1
Tipo	Naves industriais	Quantidade final	1
Preço	1.000.000,00		
Comentário			

Operação Interesse

Contacto	Pinto Carlos, CPIN LDA	Responsável	LRR
Referência	COMERCIAL	Continuidade	Médio prazo
Data prevista	24/09/2010 09:42	Interesse	Alto
Data última	23/09/2010 09:44		
Comentário	Interessado em adquirir uma nave industrial em Montijo Sur		

Realizado por	LRR	Data prevista	23/09/2010 09:42
Tipo:	Chamada telefone	Data última	23/09/2010 09:44
Referência	COMERCIAL		
Comentário	Chamada 23/09/2010. NC		

Realizado por	LRR	Data prevista	24/09/2010 09:42
Tipo:	Chamada telefone	Data última	
Referência	COMERCIAL		
Comentário			

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todos os produtos gerais (não empreendimentos) que tenham operações. Para cada produto, incluem-se suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.

Relatório de Actividade resumida

Informe principal

ACTIVIDADES

23/09/2010

Nave de 1500m2, com dois andares. Novo Edifício

Operação Interesse

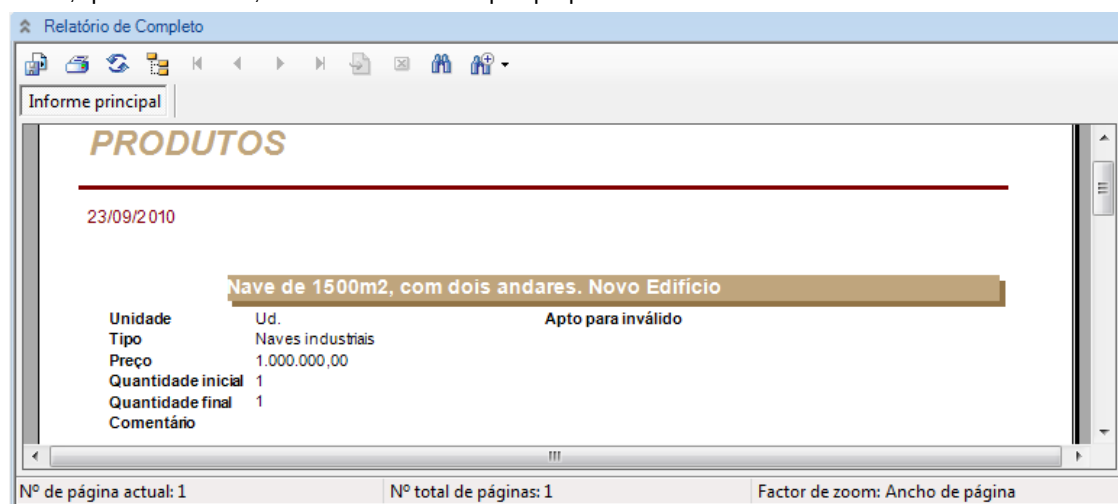
Contacto	Pinto Carlos, CPIN LDA				
Referência	COMERCIAL				
Data prevista	24/09/2010 09:42				
Data última	23/09/2010 09:44				

Realizado por	Tipo:	Comentário	Data prevista	Data última	Referência
LRR	Chamada telefon	Chamada 23/09/2010. NC	23/09/2010 09:42	23/09/2010 09:44	COMERCIAL
LRR	Chamada telefon		24/09/2010 09:42		COMERCIAL

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

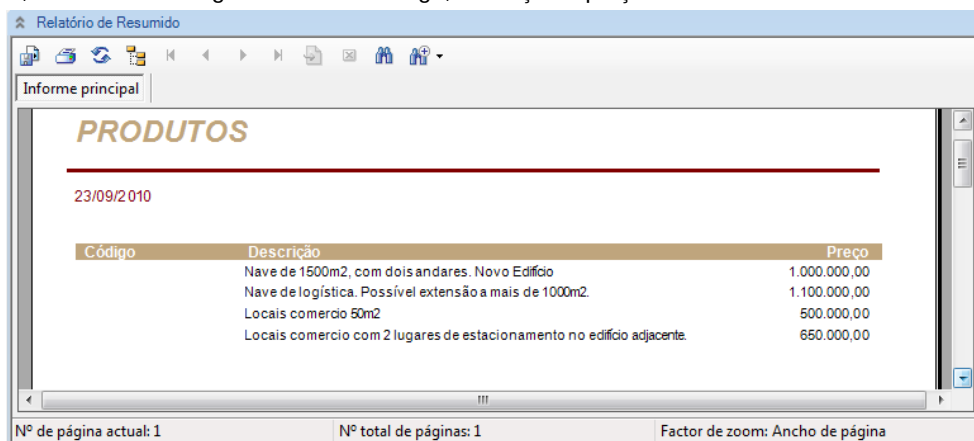
Relatório completo

Este relatório inclui todos os produtos gerais (não empreendimentos) que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, descrição, unidade de medida, tipo, preço, quantidade inicial, quantidade final, comentário e os campos próprios definidos livremente.



Relatório resumido

Este relatório inclui todos os produtos gerais (não empreendimentos) que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, descrição e preço.



Relatórios de produtos de empreendimento com actividades

Relatório de actividades completo

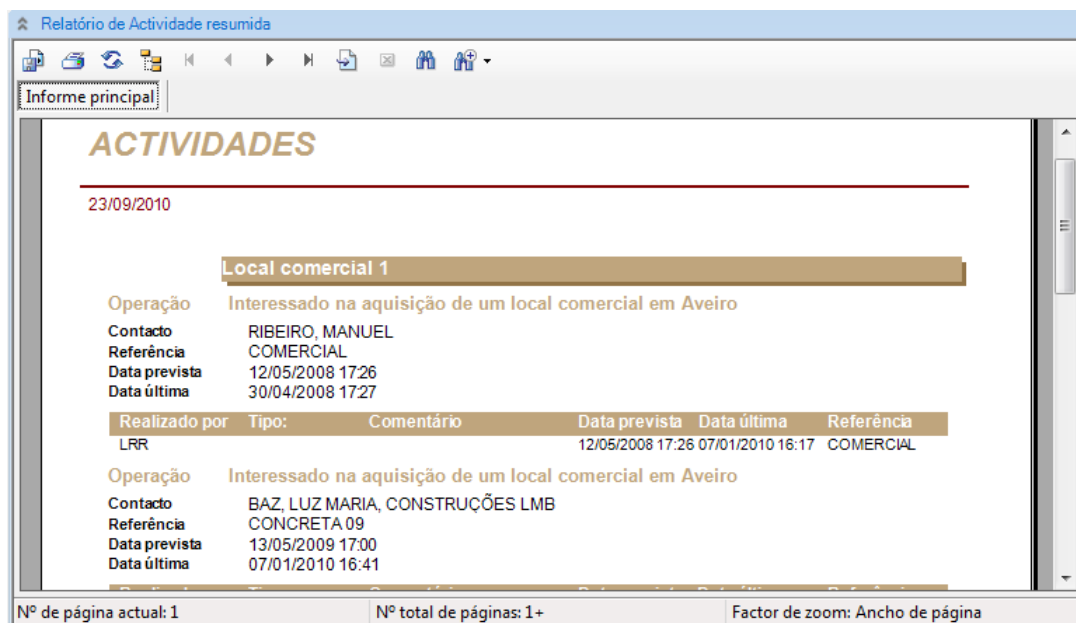
Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: descrição, unidade de medida, tipo, preço, comentário, quantidade inicial, quantidade final e suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data, comentário, responsável, continuidade,

interesse e seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, referência, comentário, data prevista e última data.

The screenshot shows a software window titled "Relatório de Actividade completa". Inside, there's a tab labeled "Informe principal". The main content area is titled "ACTIVIDADES" and shows a date "23/09/2010". Below this, a section titled "Local comercial 1" is highlighted. The report details an operation: "Operação Interessado na aquisição de um local comercial em Aveiro". It lists contact information: "Contacto RIBEIRO, MANUEL", "Referência COMERCIAL", "Data prevista 12/05/2008 17:26", and "Data última 30/04/2008 17:27". It also lists responsibility: "Responsável LRR", "Continuidade Médio prazo", and "Interesse Médio". At the bottom, it shows "Realizado por LRR" and "Tipo: COMERCIAL". A footer bar indicates "Nº de página actual: 1", "Nº total de páginas: 1+", and "Factor de zoom: Ancho de página".

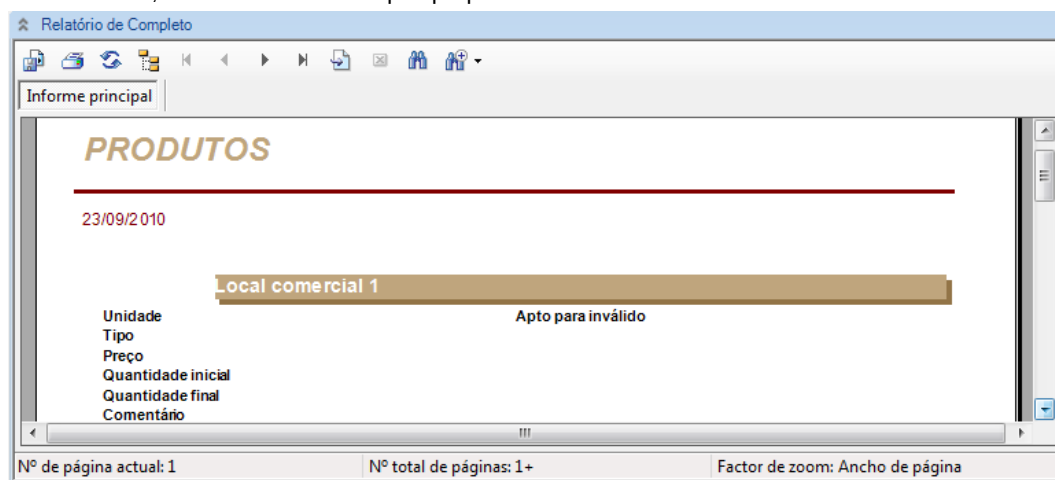
Relatório de actividades resumido

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham operações. Para cada produto, incluem-se as suas operações. Para cada operação, incluem-se os seguintes dados: descrição, contacto, referência, data prevista, última data e os seus seguimentos. Para cada seguimento, incluem-se os seguintes dados: agente comercial que o realiza, tipo, comentário, data prevista, última data e referência.



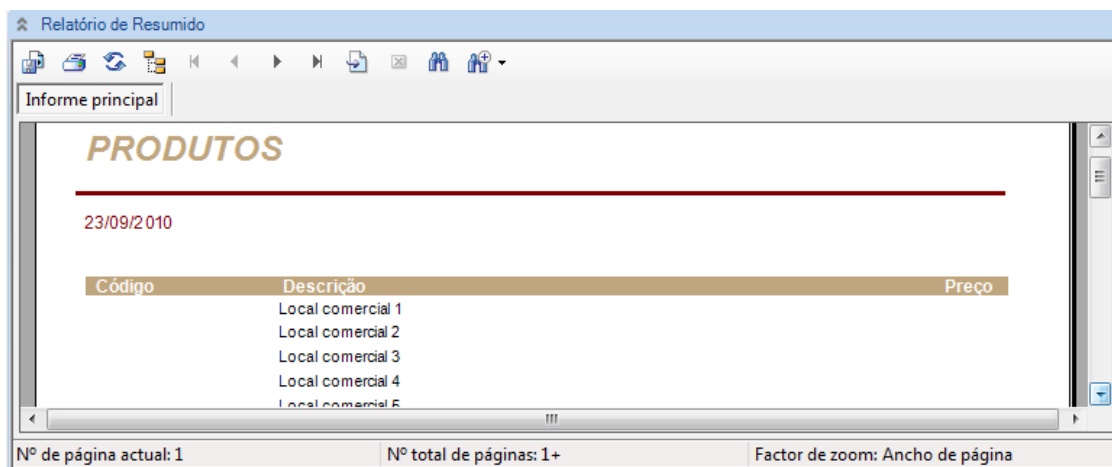
Relatório completo

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, descrição, unidade de medida, tipo, preço, quantidade inicial, quantidade final, comentário e os campos próprios definidos livremente.



Relatório resumido

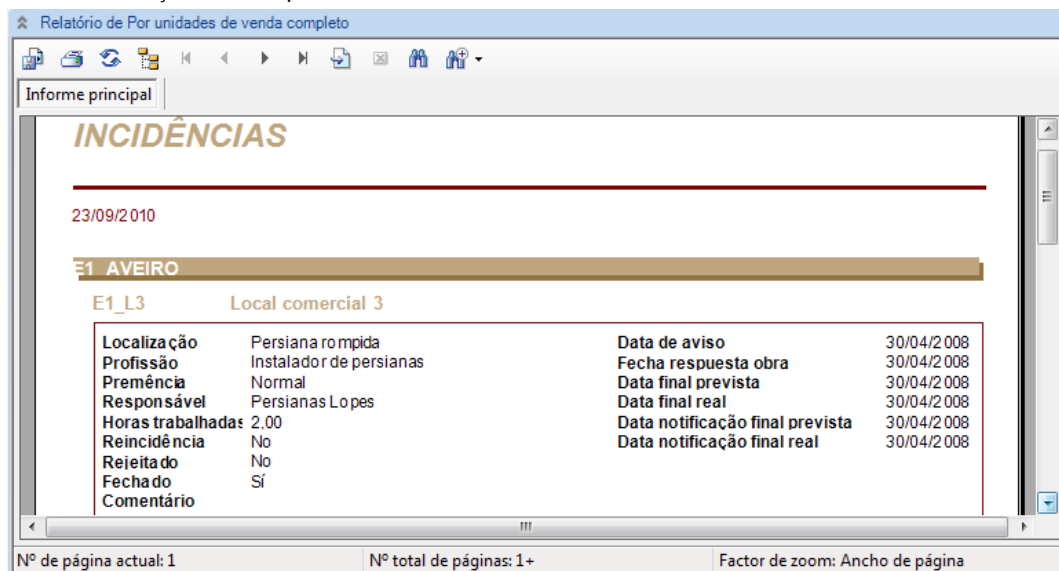
Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham operações. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: código, descrição e preço.



Relatórios de Incidências

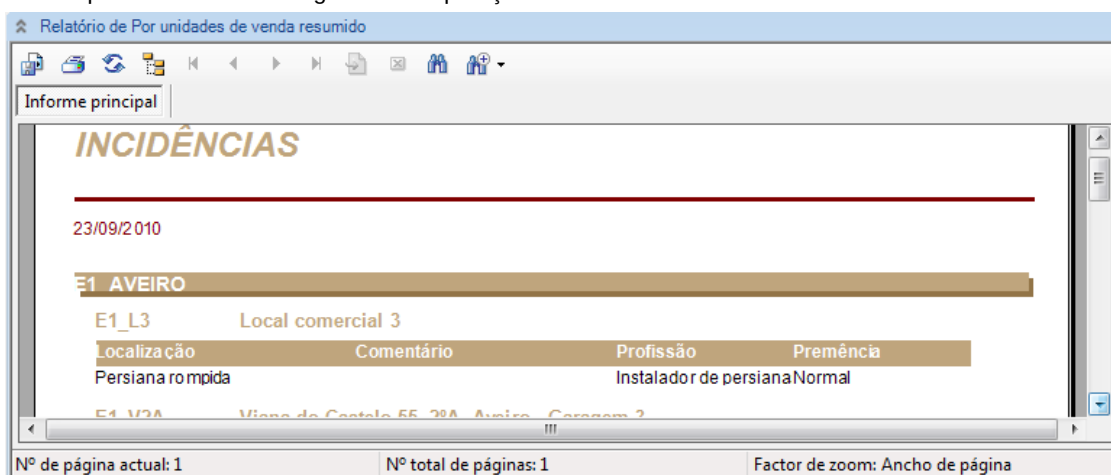
Relatório por unidades de venda Completo

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham anotado alguma incidência. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: localização da incidência, ofício que vai intervir para resolve-la, urgência de reparação da mesma, número de horas utilizadas na sua resolução, se é ou não uma reincidência, se foi aceite ou não pelo promotor, a descrição da incidência, se já está fechada ou não e as datas de aviso, de resposta em obra, a data prevista de finalização assim como a real e as datas de notificação de final prevista e real.



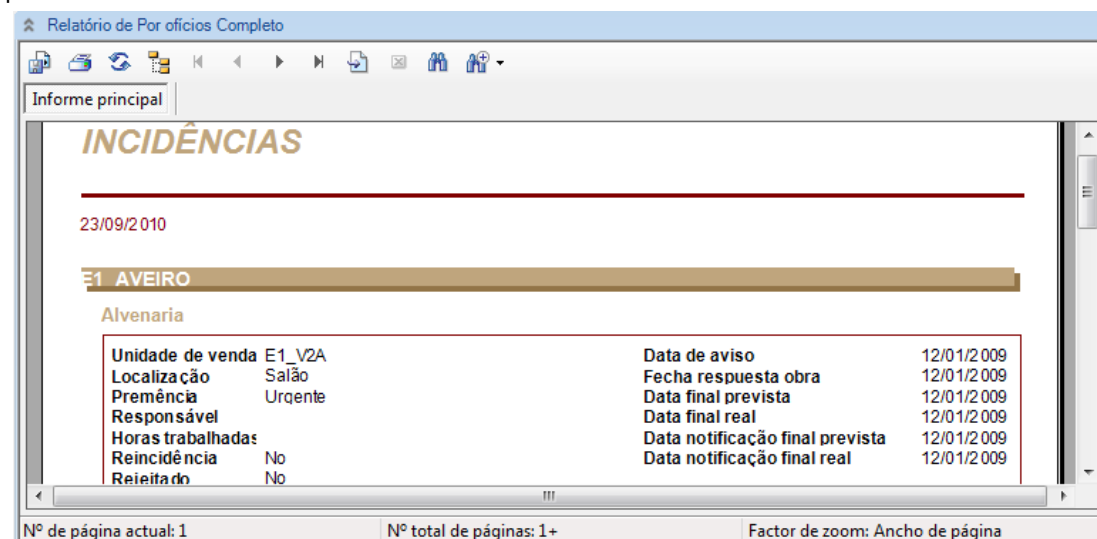
Relatório por unidades de venda Resumido

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham anotado alguma incidência. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: localização e descrição da incidência, ofício que vai intervir para resolve-la e a urgência de reparação da mesma.



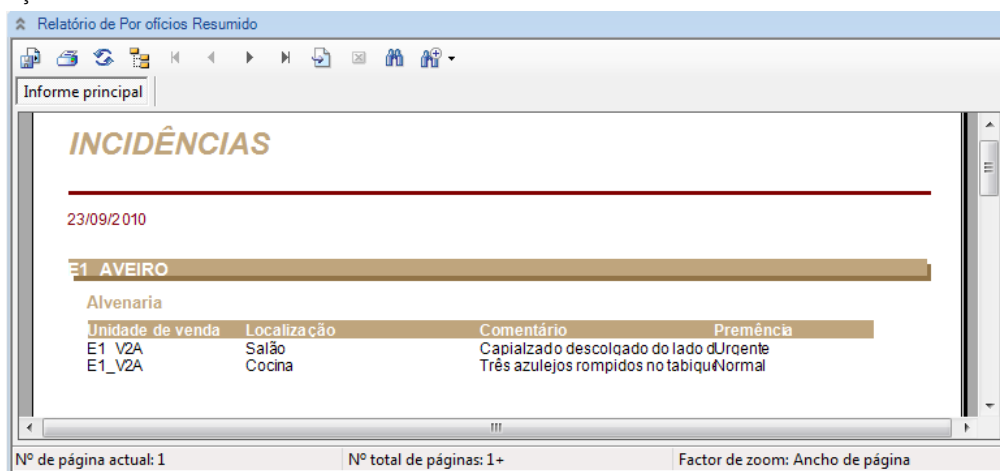
Relatório por ofícios Completo

Este relatório inclui para cada empreendimento os ofícios que intervêm na resolução de cada uma das incidências que têm os seus produtos; para cada ofício apresentam-se tantos quadros como produtos do empreendimento necessitam desse ofício para a resolução da incidência. Cada quadro também guarda a denominação da unidade de venda implicada, a localização da incidência, o responsável, a urgência de reparação da mesma, número de horas utilizadas na sua resolução, se é ou não uma reincidência, se foi aceite ou não pelo promotor, a descrição da incidência, se já está fechada ou não e as datas de aviso, de resposta em obra, a data prevista de finalização assim como a real e as datas de notificação de final prevista e real.



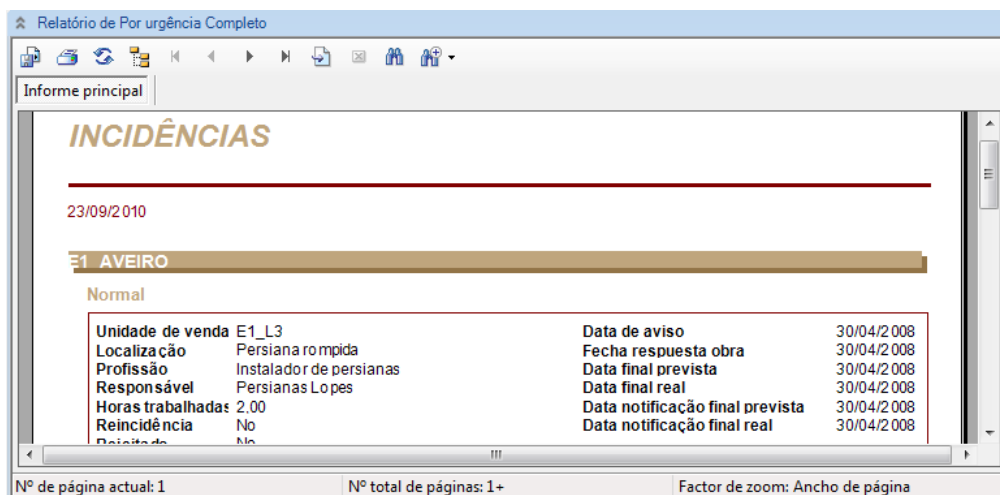
Relatório por ofícios Resumido

Este relatório inclui para cada empreendimento os ofícios que intervêm na resolução de cada uma das incidências que têm os seus produtos; para cada ofício se apresentam tantas linhas como produtos do empreendimento, necessitam desse ofício para a resolução da incidência. Cada linha também guarda a denominação da unidade de venda implicada, a localização e descrição da incidência e a urgência de reparação da mesma.



Relatório por urgência Completo

Este relatório agrupa por urgência de resolução da incidência todos os produtos do empreendimento; para cada tipo de urgência o programa apresenta tantos quadros como produtos do empreendimento, requerem dessa urgência de resolução da incidência. Cada quadro também guarda a denominação da unidade de venda implicada, a localização da incidência, o ofício que vai intervir para seu resolução, assim como o responsável, número de horas utilizadas, se é ou não uma reincidência, se foi aceite ou não pelo promotor, a descrição da incidência, se já está fechada ou não e as datas de aviso, de resposta em obra, a data prevista de finalização assim como a real e as datas de notificação de final prevista e real.



Relatório por urgência Resumido

Este relatório agrupa por urgência de resolução da incidência todos os produtos do empreendimento; para cada tipo de urgência o programa apresenta tantas linhas como produtos do empreendimento, requerem dessa urgência de resolução da incidência. Cada linha também guarda a denominação da unidade de venda implicada e a localização da incidência, o ofício que vai intervir para sua resolução, assim como uma breve descrição.

Relatório de Por urgência Resumido

Informe principal

INCIDÊNCIAS

23/09/2010

E1 AVEIRO

Normal

Unidade de venda	Localização	Comentário	Profissão
E1_L3	Persiana rompida		Instalador de persianas
E1_V2A	Dormitório principal	A persiana se atasca.	Instalador de persianas
E1_V2A	Cocina	Três azulejos rompidos no tabique	Alvenaria
E1_V2A	Salão	Defeito numa das molduras longas	Instalador de persianas
E1_V2A	Salão	O ar condicionado faz um ruído	Instalador de ar acondi
E1_V2A	Dormitório principal	Marca no parquet no centro do	Envernizador
E1_V2B	Salão	Defeito de barnizado na parede	Envernizador

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1 Factor de zoom: Ancho de página

Relatório de obras de alterações

Relatório Completo

Este relatório inclui todos os produtos de empreendimentos que tenham alguma obra de alteração associada. Para cada produto, incluem-se os seguintes dados: conceito da obra de alteração a levar a cabo, o valor da mesma, o número de unidades da obra de alteração solicitada que tem que fazer e o valor total da obra de alteração.

Relatório de Completo

Informe principal

REFORMAS

23/09/2010

E1_AVEIRO

E1_L1 Local comercial 1

Descrição	Valor	Unidades	Total
Qualidade mármore A em solos	12.000,00	1,00	12.000,00
Total			12.000,00

E1_L3 Local comercial 3

Descrição	Valor	Unidades	Total
Paredes em pintura tempere liso	12.000,00	1,00	12.000,00
Total			12.000,00

E1_V2A Viana do Castelo 55, 2ºA, Aveiro - Garagem 3

Descrição	Valor	Unidades	Total
Eliminar tabique salão	600,00	1,00	600,00
Eliminar armario empotrado dormitorio A	250,00	1,00	250,00
Arranjo parquet	650,00	1,00	650,00
Pintura tempere em zonas modificadas	450,00	1,00	450,00
Repaso geral teto	200,00	1,00	200,00
Total			2.150,00

Nº de página actual: 1 Nº total de páginas: 1+ Factor de zoom: Ancho de página