



mega
sistemas corporativos



mega
construção

Cartilha do **Cliente**

Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Proposta sem análise

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Carteira de Recebíveis.....	4
Proposta Sem Análise	4
Geral.....	5
Forma de Pagamento	6

Apresentação

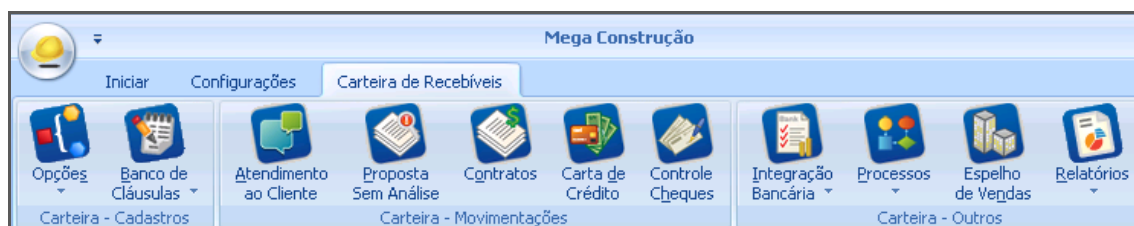
Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação.

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

A quem se destina

Clientes Mega Construção.

Módulo Carteira de Recebíveis



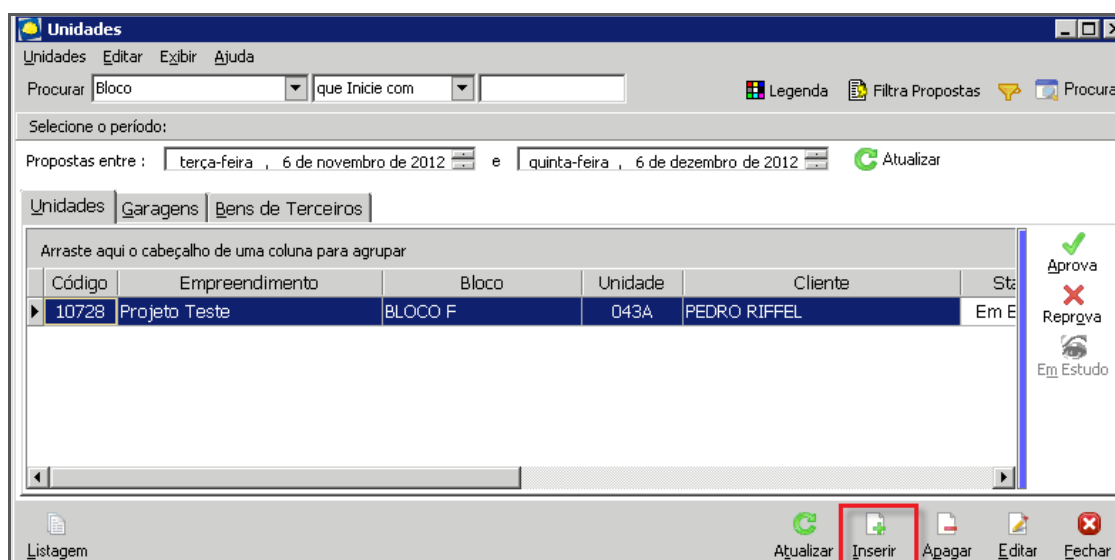
Carteira de Recebíveis

Proposta Sem Análise

Caminho: Construção >> Carteira de Recebíveis >> Proposta Sem Análise

O sistema permite criar propostas para unidades, garagens e bens de terceiros. No cadastro da proposta, é possível definir índices de correção e tipos de parcelas, aplicação de tabela price e respectivas taxas (por condição), definição de incidência de resíduo, vinculação de datas de correção de parcelas à data de entrega do imóvel, periodicidade das parcelas, entre outros.

Nesta tela podemos aprovar a proposta, reprová-la ou colocá-la em estudo:



Proposta sem análise

Aprova – Aprova a proposta colocando o imóvel com status de “Reservado” e habilita-a para geração de contrato no módulo Carteira de Recebíveis;

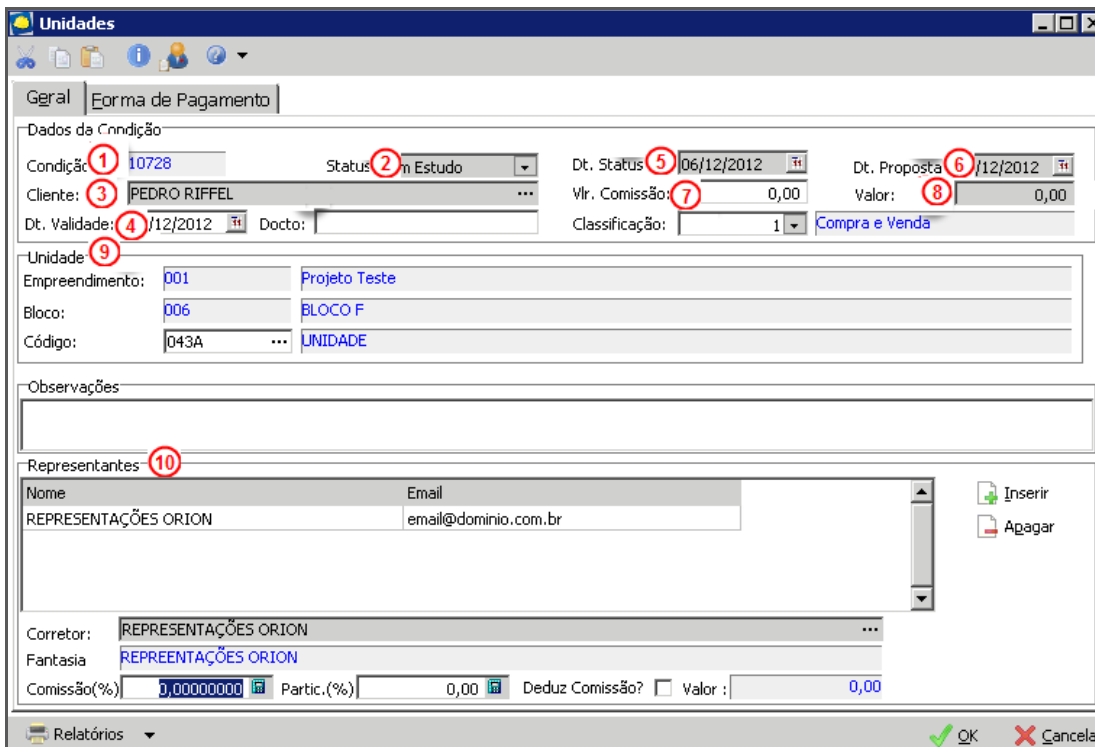
Reprova – Reprova a proposta e mantém o imóvel com status “Disponível”;

Em Estudo – Quando habilitado permite alterações na proposta e mantém o imóvel com status “Disponível”.

Legenda de Cores:

- ✓ Aprovadas – Verde;
- ✓ Em estudo – Branco;
- ✓ Reprovadas – Laranja;
- ✓ Geradas – Azul.

Para cadastro de uma nova proposta, clique em “**Inserir**”.

Geral


The screenshot shows the 'Unidades' window with the following fields and callouts:

- 1**: Condição (10728)
- 2**: Status (Em Estudo)
- 3**: Cliente (PEDRO RIFFEL)
- 4**: Dt. Validade (12/2012)
- 5**: Dt. Status (06/12/2012)
- 6**: Dt. Proposta (/12/2012)
- 7**: Vlr. Comissão (0,00)
- 8**: Valor (0,00)
- 9**: Unidade (001)
- 10**: Representantes (REPRESENTAÇÕES ORION)

Other visible fields include: Docto, Classificação (1), Compra e Venda, Empreendimento (Projeto Teste), Bloco (BLOCO F), Código (043A), UNIDADE, Corretor, Fantasia, Comissão(%), Partic.(%), Deduz Comissão?, and Valor.

Proposta sem análise

Condição (1) – Inserido automaticamente pelo sistema, não permitindo alteração;
Status (2) – Mostra o status em que se encontra a proposta, pode ser em estudo, aprovada ou reprovada. Sempre que inserimos uma nova proposta, automaticamente, o status ficará em estudo;

Cliente (3) – Inserir neste campo o código do cliente que será feita a proposta;

Dt Validade (4) – Data de validade da proposta dentro do módulo Comercial;

Dt Status (5) – Data da última mudança de status;

Dt Proposta (6) – Data de entrada da condição no sistema;

Vlr. Comissão (7) – Informar a base para cálculo da comissão. O percentual de comissão será calculado sobre o valor lançado neste campo;

Valor (8) – Valor total da proposta, é listado automaticamente a partir do momento em que a série da proposta esteja inserida na forma de pagamento.

Unidade (9):

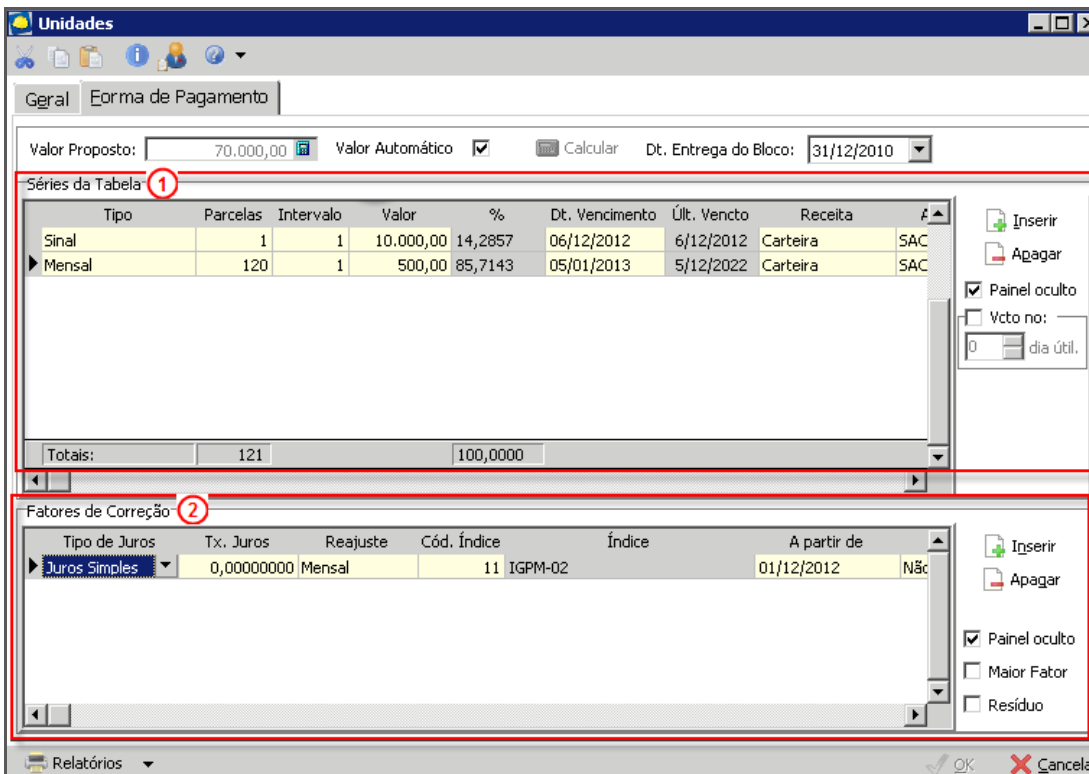
Empreendimento – Empreendimento ao qual a unidade em questão pertence. É listado automaticamente a partir do momento em que inserimos o código da unidade;

Bloco – Bloco ao qual a unidade em questão pertence. É listado automaticamente a partir do momento em que inserimos o código da unidade;

Código – Código da unidade que será feita a proposta;

Representantes (10) – Selecionar o(s) representante(s) (corretor(es)) da proposta. Este campo é de preenchimento obrigatório.

Forma de Pagamento



Séries da Tabela

Tipo	Parcelas	Intervalo	Valor	%	Dt. Vencimento	Últ. Vencido	Receita	
Sinal	1	1	10.000,00	14,2857	06/12/2012	6/12/2012	Carteira	SAC
Mensal	120	1	500,00	85,7143	05/01/2013	5/12/2022	Carteira	SAC
Totais:		121		100,0000				

Fatores de Correção

Tipo de Juros	Tx. Juros	Reajuste	Cód. Índice	Índice	A partir de	
Juros Simples	0,00000000	Mensal	11	IGPM-02	01/12/2012	Nãc

Proposta sem análise

O objetivo principal é definir basicamente a quantidade, periodicidade e vencimento inicial das parcelas bem como a sua a forma de correção.

Séries da Tabela (1):

Nesta área são informados todos os planos de pagamento do cliente, agrupados em séries de parcelas. O total das séries compõe o preço total acordado.

Terá a opção de cadastrar as parcelas pelo percentual do valor que será proposto.

Para realizar este processo o usuário deverá desmarcar a opção **"Valor Automático"** e logo após deverá inserir o **"Valor Proposto"** da proposta, em seguida cadastrar normalmente as parcelas, só que em vez de inserir o valor da parcela deve-se inserir o percentual em relação ao valor proposto, o valor da parcela será calculado automaticamente.

Após cadastrar as parcelas, clicar em **"Calcular"** para que seja realizada a atualização dos valores totais.

Tipo – Selecione o tipo das parcelas da série. Existem 4 tipos pré-definidos: sinal, mensal, intermediária e conclusão;

Parcelas – Informe a quantidade total de parcelas da série;

Intervalo – Informe a periodicidade mensal das parcelas na série;

Valor – Informe o valor da parcela da série. Se preferir, pode ser informado diretamente o valor total da série no campo **"Valor Total"**, pois o sistema irá fazer o cálculo do valor da parcela, baseando-se na quantidade definida no campo "Parcelas";

Data Vencido – Informe a data do 1º vencimento das parcelas da série;

Receita – Tipo de receita provisionada para as parcelas da série. Existem seis tipos pré-definidos: bens, carta de crédito, carteira, FGTS, financiamento e permuta;

Amortização (Tab.Price/SACOC) – Indica se a série possuirá juros de Tabela Price ou SACOC. Se este campo estiver marcado como Tabela Price, será habilitado o campo ao lado, juntamente com os campos data ref.TP, valor futuro, corrige saldo na aplicação TP e o

Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Proposta sem análise

quadro “Atualiza valores” contendo informações para checagem do cálculo da TP. Com este campo marcado, preenche-se o campo ao lado com valor da taxa mensal. O sistema sugere a taxa de 1,00000000%;

Data Ref.TP – Informe a data inicial para aplicação da TP. Normalmente esta data deve ser a data do 1º vencimento (campo “Data Vcto”) menos a quantidade de meses informada no campo “Intervalo”. (utilizando-se o critério de cálculo de juros postecipado). Caso a data seja diferente desta, o sistema irá tratar separadamente os juros cobrados antes ou depois da referência;

Valor futuro – Informe valor futuro ou, caso preferir, o valor base (campo “Valor Total”). Este campo pode ser calculado automaticamente, através do quadro “Atualiza Valores” ao lado deste campo;

Corrige saldo na aplicação TP – O processo de gerar série com aplicação de Tabela Price com data de vigência futura, tem como padrão no sistema, o processo de gerar as séries no momento da data de vigência, com saldo devedor já atualizado por índice financeiro previsto no contrato. Com esta opção marcada, o sistema irá realizar a correção deste saldo na aplicação da TP.

Para evitar esta correção do saldo antes da aplicação da TP, é necessário que o campo “**Corrige saldo na aplicação TP**” não esteja marcado. Com isso, após a aplicação da Tabela Price, o valor futuro previsto (campo “Valor Futuro” da proposta) será o mesmo para o valor original da parcela;

Fatores de correção (2):

Nesta área são inseridas as correções das parcelas selecionadas no quadro acima. Para cada série cadastrada há um quadro para informar a correção. O sistema permite inserir inúmeras correções para cada série, de maneira que as correções inseridas serão acumuladas em ordem de data de vigência. Não é permitido inserir correções na mesma data de vigência, caso isto ocorra, após a geração do contrato, as parcelas geradas nesta situação estarão identificadas com a cor marrom;

Tx.Juros – Taxa de juros a ser aplicada juntamente com a correção monetária. Esta taxa somente deve ser informada quando, na série de parcelas correspondente, não houver incidência de Tabela Price (campo “Amortização” selecionado Tabela Price), pois desta maneira será caracterizado juros sobre juros;

Tipo de Juros – Tipo de cálculo a ser aplicado para os juros informados no campo;

Reajuste – Informe se o tipo de reajuste será do tipo Mensal, Anual ou Não Reajusta;

Índice – Informe qual o índice previamente cadastrado, para a correção das parcelas;

Dt.Vigência – Informe a data de início da correção;

Resíduo – Selecione este campo caso na série de parcelas esteja previsto geração de resíduo. Lembre-se que o status de geração de resíduo é definido por série e não por correção;

Vincula Vigência:

- ✓ *Acompanha entrega da obra* – Corrige de acordo com a data de vigência do índice, porém caso seja alterada a data de entrega, a vigência do índice aumenta ou diminui de acordo com a diferença de meses da nova data. Se estas datas forem iguais à data da vigência sempre será a mesma que a data de entrega do bloco;
- ✓ *Congela fator* – Tal parâmetro terá impacto somente para parcelas com juros (simples e/ou composto) não valendo para Fator ou Correção de Índices Financeiros. Com esta opção marcada o sistema irá corrigir apenas se a data da calculo for maior que a data de entrega da obra, respeitando também a data de vigência do índice. Caso seja alterada a data de entrega, a vigência do índice aumenta ou diminui de acordo com a diferença de meses da nova data;
- ✓ *Não vincula* – Mantém a funcionalidade atual do sistema caso o índice não deva ser vinculado à data de entrega. A correção é feita de acordo com a data de vigência do índice;

Maior Fator – Permite que seja utilizado o maior valor calculado durante os meses de correção da parcelas para cobrança da mesmo, devido a inflação ou deflação sofrida pela cotação do índice.