



**mega**  
sistemas corporativos



**mega**  
construção

# Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Carteira de Recebíveis.....	4
Contratos.....	4
Inserção de Contratos.....	4
Seleção de Propostas.....	5
Composição da Proposta.....	6
Dados do Contrato.....	7
Geral.....	7
Resíduos.....	9
Avalistas e Bens.....	10
Participantes.....	10
Taxas.....	11
Finalização.....	12
Exclusão de Contratos.....	12
Edição de Contratos.....	13
Geral.....	13
Parâmetros.....	14
Condições.....	17
Avalista(s) & Bem(ns) de Garantia.....	17
Participantes & Contabilidade.....	18
Taxas Adicionais.....	19
Observações.....	19
Minutas.....	20
Relatório DIMOB.....	20
Segurados.....	21

## **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.

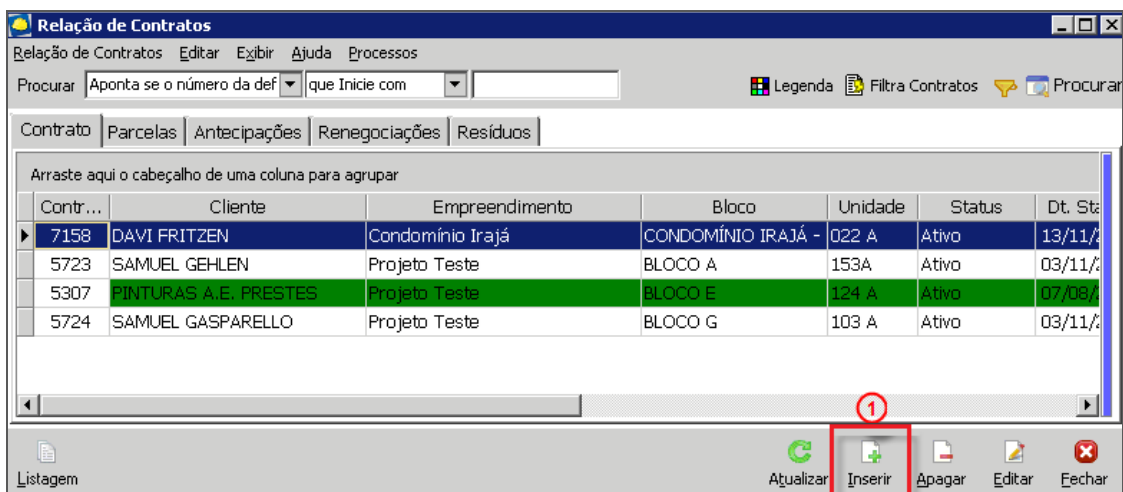
## Módulo Carteira de Recebíveis



Carteira de Recebíveis

## Contratos

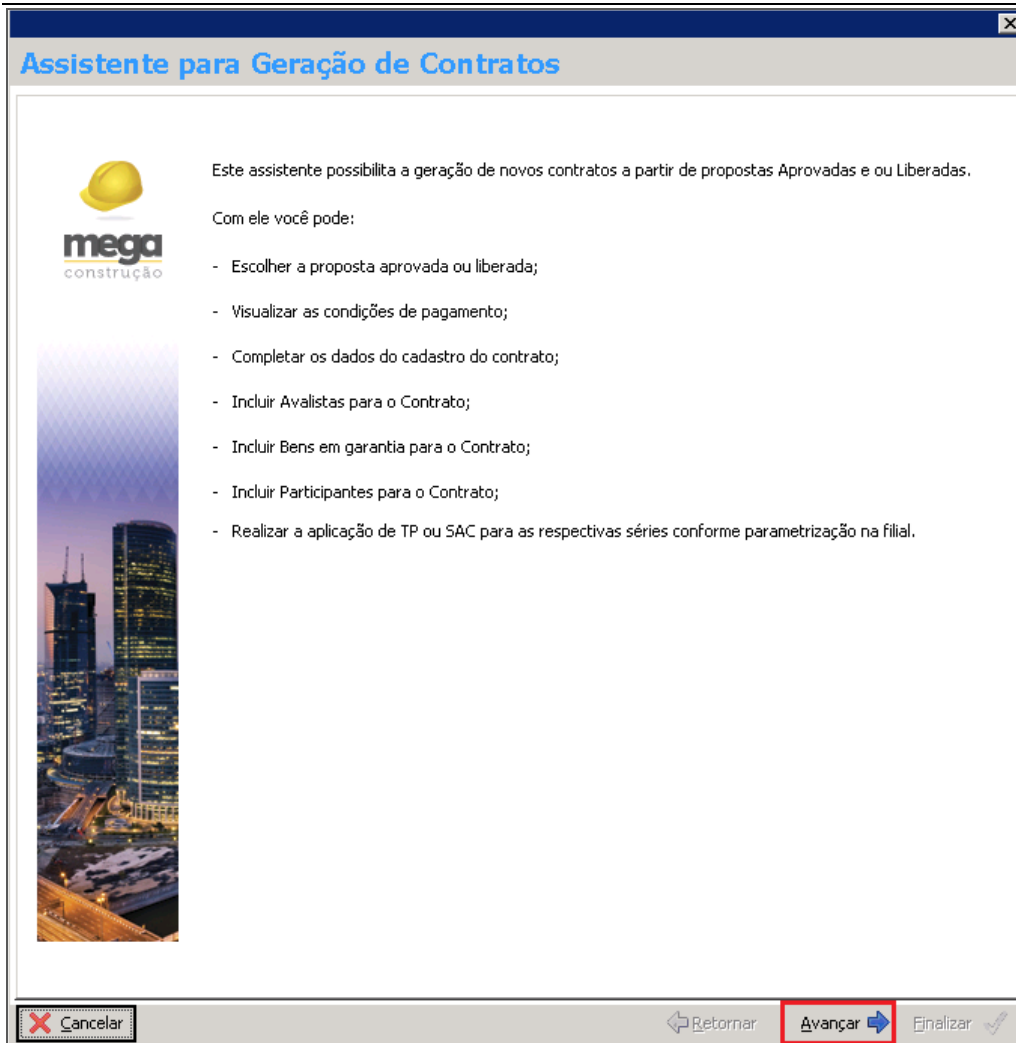
**Caminho:** Construção >> Carteira de Recebíveis >> Contratos



Relação de Contratos

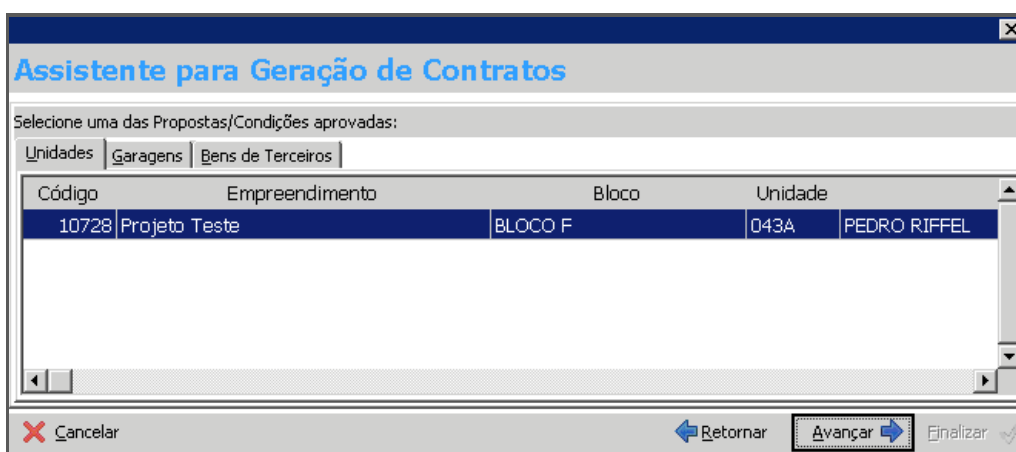
## Inserção de Contratos

Ao clicar no botão **Inserir (1)**, será apresentada uma nova janela de geração de contratos, em que será solicitada toda a informação necessária para a criação do contrato. Clique em **“Avançar”** para prosseguir na inserção:



Assistente para Geração de Contratos

## Seleção de Propostas



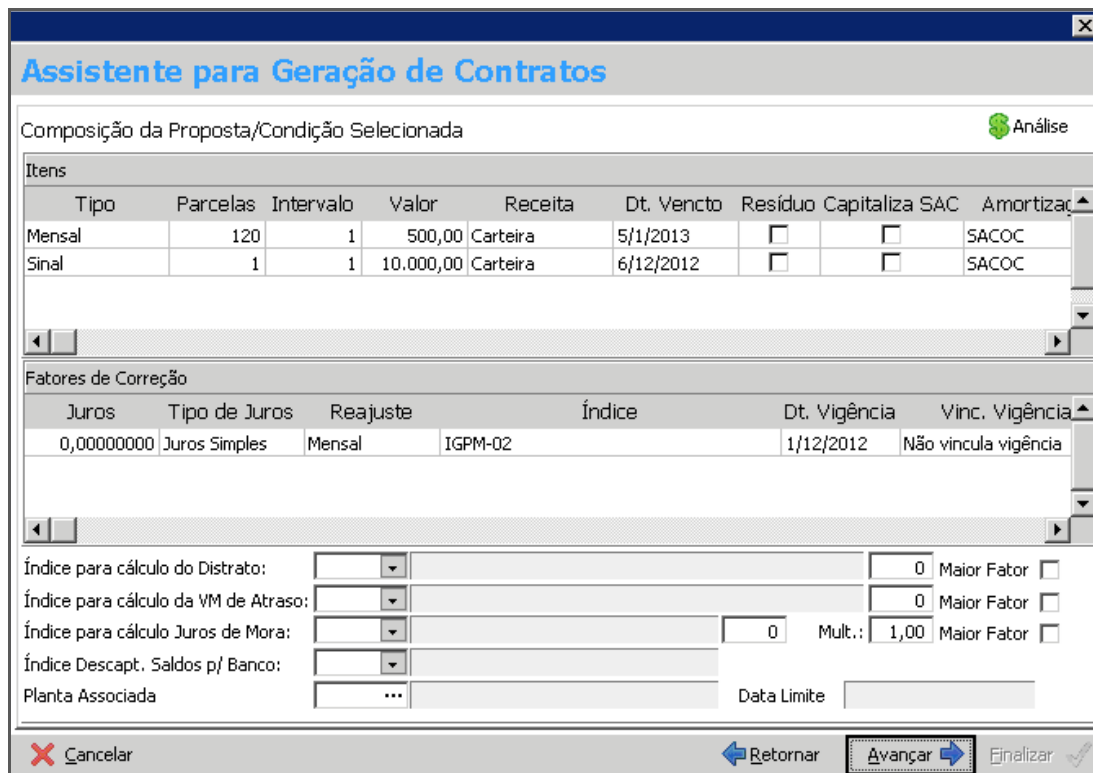
Assistente para Geração de Contratos

Nesta tela selecione a proposta aprovada que deseja transformar em contrato. Observe que há pastas específicas para cada tipo de estrutura: unidades, garagens e bens de terceiros.

Somente são exibidas as propostas aprovadas.

A proposta pode ser gerada para qualquer unidade cadastrada no sistema, independente da organização selecionada no momento da criação. Portanto, podem existir contratos gerados para empreendimentos/blocos que não pertençam à organização ativa no momento.

### Composição da Proposta



**Assistente para Geração de Contratos**

Composição da Proposta/Condição Selecionada Análise

Itens	Tipo	Parcelas	Intervalo	Valor	Receita	Dt. Vencido	Resíduo	Capitaliza SAC	Amortizaçã
Mensal		120	1	500,00	Carteira	5/1/2013	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SACOC
Sinal		1	1	10.000,00	Carteira	6/12/2012	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SACOC

Fatores de Correção	Juros	Tipo de Juros	Reajuste	Índice	Dt. Vigência	Vinc. Vigência
0,000000000	Juros Simples	Mensal	IGPM-02		1/12/2012	Não vincula vigência

Índice para cálculo do Distrato:   0 Maior Fator

Índice para cálculo da VM de Atraso:   0 Maior Fator

Índice para cálculo Juros de Mora:   0 Mult.:  1,00 Maior Fator

Índice Descapt. Saldos p/ Banco:

Planta Associada:  ... Data Limite:

Assistente para Geração de Contratos

Nesta tela são apresentadas as condições de pagamento cadastradas na proposta, apenas para checagem.

Também pode ser definido o índice a ser utilizado como padrão no cálculo do distrato. Este índice deve estar cadastrado previamente em Construção Civil >> Opções >> Cadastros >> Índices Financeiros.

Existe a opção de inserir qual o índice a ser calculado para o VM em atraso e índice para correção de cálculo de mora.

Todos estes índices possuem opção de defasagem, em meses.

## Dados do Contrato

### Assistente para Geração de Contratos

Parâmetros para completar o contrato:

**Gerais**   **Resíduos**

Valor: 2.000,00

Tipo: Venda

Mora (Atraso): 1,00

Tipo da Mora: Juros Simples

Multa (Atraso): 2,00

Taxa Reneg.: 0,00000000

Taxa VP: 0,00000000

Antec. SACOC: 0,00000000

Antec. SAC: 0,00000000

Antec. TP: 0,00000000

Antec. SACOC Web: 0,00000000

Antec. TP Web: 0,00000000

Bonific. Antec. TP: 0,00000000

Bonific. Antec. SAC: 0,00000000

Bonific. Antec. TP Web: 0,00000000

Bonific. Antec. SAC Web: 0,00000000

Tx. Juros Resíduo: 0,00000000

Perc. de Permuta: 0,00000000

Percentual de Desc.: 100,00000000

Carência de Atraso: 0

Tipo Juros Resíduo: Juros Compostos

Dt. Ref. Juros: 30/06/2016

Dt. Contrato: 25/09/2013

Dt. Assinatura: 25/09/2013

Dt. Escritura:

Cláusula Susp.:

Classificação: 1 **Compra e Venda**

Tipo Cálculo Mora: Taxa Fixa

Contas do Cliente para Contabilidade

Gera Planilha?

Curto Prazo: ...

Contra Partida: ...

Contabilização de Aluguel:

Simples    Antecipada    Postecipada

Cto. Origem: ... **Contrato**

Etiqueta?   End. Etiqueta: ...

Tabela Price?   Cód. Banco: ...

Contrato faz parte Fluxo de Caixa?   End. Cob. HBK: ...

Dação em Pagamento (Terreno)

Opções: **Pró-Rata**   Web

Vincula Parcelas?

Envia correção Dia?

Taxas do empreendimento?

Taxas Adicionais participam dos encargos?

Calcula Juros até o Vencimento da Parcela?

Cliente: ...

Centro de Custo: 7   **Contabilidade**

Projeto: 2   **Não Utilizado**

Dt. Entrega Real: 25/09/2013

SPED

Forma de Apuração Pis/Cofins:

Incidência exclusivamente no regime não-cumulativo

Dt. Classif.: 25/09/2013

✖ Cancelar
← Retornar
▶ Avançar
✔ Finalizar

Assistente para Geração de Contratos

### Geral

**Valor** – Valor atribuído no momento do cadastro da proposta, não pode ser alterado;

**Tipo** – Se venda, permuta ou aluguel;

**Mora (Atraso)** – Juros de Mora - Percentual de juros de mora utilizado para o cálculo de parcelas em atraso;

**Tipo da Mora** – Tipo de cálculo a ser utilizado para obter juros de mora, pode ser do tipo simples ou composto;

**Multa (Atraso)** – Percentual de multa de atraso a ser aplicado nas parcelas;

**Taxa Reneg.** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de renegociações;

**Antec. SACOC** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas SACOC;

**Antec. SAC** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas provenientes do Sistema de Amortização SAC;

**Antec. TP** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas provenientes do Sistema de Amortização TP;

**Antec. SACOC Web** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas SACOC. Utilizada quando essas antecipações são realizadas através do Portal Web da empresa;



**Antec. TP Web** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas provenientes do sistema de amortização TP. Utilizada quando essas antecipações são realizadas através do Portal Web da empresa;

**Taxa Juros Resíduo** – Taxa de juros para corrigir resíduos gerados;

**Carência de Atraso** – Número de dias de carência para pagamento de parcelas sem multa e mora;

**Tipo de Juros no Resíduo** – Tipo de juros a serem calculados no resíduo. Se estiver marcado “Resíduo até a data de baixa”, somente será gerado juros de resíduo se a data base de geração do resíduo for pelo menos um mês de variação da data de baixa da parcela;

**Dt. Entrega** – Data de entrega do objeto contratado. O sistema sugere a última data cadastrada na entrega do bloco;

**Dt. Contrato** – Data de entrada do contrato no sistema. O sistema sugere a primeira data de vencimento das parcelas cadastradas na proposta.

Se a data do sinal for menor que a data de cadastro da proposta, o sistema irá assumir como data de contrato a data do sinal;

**Dt. Assinatura** – Data de assinatura do contrato pelo cliente. O sistema sugere a primeira data de vencimento das parcelas cadastradas na proposta;

**Classificação** – Pode ser compra e venda, aditivo ou confissão de dívida. Estas classificações são utilizadas para filtros em relatórios;

**Dt. Classif.** – Data na qual o contrato passou a ter a nova classificação. No caso da “Confissão de Dívida” esta data de classificação tem impacto no processo de contabilização da carteira;

#### **Dados de Contas do Cliente para Contabilidade:**

**Gera planilha?** – Define se o contrato participará da planilha de contabilização;

**Curto Prazo** – Define qual o código da conta contábil do cliente;

**Contra Partida** – Define qual o código do plano de contas de contra partida. Ainda não há tratamento para este campo no sistema;

**Cto. Origem** – Utilizado nos casos de distratos com cessão de direitos ou transferências, onde é possível associar o contrato que originou esta ação. O botão ao lado é utilizado para exibir as informações do contrato origem associado;

**Etiqueta?** – Identifica se o contrato pode ou não imprimir etiquetas;

**End. Etiqueta** – Define qual o endereço a ser utilizado nas etiquetas, conforme o tipo de endereço cadastrado nos agentes. Caso não seja preenchido, será considerado o endereço principal cadastrado (pasta “Endereçamento”, no Cadastro de Agentes);

**Tabela Price?** – Indica que o contrato possui séries com previsão de aplicação de tabela price. Este campo é meramente informativo;

**Contrato faz parte do Fluxo de Caixa?** – Parâmetro que define se o contrato terá seus valores lançados no Fluxo de Caixa, do Painel Gerencial;

**Envia Correção Dia** – Indica se será enviado ao banco o valor de correção diária após o vencimento;

**Taxas Adicionais participam dos Encargos?** – Possibilita especificar se o valor das taxas adicionais serão inclusos no valor base para cálculo dos encargos. Caso o parâmetro tenha sido marcado nos parâmetros do Global Construção Civil, este virá marcado na geração do novo contrato, mas o usuário poderá desmarcá-lo, se necessário. Mesmo que o parâmetro esteja desmarcado no global, ele poderá ser marcado no contrato; é o parâmetro do contrato que será levado em consideração para os cálculos;

**Guia Pró-Rata** – Os juros nos períodos fracionados, meses ou anos incompletos, podem ser calculados de forma proporcional (pró-rata) ao número de dias do período, ou seja, a partir da vigência da correção até a data do pagamento;

**Desconto pró-rata** – Calcula pró-rata do desconto na antecipação de parcelas;

**Baixas com pró-rata** – Se marcado, será considerado o cálculo de “dias” a partir da vigência da correção até a data de pagamento;

**Baixa com pró-rata em atraso** – Possibilita o cálculo pró-rata para correções após o vencimento durante a baixa de parcelas;

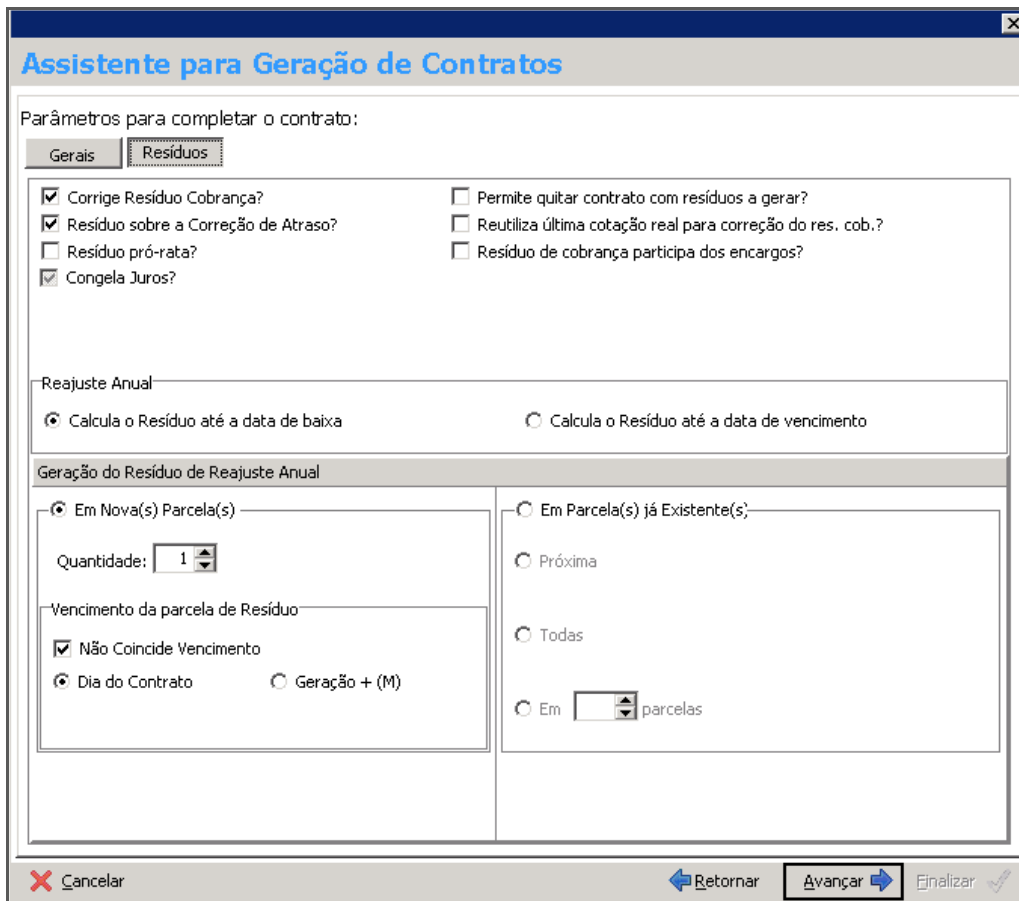
**Pró-rata no mês de Pagamento** – Será cobrado o mês cheio em todo o período, porém apenas no mês do pagamento será cobrado a pró-rata;



**Pró-rata somente em atraso** – Somente vai considerar a pró-rata no mês de pagamento se a parcela estiver vencida, se estiver dentro da validade será cobrado mês cheio;

**Centro de Custo** – Código do centro de custo para o contrato. O sistema traz como padrão o código definido na unidade.

## Resíduos



**Assistente para Geração de Contratos**

Parâmetros para completar o contrato:

Gerais | **Resíduos**

Corrige Resíduo Cobrança?       Permite quitar contrato com resíduos a gerar?  
 Resíduo sobre a Correção de Atraso?       Reutiliza última cotação real para correção do res. cob.?  
 Resíduo pró-rata?       Resíduo de cobrança participa dos encargos?  
 Congela Juros?

Reajuste Anual

Calcula o Resíduo até a data de baixa       Calcula o Resíduo até a data de vencimento

Geração do Resíduo de Reajuste Anual

Em Nova(s) Parcela(s)       Em Parcela(s) já Existente(s)

Quantidade:

Vencimento da parcela de Resíduo

Não Coincide Vencimento  
 Dia do Contrato       Geração + (M)

Próxima  
 Todas  
 Em  parcelas

Assistente para Geração de Contratos

**Corrige Resíduo Cobrança?** – Esta opção deverá ser marcada caso queira corrigir o resíduo pelo mesmo índice do contrato;

**Resíduo sobre a correção de atraso?** – Usado caso queira cobrar um resíduo sobre a correção do que está em atraso;

**Resíduo pró-rata?** – Somente deve ser marcado, quando utilizar correção diária;

**Congela Juros?** – Deve ser marcado caso não seja cobrado juros no resíduo;

**Permite quitar contrato com resíduo a gerar?** – Se marcado, no processo de quitação de contrato apresenta o resíduo, porém permite a quitação;

**Reutiliza última cotação real para correção do res. Cob?** – Utiliza o último índice real e promove a cobrança de resíduo para as próximas parcelas;

**Resíduo de cobrança participa dos encargos?** – Determina se serão cobradas multa/juros do contrato no resíduo;

### Reajuste Anual:

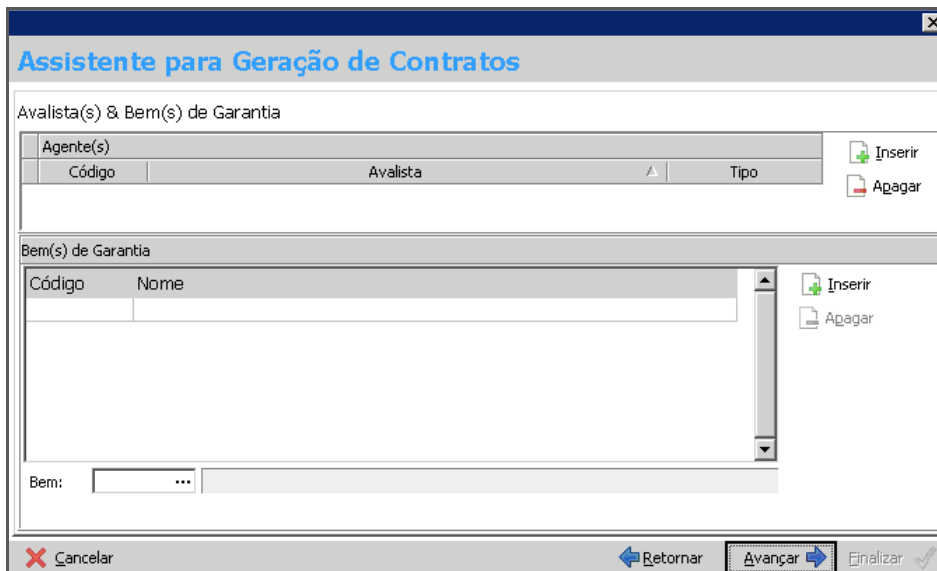
**Calcula o resíduo até a data de baixa** – Ao reajustar as parcelas, o sistema irá gerar o resíduo até a data da baixa das parcelas;

**Calcula o resíduo até a data de vencimento** – Ao reajustar as parcelas, o sistema irá gerar o resíduo até a data de vencimento, não importando a data de baixa;

**Geração de Resíduo de Reajuste Anual** – É possível gerar os resíduos de duas formas: Em novas parcelas, definindo a quantidade e o vencimento; e em parcelas já existentes,

definindo se ocorrerá na próxima parcela, em todas ou em quantidades de parcelas determinadas.

## Avalistas e Bens



The screenshot shows a software window titled "Assistente para Geração de Contratos". It has two main sections: "Avalista(s)" and "Bem(s) de Garantia".

**Avalista(s):** A table with columns "Código", "Avalista", and "Tipo". There are "Inserir" and "Apagar" buttons to the right.

**Bem(s) de Garantia:** A table with columns "Código" and "Nome". There are "Inserir" and "Apagar" buttons to the right.

At the bottom, there is a "Bem:" field with a dropdown arrow. The footer contains buttons: "Cancelar", "Retornar", "Avançar", and "Finalizar".

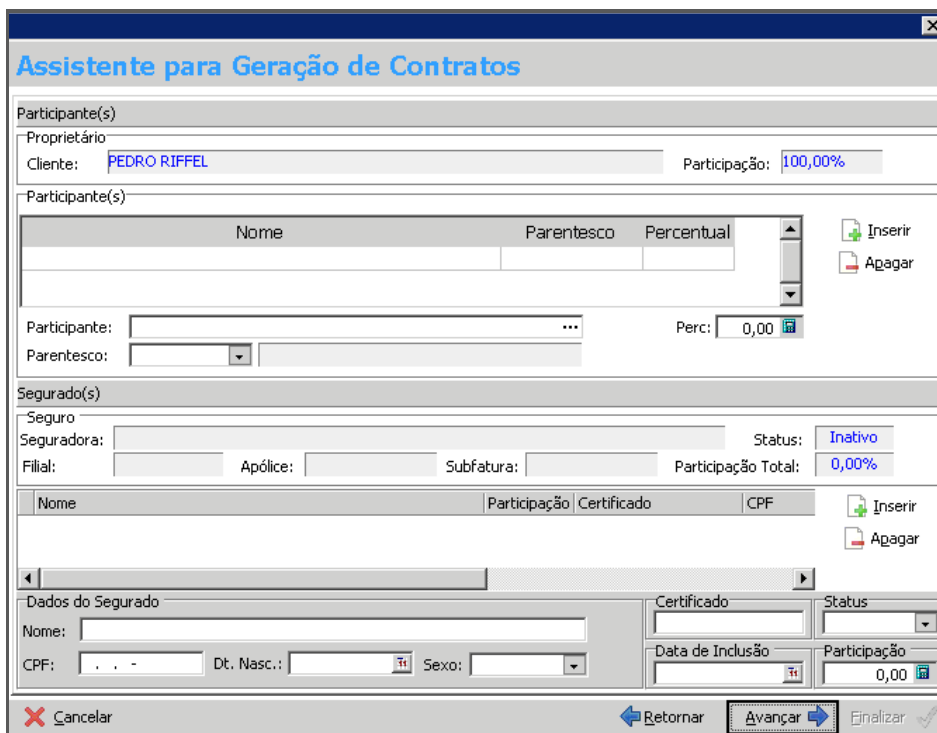
Assistente para Geração de Contratos

Aqui é possível informar os dados do(s) avalista(s) e os bens de garantia. Estes dados não são obrigatórios.

**Avalista** – Permite selecionar o tipo de agente cliente como um avalista ou como procurador, para o contrato a ser inserido;

**Bem** – Permite selecionar um bem previamente cadastrado em bens de terceiros, no módulo global, do Construção Civil.

## Participantes



The screenshot shows the "Assistente para Geração de Contratos" window, specifically the "Participante(s)" section.

**Proprietário:** "Cliente:" field contains "PEDRO RIFFEL". "Participação:" field contains "100,00%".

**Participante(s):** A table with columns "Nome", "Parentesco", and "Percentual". "Inserir" and "Apagar" buttons are on the right.

Below the table, there are fields for "Participante:" (with a dropdown arrow), "Parentesco:" (with a dropdown arrow), and "Perc:" (with a value of "0,00" and a refresh icon).

**Segurado(s):** A section for insurance details.

**Seguro:** "Seguradora:" field is empty. "Status:" is "Inativo".

**Filial:** "Filial:", "Apólice:", "Subfatura:", and "Participação Total:" (value "0,00%") fields.

Below this is another table with columns "Nome", "Participação", "Certificado", and "CPF". "Inserir" and "Apagar" buttons are on the right.

**Dados do Segurado:** Fields for "Nome:", "CPF:", "Dt. Nasc.:", "Sexo:", "Certificado:", "Status:", "Data de Inclusão:", and "Participação:" (value "0,00").

The footer contains buttons: "Cancelar", "Retornar", "Avançar", and "Finalizar".

Assistente para Geração de Contratos


## Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Contratos

Nesta tela é possível informar os participantes que terão um percentual específico no contrato:

**Participante** – Permite selecionar um agente do tipo cliente para ser participante do contrato;

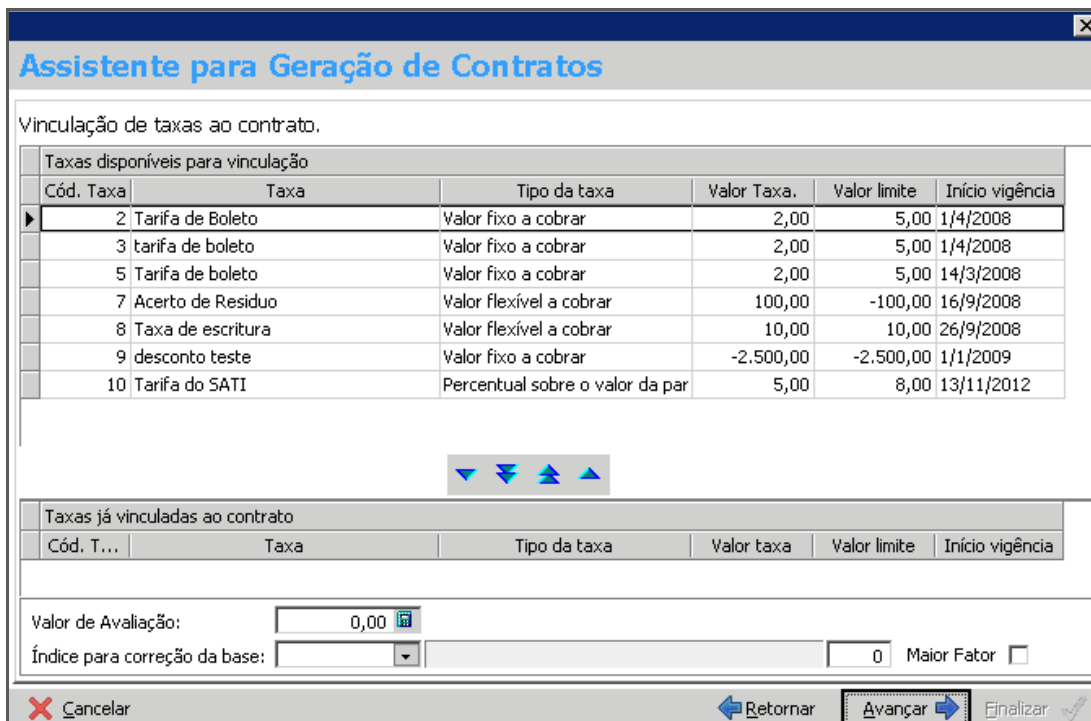
**Perc.** – Percentual de participação no contrato;

**Parentesco** – Código de parentesco na participação, previamente cadastrado em grau de parentesco, no módulo Global.

 **É de extrema importância o preenchimento deste campo, caso haja Participantes no Contrato; pois essas informações são utilizadas na Dimob, Imposto de Renda, entre outros.**

**Segurados** – Caso a organização forneça algum tipo de seguro ao cliente e queira essa informação no contrato, este cadastro deverá ser preenchido.

### Taxas



Vinculação de taxas ao contrato.

Taxas disponíveis para vinculação					
Cód. Taxa	Taxa	Tipo da taxa	Valor Taxa.	Valor limite	Início vigência
2	Tarifa de Boleto	Valor fixo a cobrar	2,00	5,00	1/4/2008
3	tarifa de boleto	Valor fixo a cobrar	2,00	5,00	1/4/2008
5	Tarifa de boleto	Valor fixo a cobrar	2,00	5,00	14/3/2008
7	Acerto de Residuo	Valor flexível a cobrar	100,00	-100,00	16/9/2008
8	Taxa de escritura	Valor flexível a cobrar	10,00	10,00	26/9/2008
9	desconto teste	Valor fixo a cobrar	-2.500,00	-2.500,00	1/1/2009
10	Tarifa do SATI	Percentual sobre o valor da par	5,00	8,00	13/11/2012

Taxas já vinculadas ao contrato					
Cód. T...	Taxa	Tipo da taxa	Valor taxa	Valor limite	Início vigência

Valor de Avaliação:

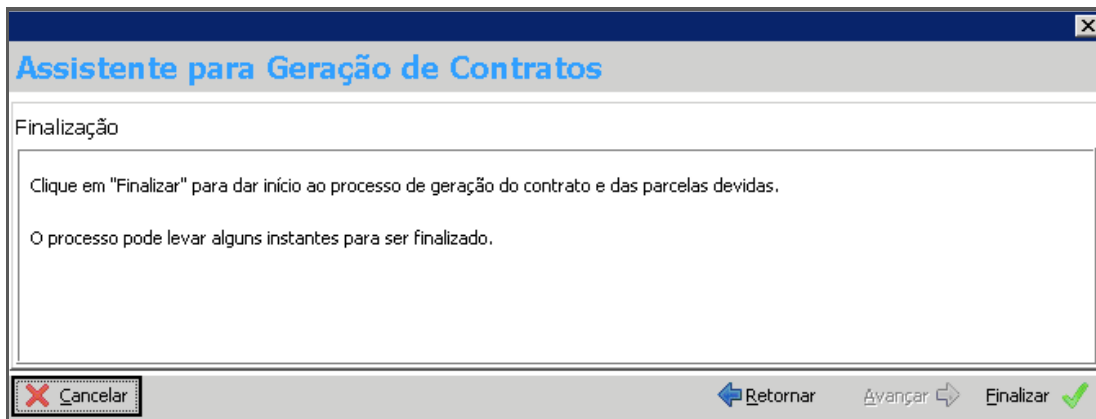
Índice para correção da base:   Maior Fator

### Assistente para Geração de Contratos

Visa auxiliar na vinculação de taxas utilizadas no contrato (taxas de assessoria ao contrato, por exemplo).

Caso não seja utilizado o processo de taxas, não é necessário realizar nenhum tipo de vínculo.

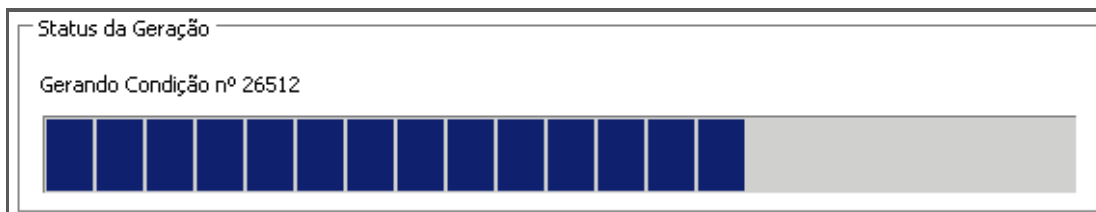
## Finalização



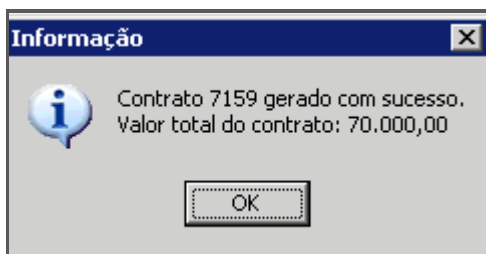
Assistente para Geração de Contratos

É importante lembrar que o sistema gera automaticamente um código sequencial único para o contrato, independente da organização de origem, não permitindo alteração pelo usuário.

Clique em **"Finalizar"**.



Status da Geração



Informação

## Exclusão de Contratos

Após a geração do contrato não é possível excluir parcelas. Caso queira fazer alguma alteração, será necessário excluir o contrato, retornar a proposta de origem colocando-a "Em Estudo", editá-la e realizar as devidas alterações. Em seguida aprova-se a proposta e gera-se o contrato.

O sistema somente permite excluir um contrato que ainda não sofreu baixa de parcelas. A aplicação de Tabela Price não impede que o contrato seja excluído, apenas é exibida uma mensagem confirmando a aplicação e solicitando a exclusão do contrato.

Após a geração do contrato, a proposta de origem passa a ter o status de "Gerada". Caso o contrato seja excluído o status volta a ser de "Aprovada".

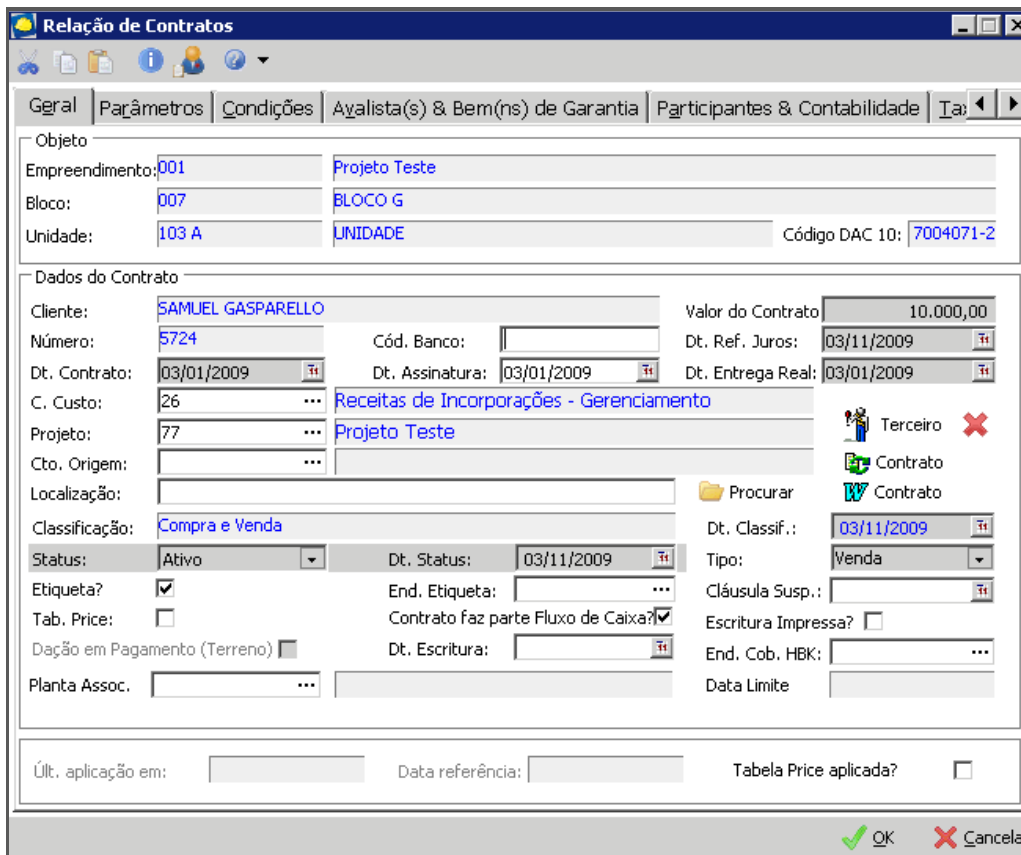
Caso o processo esteja bloqueado ou com erro de data, deve-se verificar a data de fechamento da "Movimentação" da Carteira de Recebíveis (Parâmetros >> Carteira).

## Edição de Contratos

Se após a geração do contrato, alguma informação estiver incorreta ou incompleta, basta editar o contrato e fazer as devidas alterações.

Há alguns campos de preenchimento não obrigatório que não são exibidos no momento da inserção. Para preenchê-los, basta editar o contrato:

### Geral



**Relação de Contratos**

Objeto

Empreendimento: 001 Projeto Teste

Bloco: 007 BLOCO G

Unidade: 103 A UNIDADE Código DAC 10: 7004071-2

Dados do Contrato

Cliente: SAMUEL GASPARELLO Valor do Contrato: 10.000,00

Número: 5724 Cód. Banco: Dt. Ref. Juros: 03/11/2009

Dt. Contrato: 03/01/2009 Dt. Assinatura: 03/01/2009 Dt. Entrega Real: 03/01/2009

C. Custo: 26 Receitas de Incorporações - Gerenciamento

Projeto: 77 Projeto Teste

Cto. Origem: Terceiro

Localização: Procurar

Classificação: Compra e Venda Dt. Classif.: 03/11/2009

Status: Ativo Dt. Status: 03/11/2009 Tipo: Venda

Etiqueta?  End. Etiqueta: Contrato faz parte Fluxo de Caixa?  Cláusula Susp.: Escritura Impressa?

Tab. Price:  Dt. Escritura: End. Cob. HBK: Data Limite

Dação em Pagamento (Terreno)  Planta Assoc. Últ. aplicação em: Data referência: Tabela Price aplicada?

OK Cancela

### Contratos – Geral

Alguns campos disponíveis nessa tela serão disponibilizados para edição, porém, alguns não serão editáveis, são eles: Empreendimento, Bloco, Unidade, Cliente, Número, Classificação, Dt. Classificação, Status, Dt. Status, Tipo, Tab. Price, Dação em Pagamento (Terreno).

É possível alterar os seguintes campos:

**Valor** – Preenchido automaticamente com o valor total do contrato, sem considerar os juros da aplicação da Tabela Price;

**Cód. Banco** – Código do contrato no banco;

**Dt. Contrato** – Data de cadastro do contrato;

**Dt. Assinatura** – Data da assinatura do contrato pelo cliente;

**Dt. Entrega** – Data de entrega do bloco da unidade adquirida;

**C. Custo** – Centro de custo do contrato;

**Projeto** – Projeto do contrato;

**Cto. Origem** – Código do contrato de origem;

**Contrato** – Exibe o contrato de origem;

**Contrato (Word)** – Exibe as informações do contrato de origem no Microsoft Word;

**Etiqueta** – Indica se o contrato estará disponível para emissão de etiquetas;

**End. Etiqueta** – Podemos selecionar o endereço do agente cliente, a fim de utilizá-lo na emissão da etiqueta;

**Cláusula Susp.** – Data utilizada para a cláusula suspensiva;

**Contrato faz parte do Fluxo de Caixa?** – Indica se o contrato fará ou não parte do Fluxo de Caixa;

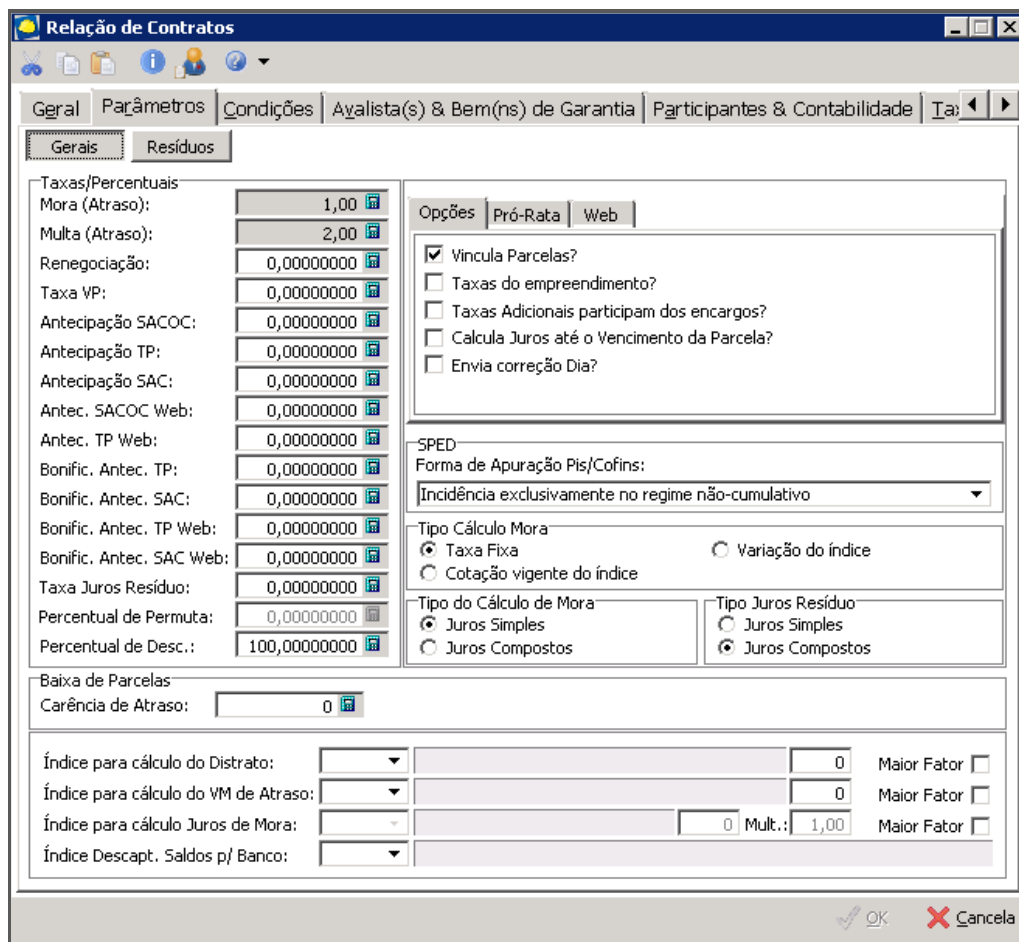
**Escritura Impressa?** – Indica se a escritura da unidade foi impressa ou não;

**Dt. Escritura** – Indica a data da escritura do contrato;

**End. Cob. HBK** – Podemos selecionar o endereço do agente cliente, a fim de utilizá-lo no HBK;

**Planta Assoc.** – Indica a opção de planta de vinculada ao contrato.

## Parâmetros



Contratos - Parâmetros – Geral

### Geral

**Valor** – Valor atribuído no momento do cadastro da proposta, não pode ser alterado;

**Tipo** – Se venda, permuta ou aluguel;

**Mora (Atraso)** – Juros de Mora - Percentual de juros de mora utilizado para o cálculo de parcelas em atraso;

**Tipo da Mora** – Tipo de cálculo a ser utilizado para obter juros de mora, pode ser do tipo simples ou composto;

**Multa (Atraso)** – Percentual de multa de atraso a ser aplicado nas parcelas;

**Taxa Reneg.** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de renegociações;

**Antec. SACOC** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas SACOC;

**Antec. SAC** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas provenientes do Sistema de Amortização SAC;

**Antec. TP** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas provenientes do Sistema de Amortização TP;

**Antec. SACOC Web** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas SACOC. Utilizada quando essas antecipações são realizadas através do Portal Web da empresa;

**Antec. TP Web** – Taxa máxima utilizada no cálculo de descontos de antecipações de parcelas provenientes do Sistema de Amortização TP. Utilizada quando essas antecipações são realizadas através do Portal Web da empresa;

**Taxa Juros Resíduo** – Taxa de juros para corrigir resíduos gerados;

**Carência de Atraso** – Número de dias de carência para pagamento de parcelas sem multa e mora;

**Tipo de Juros no Resíduo** – Tipo de juros a serem calculados no resíduo. Se estiver marcado “Resíduo até a data de baixa”, somente será gerado juros de resíduo se a data base de geração do resíduo for pelo menos um mês de variação da data de baixa da parcela;

**Dt. Entrega** – Data de entrega do objeto contratado. O sistema sugere a última data cadastrada na entrega do bloco;

**Dt. Contrato** – Data de entrada do contrato no sistema. O sistema sugere a primeira data de vencimento das parcelas cadastradas na proposta.

Se a data do sinal for menor que a data de cadastro da proposta, o sistema irá assumir como a data de contrato, data do sinal;

**Dt. Assinatura** – Data de assinatura do contrato pelo cliente. O sistema sugere a primeira data de vencimento das parcelas cadastradas na proposta;

**Classificação** – Pode ser compra e venda, aditivo ou confissão de dívida. Estas classificações são utilizadas para filtros em relatórios;

**Dt. Classif.** – Data na qual o contrato passou a ter a nova classificação. No caso da “Confissão de Dívida” esta data de classificação tem impacto no processo de contabilização da carteira;

**Cto. Origem** – Utilizado nos casos de distratos com cessão de direitos ou transferências, onde é possível associar o contrato que originou esta ação. O botão ao lado é utilizado para exibir as informações do contrato origem associado;

**Etiqueta?** – Identifica se o contrato pode ou não imprimir etiquetas;

**End. Etiqueta** – Define qual o endereço a ser utilizado nas etiquetas, conforme o tipo de endereço cadastrado nos agentes. Caso não seja preenchido, será considerado o endereço principal cadastrado (pasta “Endereçamento”, no cadastro de agentes);

**Tabela Price?** – Indica que o contrato possui séries com previsão de aplicação de tabela price. Este campo é meramente informativo;

**Contrato faz parte do Fluxo de Caixa?** – Parâmetro que define se o contrato terá seus valores lançados no Fluxo de Caixa, do Painel Gerencial;

**Envia Correção Dia** – Indica se será enviado ao banco o valor de correção diária após o vencimento;

**Taxas Adicionais participam dos Encargos?** – Possibilita especificar se o valor das taxas adicionais serão inclusos no valor base para cálculo dos encargos. Caso o parâmetro tenha sido marcado nos parâmetros do Global Construção Civil, este virá marcado na geração do novo contrato, mas o usuário poderá desmarcá-lo, se necessário. Mesmo que o parâmetro esteja desmarcado no Global, ele poderá ser marcado no contrato; é o parâmetro do contrato que será levado em consideração para os cálculos;

**Guia Pró-Rata** – Os juros nos períodos fracionados, meses ou anos incompletos, podem ser calculados de forma proporcional (pró-rata) ao número de dias do período, ou seja, a partir da vigência da correção até a data do pagamento;

**Desconto pró-rata** – Calcula pró-rata do desconto na antecipação de parcelas;

**Baixas com pró-rata** – Se marcado, será considerado o cálculo de “dia” a partir da vigência da correção até a data de pagamento;

**Baixa com pró-rata em atraso** – Possibilita o cálculo pró-rata para correções após o vencimento durante a baixa de parcelas;

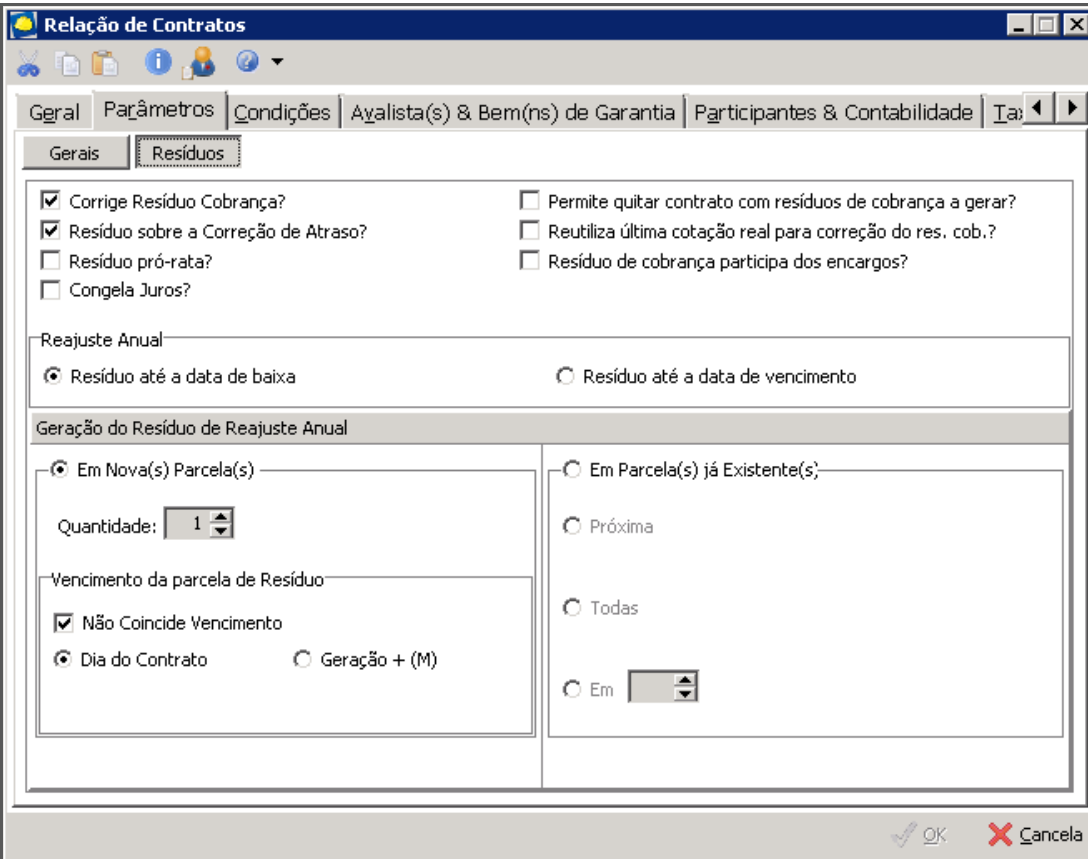
**Pró-rata no mês de Pagamento** – Será cobrado o mês cheio em todo o período, porém apenas no mês do pagamento será cobrado a pró-rata;

**Pró-rata somente em atraso** – Somente vai considerar a pró-rata no mês de pagamento se a parcela estiver vencida, se estiver dentro da validade será cobrado mês cheio;

**Centro de Custo** – Código do centro de custo para o contrato. O sistema traz como padrão o código definido na unidade.



## Resíduos



### Contratos – Parâmetros – Resíduos

**Corrige Resíduo Cobrança?** – Esta opção deverá ser marcada caso queira corrigir o resíduo pelo mesmo índice do contrato;

**Resíduo sobre a correção de atraso?** – Usado para cobrar um resíduo sobre a correção do que está em atraso;

**Resíduo pró-rata?** – Somente deve ser marcado, quando utilizar correção diária;

**Congela Juros?** – Deve ser marcado caso não seja cobrado juros no resíduo;

**Permite quitar contrato com resíduo a gerar?** – Se marcado, apresenta a resíduo no processo de quitação de contrato, porém permite a quitação;

**Reutiliza última cotação real para correção do res. Cob?** – Utiliza o último índice real e promove a cobrança de resíduo para as próximas parcelas;

**Resíduo de cobrança participa dos encargos?** – Determina se serão cobradas multa/juros do contrato no resíduo;

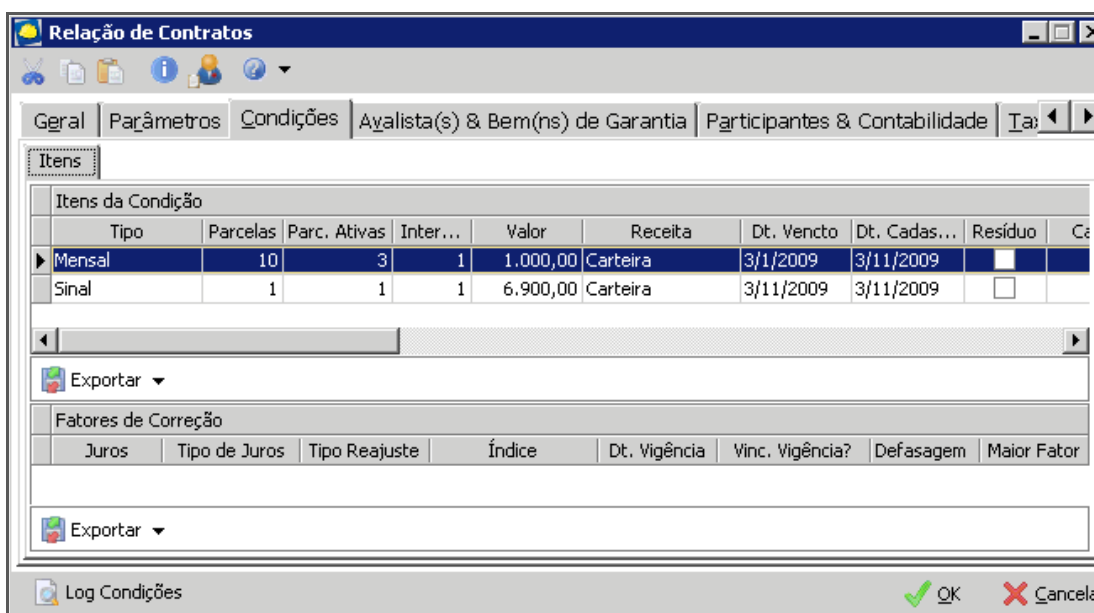
### Reajuste Anual:

**Calcula o resíduo até a data de baixa** – Ao reajustar as parcelas, o sistema irá gerar o resíduo até a data da baixa das mesmas;

**Calcula o resíduo até a data de vencimento** – Ao reajustar as parcelas, o sistema irá gerar o resíduo até a data de vencimento, não importando a data de baixa;

**Geração de Resíduo de Reajuste Anual** – É possível gerar os resíduos de duas formas: em novas parcelas, definindo quantidade/vencimento e em parcelas já existentes, definindo se ocorrerá na próxima parcela, em todas ou em quantidades de parcelas determinadas.

## Condições

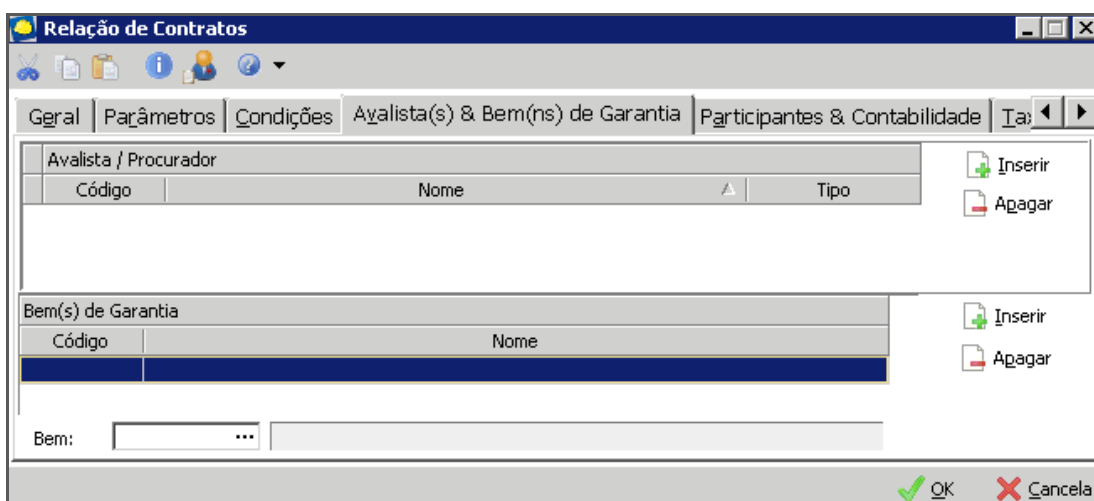


Itens da Condição										
Tipo	Parcelas	Parc. Ativas	Inter...	Valor	Receita	Dt. Vencto	Dt. Cadas...	Residuo	Ca	
Mensal	10	3	1	1.000,00	Carteira	3/1/2009	3/11/2009	<input type="checkbox"/>		
Sinal	1	1	1	6.900,00	Carteira	3/11/2009	3/11/2009	<input type="checkbox"/>		

### Contratos – Condições

Nesta tela são apresentadas as condições de pagamento cadastradas na proposta, apenas para checagem e exportação.

## Avalista(s) & Bem(ns) de Garantia



Avalista / Procurador		
Código	Nome	Tipo

Bem(s) de Garantia	
Código	Nome

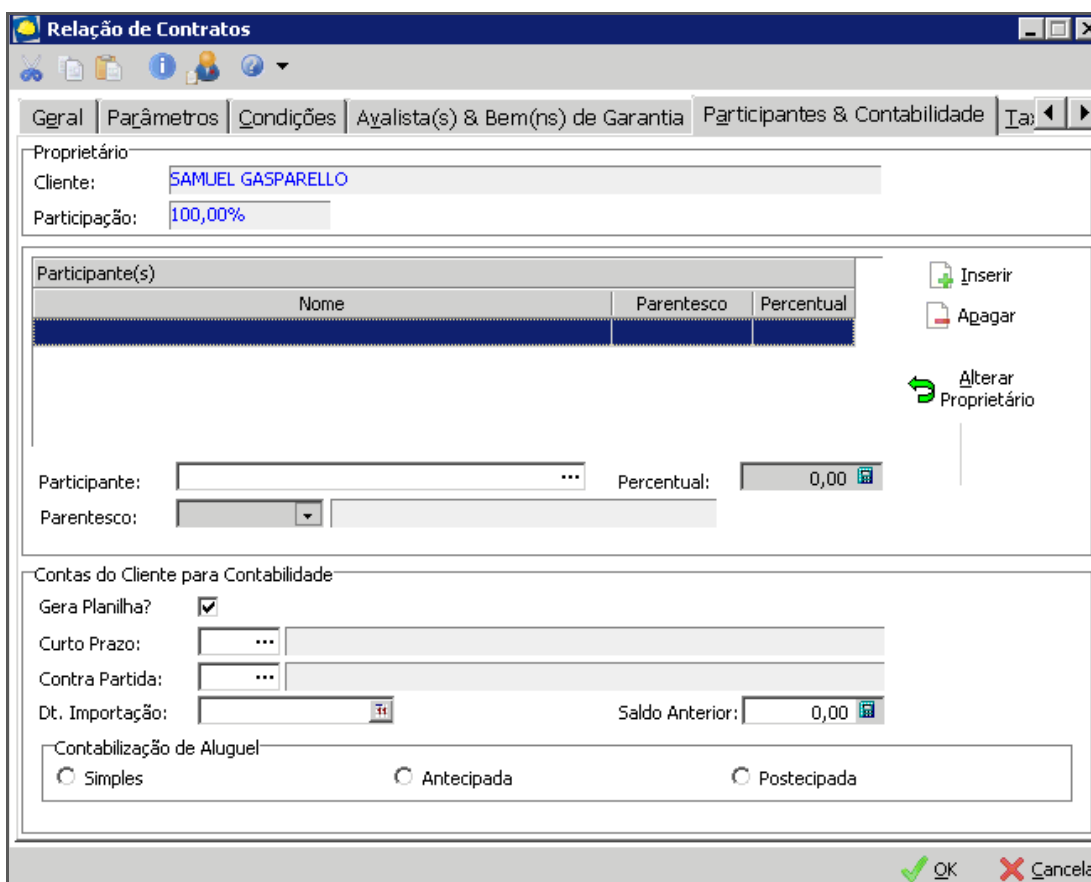
### Contratos – Avalista(s) & Bem(ns) de Garantia

Aqui é possível informar os dados do(s) avalista(s) e os bens de garantia. Estes dados não são obrigatórios.

**Avalista** – Permite selecionar o tipo de agente cliente como um avalista ou como procurador, para o contrato a ser inserido;

**Bem** – Permite selecionar um bem previamente cadastrado em bens de terceiros, no módulo global, do Construção Civil.

## Participantes & Contabilidade



Contratos – Participantes & Contabilidade


Nesta tela é possível informar os participantes que terão um percentual específico no contrato:

**Participante** – Permite selecionar um agente do tipo cliente para ser participante do contrato;

**Perc.** – Percentual de participação no contrato;

**Parentesco** – Código de parentesco na participação, previamente cadastrado em grau de parentesco, no módulo Global;

**Alterar Proprietário** – O participante do contrato para ser o principal do contrato.

 **É de extrema importância o preenchimento deste campo, caso haja participantes no contrato; pois essas informações são utilizadas na Dimob, Imposto de Renda, entre outros.**

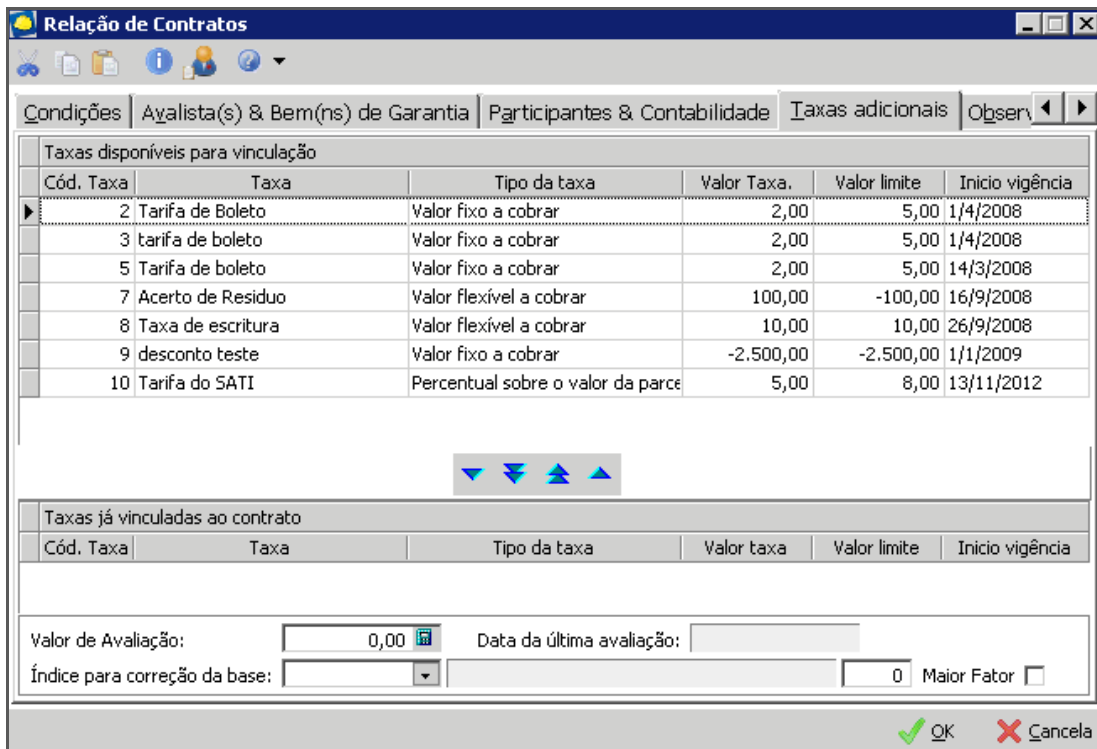
**Dados de Contas do Cliente para Contabilidade:**

**Gera planilha?** – Define se o contrato participará da planilha de contabilização;

**Curto Prazo** – Define qual o código da conta contábil do cliente;

**Contra Partida** – Define qual o código do plano de contas de contra partida. Ainda não há tratamento para este campo no sistema.

## Taxas Adicionais



Taxas disponíveis para vinculação					
Cód. Taxa	Taxa	Tipo da taxa	Valor Taxa.	Valor limite	Início vigência
2	Tarifa de Boleto	Valor fixo a cobrar	2,00	5,00	1/4/2008
3	tarifa de boleto	Valor fixo a cobrar	2,00	5,00	1/4/2008
5	Tarifa de boleto	Valor fixo a cobrar	2,00	5,00	14/3/2008
7	Acerto de Residuo	Valor flexível a cobrar	100,00	-100,00	16/9/2008
8	Taxa de escritura	Valor flexível a cobrar	10,00	10,00	26/9/2008
9	desconto teste	Valor fixo a cobrar	-2.500,00	-2.500,00	1/1/2009
10	Tarifa do SATI	Percentual sobre o valor da parce	5,00	8,00	13/11/2012

Taxas já vinculadas ao contrato					
Cód. Taxa	Taxa	Tipo da taxa	Valor taxa	Valor limite	Início vigência

Valor de Avaliação:  Data da última avaliação:

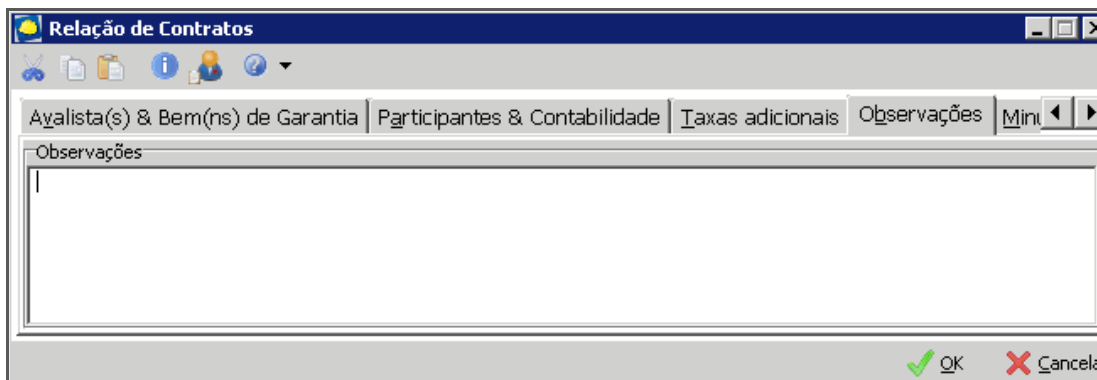
Índice para correção da base:   Maior Fator

Contratos – Taxas Adicionais

Visa auxiliar na vinculação de taxas utilizadas no contrato (taxas de assessoria ao contrato, por exemplo).

Caso não seja utilizado o processo de taxas, não é necessário realizar nenhum tipo de vínculo.

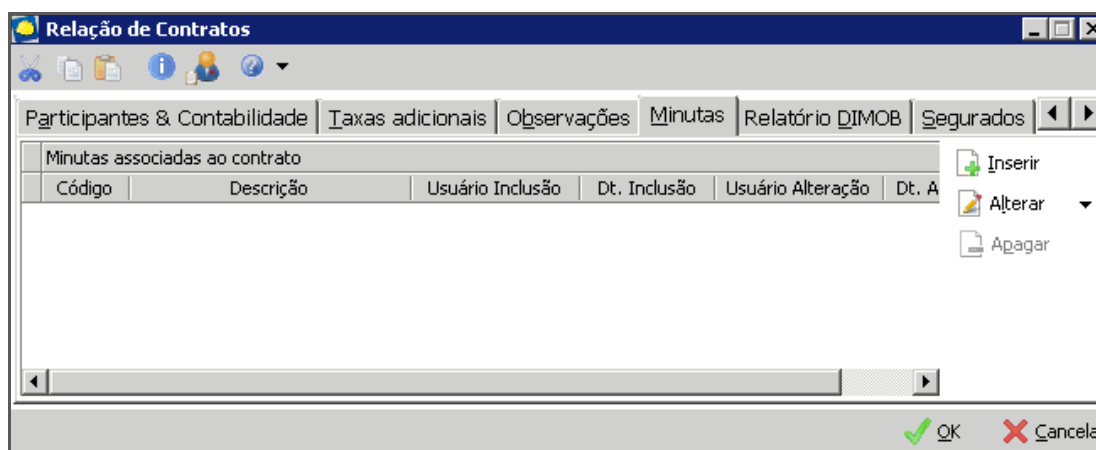
## Observações



Contratos – Observações

Campo destinado para possíveis observações do contrato.

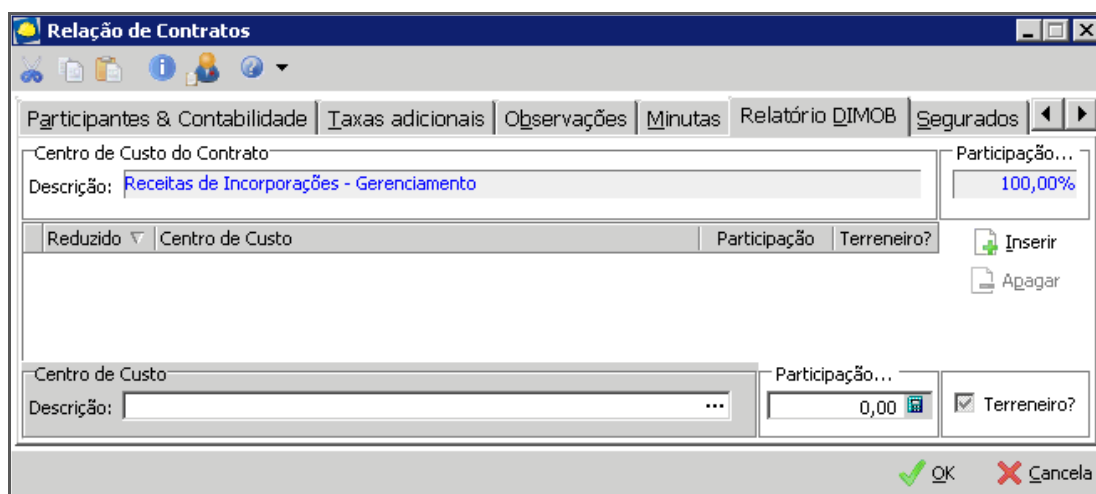
## Minutas



Contratos – Minutas

Na pasta “**Minutas**”, temos a opção de inserir uma minuta para o contrato em questão. Quando inserimos minutas em Propostas Simples ou Completas no módulo de Gestão Comercial, essas minutas não serão anexadas aos contratos. Se os contratos gerados, forem provenientes de Propostas Sem Análise (Carteira de Recebíveis), as minutas deverão ser inseridas na edição do contrato.

## Relatório DIMOB

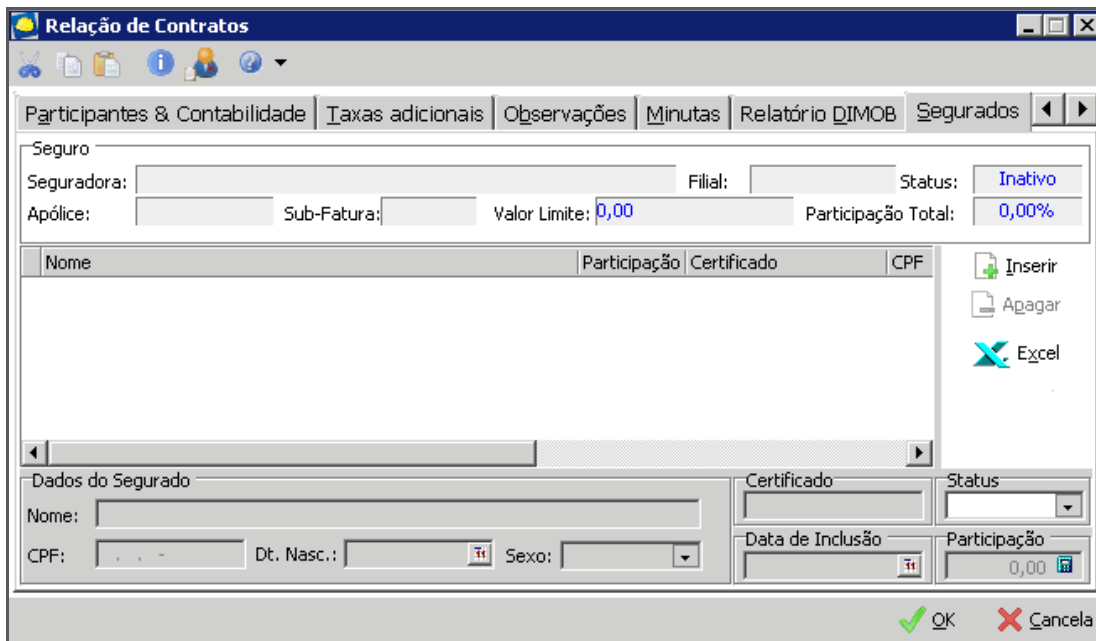


Contratos – Relatório DIMOB

A aba “**Relatório DIMOB**” serve para realizarmos o cadastro de investidores. Esses serão cadastrados previamente como centro de custo e irão ratear o valor do contrato. Essa implementação será um auxílio para a importação do relatório DIMOB (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliários da Receita Federal).

No momento da geração do contrato, será verificado se a proposta foi gerada pelo módulo Comercial e se existem centros de custos cadastrados nas séries. Se sim, será efetuado os cálculos de participação de cada investidor sobre o valor do contrato. Esses dados serão inseridos automaticamente no relatório DIMOB, podendo ser alterado posteriormente.

## Segurados



**Relação de Contratos**

Participantes & Contabilidade | Taxas adicionais | Observações | Minutas | Relatório DIMOB | **Segurados**

Seguro

Seguradora:  Fialial:  Status: **Inativo**

Apólice:  Sub-Fatura:  Valor Limite: **0,00** Participação Total: **0,00%**

Nome	Participação	Certificado	CPF

Inserir  
Apagar  
Excel

Dados do Segurado

Nome:

CPF:  Dt. Nasc.:  Sexo:

Certificado

Certificado:

Data de Inclusão:

Status:

Participação:  0,00

OK Cancela

### Contratos – Segurados

Caso a organização forneça algum tipo de seguro ao cliente e queira essa informação no contrato, este cadastro deverá ser preenchido.