



mega
sistemas corporativos



mega
construção

Cartilha do **Cliente**

Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Limitadores de Taxas

| | |
|------------------------------------|---|
| Apresentação..... | 3 |
| A quem se destina..... | 3 |
| Módulo Carteira de Recebíveis..... | 4 |
| Limitadores de Taxas..... | 4 |

Apresentação

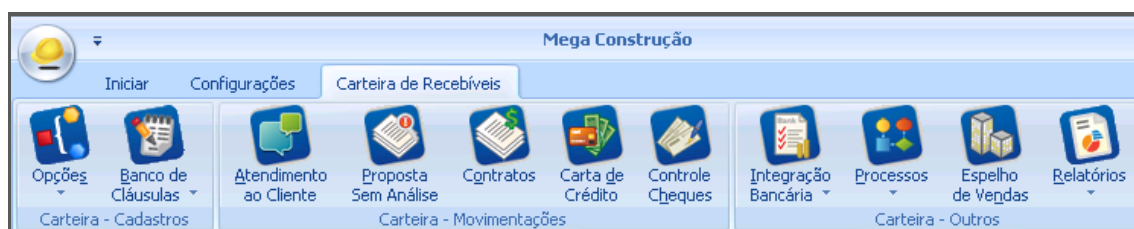
Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação.

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

A quem se destina

Cientes Mega Construção.

Módulo Carteira de Recebíveis

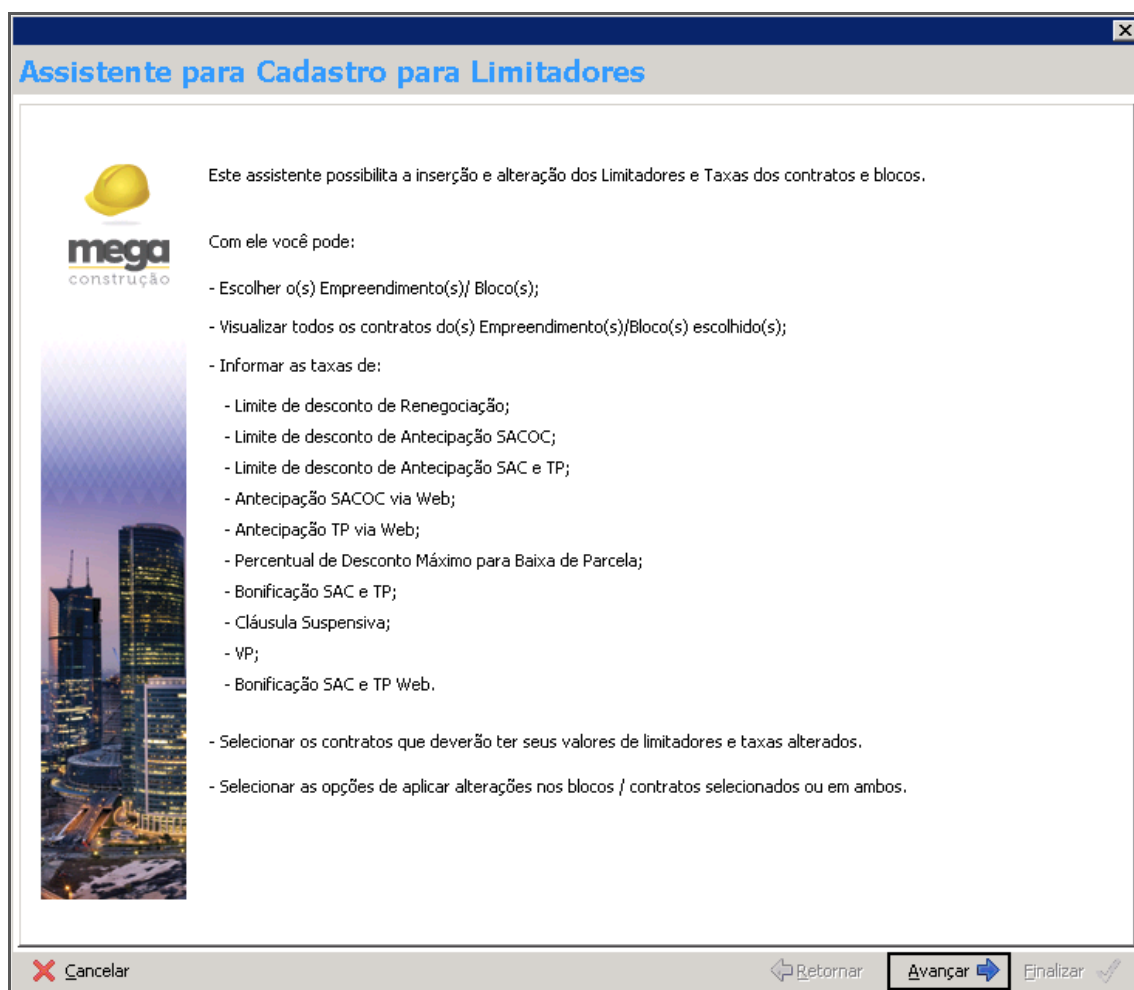


Carteira de Recebíveis

Limitadores de Taxas

Com o processo de "Limitadores de Taxas", é possível inserir taxas em vários contratos e blocos ao mesmo tempo.

Caminho: Carteira de Recebíveis >> Opções >> Cadastros >> Limitadores de Taxas



Assistente para Cadastro para Limitadores

Na tela seguinte, devemos selecionar os blocos que terão as taxas alteradas.

Assistente para Cadastro para Limitadores

Selecione o(s) empreendimento(s) e o(s) bloco(s):

| Empreendimentos | | | | |
|--------------------------|--------|----------------------------------|--------|------------------------------------|
| Seleciona? | Código | Empreendimento | Código | Bloco |
| <input type="checkbox"/> | 001 | EMPREENDIMENTO - MEGA CONSTRUÇÃO | 001 | TORRE 01 |
| <input type="checkbox"/> | 002 | MANUAL CRÉDITO ASSOCIATIVO | 001 | CRÉDITO ASSOCIATIVO |
| <input type="checkbox"/> | 003 | MANUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO | 001 | CRÉDITO IMOBILIÁRIO |
| <input type="checkbox"/> | 999 | RESIDENCIAL - CARTILHAS MEGA | 001 | BLOCO ALPHA |
| <input type="checkbox"/> | 104 | Residencial Park do Horto | D | Residencial Park do Horto-Bloco 01 |
| <input type="checkbox"/> | 104 | Residencial Park do Horto | B | Residencial Park do Horto-Bloco 02 |
| <input type="checkbox"/> | 104 | Residencial Park do Horto | C | Residencial Park do Horto-Bloco 03 |
| <input type="checkbox"/> | 104 | Residencial Park do Horto | A | Residencial Park do Horto-Bloco 04 |

Assistente para Limitadores de Taxas

Após escolher o bloco, clique em “Avançar”.

Na próxima tela, defina as taxas e contratos que vão sofrer alteração.

Assistente para Cadastro para Limitadores

Selecione o(s) contrato(s) para alteração: Filtrar Contratos

Contratos entre: sexta-feira, 4 de outubro de 2013 e segunda-feira, 4 de novembro de 2013 Atualizar

Contratos do(s) bloco(s) selecionado(s):

| Contr... | Cliente | Dt.Cadastro | Und. | Reneg. | Antec. SACOC | Antec. TP | Antec. SAC |
|--------------------------|--------------------------------|-------------|------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> | 5318 PEDRO MARCOLLA | 01/08/2008 | 032D | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% |
| <input type="checkbox"/> | 3113 Miguel Franco da Silveira | 26/02/2004 | 061D | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% |
| <input type="checkbox"/> | 3368 MARIA JANMING | 13/03/2002 | 062D | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% |
| <input type="checkbox"/> | 5418 FELIPE SENARTOVICZ | 01/10/2008 | 084D | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% |
| <input type="checkbox"/> | 2044 KAUJA JOAHANN | 01/12/2001 | 123D | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% |
| <input type="checkbox"/> | 3125 LUCAS BONILAURI | 01/12/2001 | 133D | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% | 0,79741400% |

Juros de Mora (1)
 Índice: ... Cálculo: ... Def.: 0 Multip: 1,00 Maior Fator

Taxa de Antec. SACOC (2) Novo Limitador: 0,00000000%
 Taxa de Antec. TP (3) Novo Limitador: 0,00000000%
 Taxa de Antec. SAC (4) Novo Limitador: 0,00000000%
 Taxa de Renegociação (5) Novo Limitador: 0,00000000%

Tx. de Antec. SACOC Web (6) Novo Limitador: 0,00000000%
 Tx. de Antec. TP Web (7) Novo Limitador: 0,00000000%
 Tx. Bonificação SAC (8) Novo Limitador: 0,00000000%
 Tx. Bonificação TP Novo Limitador: 0,00000000%

Cláusula Suspensiva (9) Final Cláusula: ...
 Taxa VP (10) Novo Limitador: 0,00000000%
 Tx. Bonificação SAC Web (11) Novo Limitador: 0,00000000%
 Tx. Bonificação TP Web Novo Limitador: 0,00000000%

Lim. Desc. Parcela (12) Novo Limitador: 0,00000000%
 Alterar limitadores e taxas do(s) bloco(s) selecionado(s) (13)
 Alterar limitadores e taxas do(s) contrato(s) selecionado(s) (14)

Assistente para Cadastros para Limitadores

Juros de Mora (1) – Permite cadastrar os limitadores para cálculo de mora nos blocos / contratos:

Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Limitadores de Taxas

Índice – Campo habilitado somente quando selecionamos as opções “Cotação Vigente do Índice” ou “Variação do Índice” através do campo “Cálculo”. Nesse campo devemos selecionar o índice desejado para corrigir os juros de mora;

Cálculo – Indica qual vai ser o tipo de cálculo a ser utilizado para os juros de mora. Pode ser: taxa fixa, cotação vigente do índice ou variação do índice;

Multip. – Campo habilitado somente quando selecionamos as opções “Cotação Vigente do Índice” ou “Variação do Índice” através do campo “Cálculo”. Nesse campo cadastramos um multiplicador para a taxa de mora;

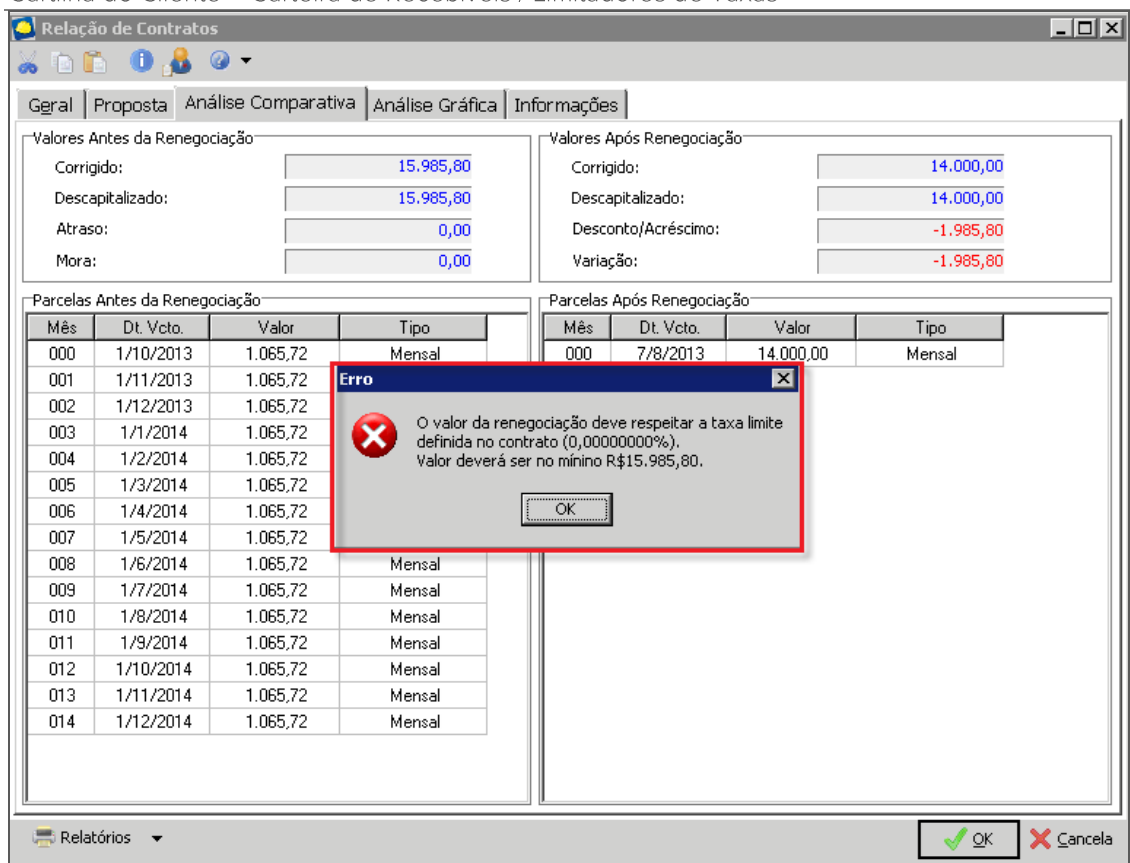
Taxa de Antecipação SACOC (2) – Essa taxa é validada durante o processo de antecipação. A validação é realizada da seguinte maneira: o sistema somente permitirá efetivar a antecipação se o campo “Taxa” for menor ou igual à taxa definida no contrato, caso contrário, será exibida uma mensagem de erro. Caso não tenha taxa cadastrada no contrato será apresentado o valor atual para baixa;

Taxa de Antecipação TP (3) – Neste campo deve-se cadastrar o limite para taxa de descapitalização de antecipações TP. As antecipações TP passarão a respeitar o limite cadastrado no contrato, não permitindo que sejam feitas antecipações com taxas de descapitalização maiores que a taxa cadastrada. Para que esta alteração funcione, será necessário o cadastro da nova taxa por contrato ou então por bloco, através da wizard de limitadores de taxas. Se o contrato não tiver taxa de antecipação cadastrada, o sistema não irá permitir a inserção de nenhuma taxa diferente de 0 (zero), ou seja, não irá realizar a descapitalização dos valores;

Taxa de Antecipação SAC (4) – Deve-se cadastrar nesse campo o limite para taxa de descapitalização de antecipações SAC. As antecipações SAC passarão a respeitar o limite cadastrado no contrato, não permitindo que sejam feitas antecipações com taxas de descapitalização maiores que a taxa cadastrada;

Taxa de Renegociação (5) – Esta taxa é validada durante o cadastro da proposta de renegociação. Tomando como exemplo uma renegociação não TP, a validação é realizada da seguinte maneira: o sistema somente permitirá efetivar a renegociação se o campo “Novo Saldo” for maior ou igual à diferença do campo “Saldo Renegociado” pela taxa definida no contrato. Se não atingir este limite, será exibida uma mensagem de erro, conforme figura abaixo:

Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Limitadores de Taxas



Valores Antes da Renegociação

| | |
|------------------|-----------|
| Corrigido: | 15.985,80 |
| Descapitalizado: | 15.985,80 |
| Atraso: | 0,00 |
| Mora: | 0,00 |

Valores Após Renegociação

| | |
|---------------------|-----------|
| Corrigido: | 14.000,00 |
| Descapitalizado: | 14.000,00 |
| Desconto/Acréscimo: | -1.985,80 |
| Variação: | -1.985,80 |

Parcelas Antes da Renegociação

| Mês | Dt. Vcto. | Valor | Tipo |
|-----|-----------|----------|--------|
| 000 | 1/10/2013 | 1.065,72 | Mensal |
| 001 | 1/11/2013 | 1.065,72 | |
| 002 | 1/12/2013 | 1.065,72 | |
| 003 | 1/1/2014 | 1.065,72 | |
| 004 | 1/2/2014 | 1.065,72 | |
| 005 | 1/3/2014 | 1.065,72 | |
| 006 | 1/4/2014 | 1.065,72 | |
| 007 | 1/5/2014 | 1.065,72 | |
| 008 | 1/6/2014 | 1.065,72 | Mensal |
| 009 | 1/7/2014 | 1.065,72 | Mensal |
| 010 | 1/8/2014 | 1.065,72 | Mensal |
| 011 | 1/9/2014 | 1.065,72 | Mensal |
| 012 | 1/10/2014 | 1.065,72 | Mensal |
| 013 | 1/11/2014 | 1.065,72 | Mensal |
| 014 | 1/12/2014 | 1.065,72 | Mensal |

Parcelas Após Renegociação

| Mês | Dt. Vcto. | Valor | Tipo |
|-----|-----------|-----------|--------|
| 000 | 7/8/2013 | 14.000,00 | Mensal |

Erro

O valor da renegociação deve respeitar a taxa limite definida no contrato (0,000000000%).
Valor deverá ser no mínimo R\$15.985,80.

OK

Relação de Contratos

Taxa de Antecipação SACOC Web (6) – Esta taxa é cadastrada para definir um limite nas antecipações feitas através do Portal Web.

Nesse processo será inserida, automaticamente, a taxa definida no contrato, não sendo possível alterá-la. A alteração dessa taxa não poderá ser feita via portal de clientes, somente através do sistema;

Taxa de Antecipação TP Web (7) – Esta taxa é cadastrada para definir um limite nas antecipações feitas através do Portal de Clientes. Neste campo, deve-se cadastrar o limite para taxa de descapitalização de antecipações TP feitas via WEB.

As antecipações TP passarão a respeitar o limite cadastrado no contrato, não permitindo que sejam feitas antecipações com taxas de descapitalização maiores que a taxa cadastrada. Para que esta alteração funcione, será necessário o cadastro da nova taxa por contrato ou então por bloco, através da wizard de limitadores de taxas. Se o contrato não tiver taxa de antecipação cadastrada, o sistema não permitirá a inserção de nenhuma taxa diferente de 0 (zero), ou seja, não irá realizar a descapitalização dos valores.

A alteração dessa taxa não poderá ser feita via portal, somente através do sistema;

Taxa de Bonificação SAC e Taxa de Bonificação TP (8) – Através deste campo, pode-se determinar qual o valor máximo da taxa de bonificação para diversos contratos, além do limitador do bloco. Na edição do contrato, não é permitido inserir uma taxa superior à taxa configurada nos limitadores de taxas.

Ao acionar o botão para inserir antecipação de uma parcela TP ou SAC, será apresentada a tela de antecipação na qual deverá ser informada a taxa de descapitalização TP/SAC e a nova taxa de bonificação.

Aplicar estas informações através do botão **“Atualizar”**.

Ainda é possível inserir um valor qualquer de bonificação, mas quando ele não for calculado através da taxa, ficará zerado para identificar que este valor foi inserido manualmente;

Cláusula Suspensiva (9) – Para facilitar a alteração da data final da cláusula suspensiva, é disponibilizado este campo, para poder definir a mesma data para todos os contratos de um bloco;

Cartilha do Cliente – Carteira de Recebíveis / Limitadores de Taxas

Taxa VP (10) – Este campo é utilizado pelo Mega em um relatório de VP do societário, de formato R_CAR_VP_Recebiveis_Societario.rpt, que considera este valor para descapitalização, caso o parâmetro “Considerar a Taxa VP cadastrada no Contrato” esteja habilitado na tela de parâmetros da emissão do relatório;

Taxa de Bonificação SAC Web e Taxa de Bonificação TP Web (11) – Nesses campos, pode-se determinar qual o valor máximo da taxa de bonificação web para diversos contratos, além de poder determinar o limitador do bloco, não permitindo na edição do contrato inserir uma taxa superior à taxa configurada nos limitadores de taxas. Estas taxas terão impacto nas antecipações realizadas através do Civil Web – Portal de Clientes;

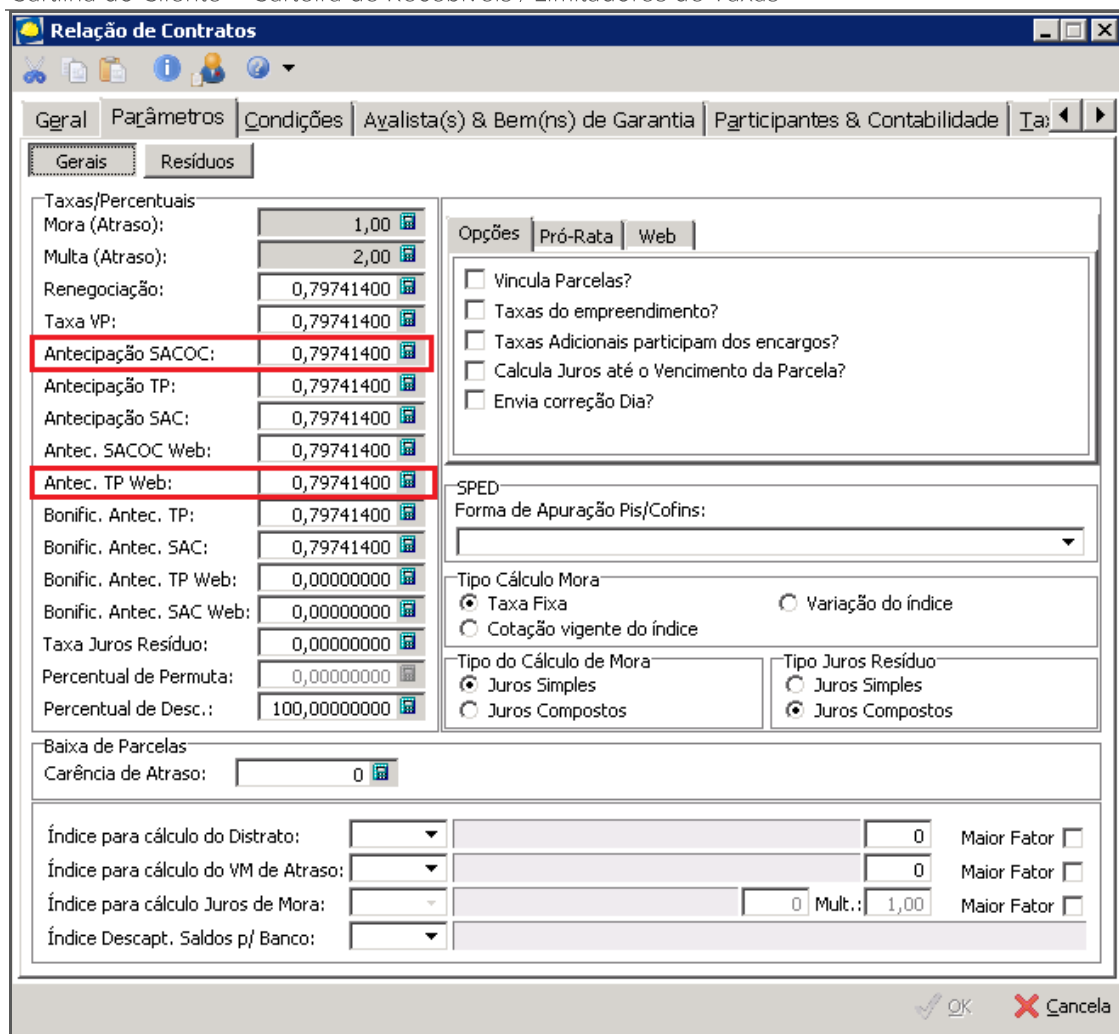
Limite Desconto Parcela (12) – Permite bloquear descontos maiores do que os cadastrados na hora da baixa da parcela. No processo de geração de contratos foi inserido o campo “Percentual de Desc.” este deve obedecer o limite de desconto cadastrado nos limitadores de taxas, ou seja, a taxa de um contrato, pode ser somente menor ou igual a taxa do bloco, cadastrado nos limitadores de taxas. Ao abrir a tela de “Parâmetros para completar o contrato”, o “Percentual de Desc.” virá com o percentual cadastrado para o bloco caso o mesmo já deve estar cadastrado, senão virá com o valor “100%”.

Caso o usuário do sistema digite um percentual maior que o percentual permitido para o bloco, será emitida uma mensagem de erro, impossibilitando a geração do contrato, até que a taxa seja corrigida.

Após definir as taxas que serão inseridas ou alteradas, clique em “Aplicar” e em seguida confirme as alterações e clique em “Finalizar”.

Assistente para Cadastro para Limitadores

Após finalizar o processo, pode-se conferir as alterações na tela de contratos, conforme figura abaixo.



Relação de Contratos

Alterar limitadores e taxas do(s) bloco(s) selecionado(s)? (13) – Para aplicar os limitadores de taxas apenas nos blocos, esta opção deve ser marcada e a opção “Aplicar alteração nos limitadores e taxas do(s) contratos(s) selecionado(s)?” deve ficar desmarcada. Assim, o bloco ficará com as taxas definidas.

Na edição e/ou inserção dos contratos, aparecerá a taxa limite estabelecida no bloco e não será permitido ultrapassá-la;


Aplicar alteração nos limitadores e taxas do(s) contratos(s) selecionado(s)? (14) – Para aplicar os limitadores de taxas apenas nos contratos selecionados e não aplicar no bloco, esta opção deve ficar marcada. Assim, os contratos ficarão com as taxas definidas e o bloco não.

Se marcarmos as **duas opções** acima, podemos definir as mesmas taxas ao mesmo tempo, tanto no bloco, quanto nos contratos, para isso devemos, também, selecionar todos os contratos.

Existe o filtro em que podemos selecionar os contratos de status: ativos, inativos, quitados, inadimplentes ou todos:

| | | | |
|--|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| Status | | | |
| Ativos | <input checked="" type="checkbox"/> | Quitados | <input type="checkbox"/> |
| Inativos | <input type="checkbox"/> | Inadimplentes | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | Todos | <input type="checkbox"/> |
| Classificação | | | |
| Descrição | | | |
| Aditivo | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Compra e Venda | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Confissão de Dívida | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Escritura Particular | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Escritura Pública | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Permuta | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Selecionar Todas <input type="checkbox"/> Limpar Seleção | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Filtrar <input type="checkbox"/> Cancelar | | | |

Status

 **O cadastro de Limitadores de Taxas, somente permite definir limitadores para contratos pertencentes à estruturas do tipo “Unidade” e “Garagem”. Lembre-se que os contratos pertencentes a “Bens de Terceiros”, não serão listados na tela de Wizard para serem alterados. Para definir limitadores, neste caso, será necessário editar cada contrato e definir as taxas nos seus respectivos campos.**