



**mega**  
sistemas corporativos



**mega**  
construção

# Cartilha do **Cliente**

|  |   |
|--|---|
| Apresentação.....                              | 3 |
| A quem se destina.....                         | 3 |
| Módulo Gestão Comercial.....                   | 4 |
| Regra de Descontos.....                        | 4 |
| Parâmetros.....                                | 4 |
| Cadastro da Regra de Descontos.....            | 5 |
| Utilizando Regra de Descontos na Proposta..... | 8 |

## **Apresentação**

Este documento tem como objetivo apresentar os processos padrões do sistema, conhecidos durante os treinamentos de Implantação. Aqui você encontrará de forma detalhada todas as informações necessárias para auxiliá-lo em futuros cadastros após a implantação.

## **A quem se destina**

Cientes Mega Construção.

## Módulo Gestão Comercial



Gestão Comercial

## Comissões Deduzidas

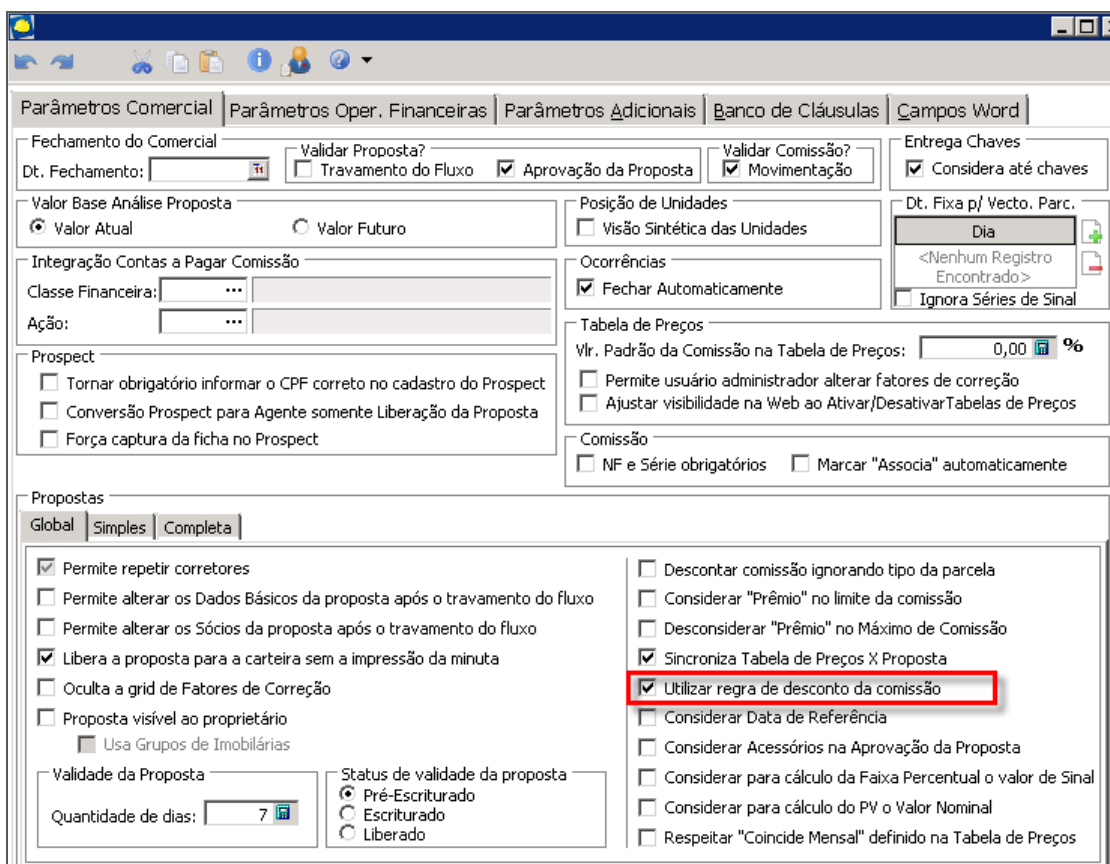
### Regra de Descontos

O objetivo do cadastro de Regra de Descontos é definir por tipo de séries (sinal, mensal, intermediária e conclusão) o percentual limite e a ordem para dedução de comissão.

### Parâmetros

Caminho: Construção >> Configurações >> Parâmetros >> Parâmetros Comercial

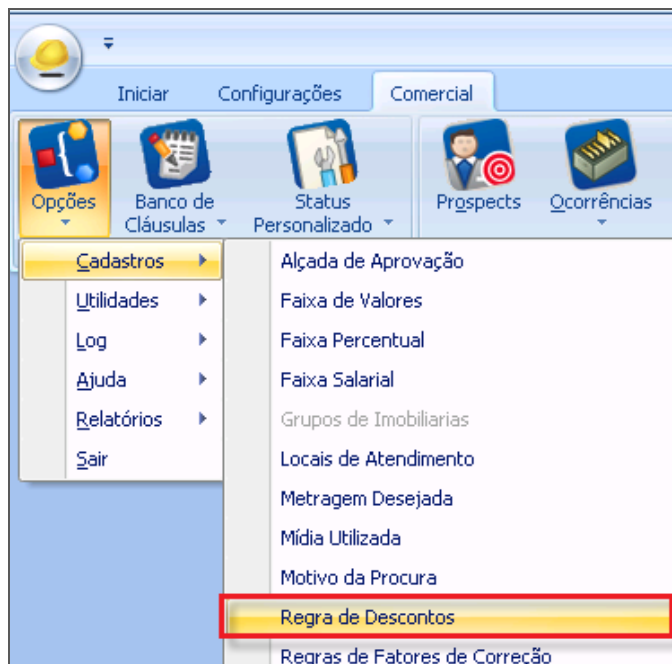
Para que seja habilitado o cadastro de Regra de Descontos, é necessário marcar o parâmetro **“Utilizar regra de desconto da comissão”**, nos parâmetros no módulo Gestão Comercial.



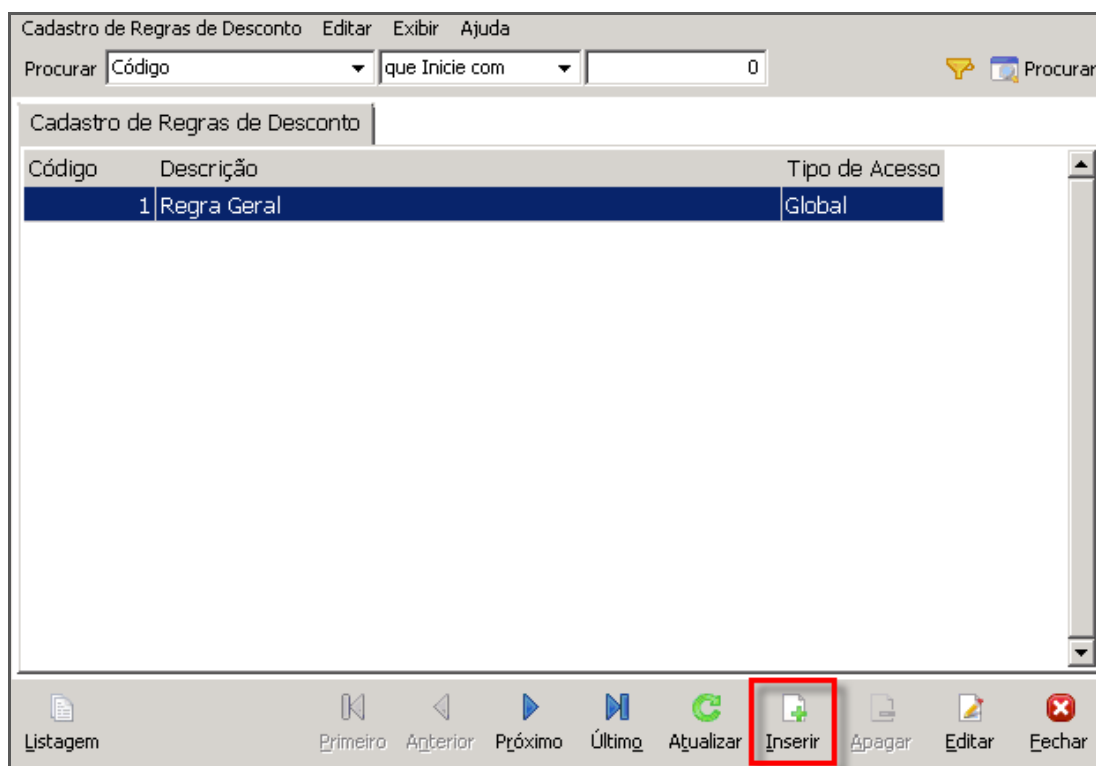
Parâmetros Comercial

## Cadastro da Regra de Descontos

Caminho: Comercial >> Opções >> Cadastros >> Regra de Descontos



Gestão Comercial - Cadastros



Regras de Descontos

Perceba que já existe criada uma regra de descontos padrão do sistema, definida como "Global".

Quando não estiver definido nos parâmetros do módulo que o cadastro de regra de desconto será utilizado, a regra empregada será a padrão.

Para criar uma nova regra de desconto, clique em "Inserir":

Cadastro de Regras de Desconto

**Descrição (1)** – Informar o nome da regra de comissão;

**Tipo de Acesso (2)** – Definir se a regra criada será utilizada de forma Global (visível a todas as filiais e empreendimentos), por Bloco (será aberto uma nova aba para definir quais os blocos) ou por Filial (será aberto uma nova aba para definir quais as filiais);

**Descontar a comissão das séries (3)** – Marcar quais as séries podem sofrer dedução de comissão (sinal, mensal, intermediária e conclusão);

**Participação da Empresa no valor da Parcela (4):**

**Antes Financ.** – No cadastro do empreendimento há a definição da data de Previsão do Financiamento bancário; com a inserção desta data, devemos informar a participação desejada pela empresa no valor das parcelas com vencimento entre a data de assinatura de contrato e a data de previsão do financiamento, atentando-se para o tipo de séries: sinal, mensal, intermediária e conclusão.

Exemplo: A empresa exige no mínimo 30% das parcelas de sinal e 70% pode ser utilizado para dedução de comissão. Logo, a participação da empresa cadastrada deve ser 30%;

**Cadastro do Empreendimento**

**Pós Financ.** – Informar a participação desejada pela empresa no valor das parcelas por tipo de séries: sinal, mensal, intermediária e conclusão.

Exemplo: A empresa exige no mínimo 30% das parcelas de sinal e 70% pode ser utilizado para dedução de comissão. Logo, a participação da empresa cadastrada deve ser 30%;

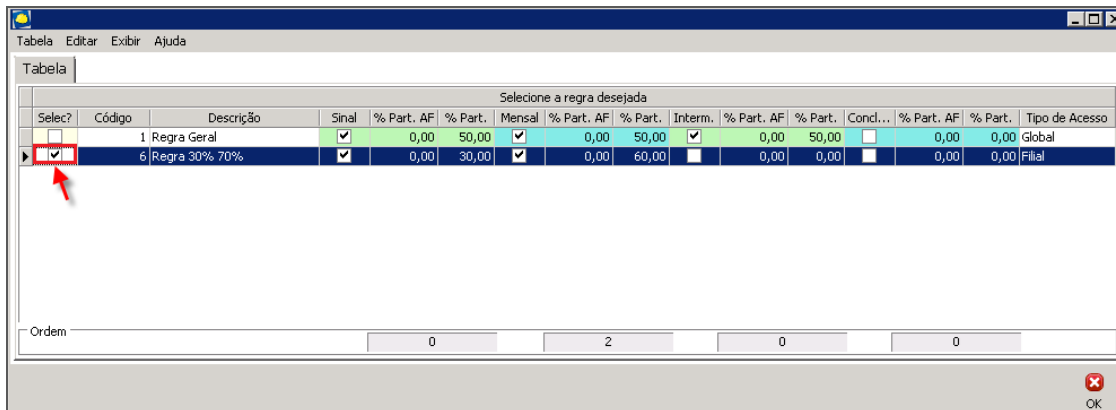
**Ordem de Recebimento (5)** – Definição da ordem da dedução da comissão, ou seja, quais os tipos de parcelas sofrerão as primeiras deduções de comissão.

Exemplo: Primeiramente a comissão será deduzida das séries de sinal. Caso as parcelas de sinal não sejam suficientes para deduzir todo o saldo de comissão, passa a deduzir das parcelas mensais, sempre respeitando o % de participação da empresa informado no item anterior.

## Utilizando Regra de Descontos na Proposta

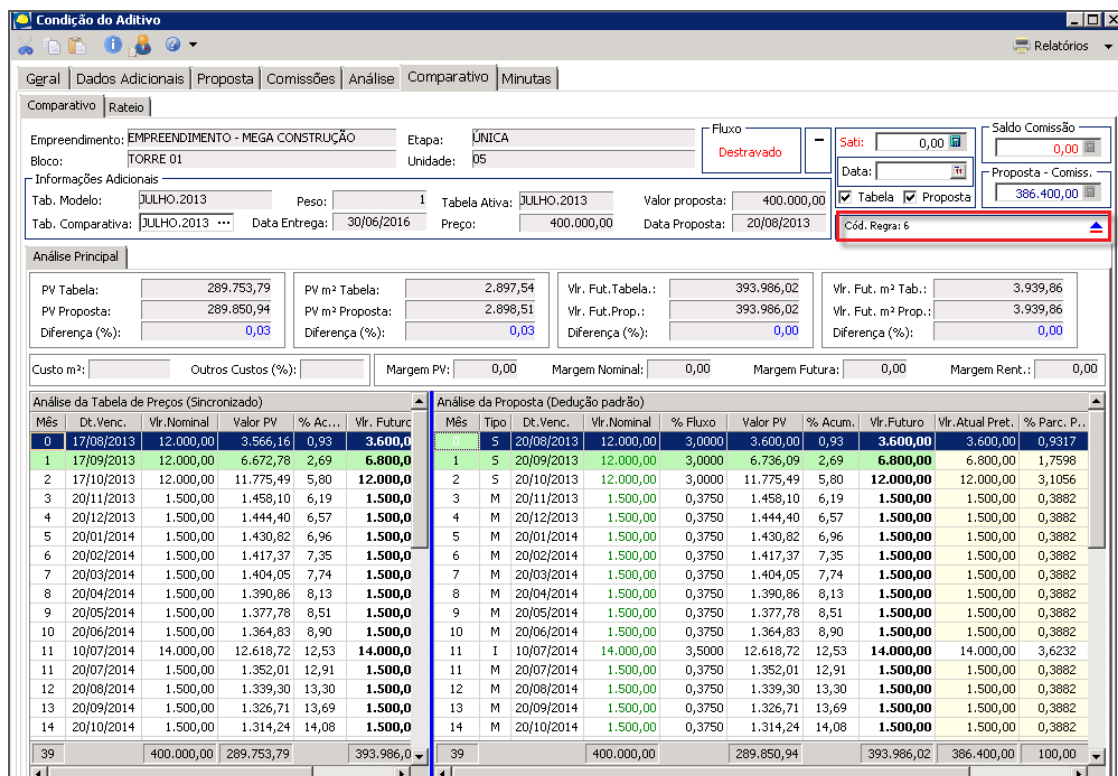
Quando temos apenas uma regra de comissão cadastrada, esta será a regra padrão para utilização. Porém, quando existir mais de uma regra cadastrada, a definição será feita diretamente na proposta.

No momento da **inclusão** da proposta será apresentado a opção de escolha da regra de desconto, conforme a seguir:



Proposta – Regra de Descontos

Na **edição** de uma proposta também conseguimos visualizar ou alterar a regra de desconto utilizada.



Condição do Aditivo

Para alterar a regra de desconto clique no botão será aberta a opção de seleção da regra de desconto, como na inclusão da proposta.



Cartilha do Cliente – Comercial / Comissões Deduzidas

Condição do Aditivo

Confirmar

| Selecione a regra desejada          |        |               |                                     |            |         |                                     |            |         |                                     |            |         |                          |            |         |                |
|-------------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|------------|---------|-------------------------------------|------------|---------|-------------------------------------|------------|---------|--------------------------|------------|---------|----------------|
| Selec?                              | Código | Descrição     | Sinal                               | % Part. AF | % Part. | Mensal                              | % Part. AF | % Part. | Intern.                             | % Part. AF | % Part. | Concl...                 | % Part. AF | % Part. | Tipo de Acesso |
| <input type="checkbox"/>            | 1      | Regra Geral   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,00       | 50,00   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,00       | 50,00   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,00       | 50,00   | <input type="checkbox"/> | 0,00       | 0,00    | Global         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6      | Regra 30% 70% | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,00       | 30,00   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,00       | 60,00   | <input type="checkbox"/>            | 0,00       | 0,00    | <input type="checkbox"/> | 0,00       | 0,00    | Filial         |

Proposta – Regra de Descontos

Ainda na proposta, podemos visualizar o rateio da comissão realizado de acordo com a Regra de Desconto.

Primeiro, acessaremos a aba “Comissões” para verificar os valores da comissão.

## Cartilha do Cliente – Comercial / Comissões Deduzidas

**Condição do Aditivo**

Empreendimento: EMPREENDIMENTO - MEGA CONSTRUÇÃO    Etapa: ÚNICA    Sati: 0,00

Bloco: TORRE 01    Unidade: 05

Informações Adicionais

Tab. Modelo: JULHO,2013    Peso: 1    Tab. Ativa: JULHO,2013    Proposta: 400.000,00    Base Comissão: 400.000,00

Dt. Proposta: 20/08/2013 15:05:51    Dt. Entrega: 30/06/2016    Preço: 400.000,00

Comissão    Parcelas Recebidas no Ato    Rateio SATI

Tipo da Comissão: 20    Comissão 6% Imobiliária    Limite antes: 0,00    Limite: 6,00    Tipo de Pgto.: Percentual

| Comissionado    | Nome                         | Tipo          | Deduz Comissão                      | Comissão   | Valor     | Vlr. Líquido | \$ | Vlr. Mínimo | Prêmio | Integra | Equipe |
|-----------------|------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|-----------|--------------|----|-------------|--------|---------|--------|
| Empresa de Vend | Fortunato Negócios Imobiliar | Empresa de Ve | <input checked="" type="checkbox"/> | 6,00000000 | 24.000,00 |              |    |             |        |         |        |
|                 |                              |               |                                     | 6,00       | 24.000,00 | 0,00         |    |             |        |         |        |

Total Comissão a deduzir: 24.000,00    Soma total da Comissão: 24.000,00    Soma do Sati: 0,00

### Condição do Aditivo

Nesse exemplo temos um valor total de R\$ 24.000,00 de comissão a deduzir. A regra de desconto utilizada tem participação da empresa em 30% do valor das parcelas de sinal e 60% nas parcelas mensais (1), sendo que, primeiro a comissão deve ser deduzida das parcelas de sinal (ordem de recebimento 1) e depois das parcelas mensais (ordem de recebimento 2) (2).

**Cadastro de Regras de Desconto**

Geral    Filiais

Código: 6    Tipo de Acesso:  Global     Bloco     Filial

Descrição: Regra 30% 70%

Descontar a comissão das séries:  Antes Financ.     Pós Financ.

| Participação da Empresa no valor da Parcela: | Antes Financ. (%) | Pós Financ. (%) | Ordem de Recebimento: |
|--|-------------------|-----------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sinal    | 0,00 %            | 30,00 %         | 1                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mensal   | 0,00 %            | 60,00 %         | 2                     |
| <input type="checkbox"/> Intermediária       | 0,00 %            | 0,00 %          | 0                     |
| <input type="checkbox"/> Conclusão           | 0,00 %            | 0,00 %          | 0                     |

Gravar    OK    Cancela

### Cadastro de Regras de Desconto

Na proposta, na aba “Comparativo” podemos verificar o rateio que foi realizado.

Cartilha do Cliente – Comercial / Comissões Deduzidas

**Condição do Aditivo**

Empreendimento: EMPREENDIMENTO - MEGA CONSTRUÇÃO | Etapa: ÚNICA | Fluxo: Destravado | Saldo Comissão: 0,00

Bloco: TORRE 01 | Unidade: 05

Informações Adicionais: Tab. Modelo: JULHO.2013 | Peso: 1 | Tabela Ativa: JULHO.2013 | Valor proposta: 400.000,00 | Proposta - Comiss.: 376.000,00

Tab. Comparativa: JULHO.2013 | Data Entrega: 30/06/2016 | Preço: 400.000,00 | Data Proposta: 20/08/2013 | Cód. Regra: 6

**Análise Principal**

|                |            |                 |          |                    |            |                     |          |
|----------------|------------|-----------------|----------|--------------------|------------|---------------------|----------|
| PV Tabela:     | 289.753,79 | PV m² Tabela:   | 2.897,54 | Vir. Fut. Tabela.: | 393.986,02 | Vir. Fut. m² Tab.:  | 3.939,86 |
| PV Proposta:   | 279.615,72 | PV m² Proposta: | 2.796,16 | Vir. Fut. Prop.:   | 383.586,02 | Vir. Fut. m² Prop.: | 3.835,86 |
| Diferença (%): | -3,50      | Diferença (%):  | -3,50    | Diferença (%):     | -2,64      | Diferença (%):      | -2,64    |

Custo m²: | Outros Custos (%): | Margem PV: 0,00 | Margem Nominal: 0,00 | Margem Futura: 0,00 | Margem Rent.: 0,00

**Análise da Tabela de Preços (Sincronizado)**

| Mês | Dt. Venc.  | Vir. Nominal | Valor PV   | % Ac... | Vir. Futurc |
|-----|------------|--------------|------------|---------|-------------|
| 0   | 17/08/2013 | 12.000,00    | 3.566,16   | 0,93    | 3.600,00    |
| 1   | 17/09/2013 | 12.000,00    | 6.672,78   | 2,69    | 6.800,00    |
| 2   | 17/10/2013 | 12.000,00    | 11.775,49  | 5,80    | 12.000,00   |
| 3   | 20/11/2013 | 1.500,00     | 1.458,10   | 6,19    | 1.500,00    |
| 4   | 20/12/2013 | 1.500,00     | 1.444,40   | 6,57    | 1.500,00    |
| 5   | 20/01/2014 | 1.500,00     | 1.430,82   | 6,96    | 1.500,00    |
| 6   | 20/02/2014 | 1.500,00     | 1.417,37   | 7,35    | 1.500,00    |
| 7   | 20/03/2014 | 1.500,00     | 1.404,05   | 7,74    | 1.500,00    |
| 8   | 20/04/2014 | 1.500,00     | 1.390,86   | 8,13    | 1.500,00    |
| 9   | 20/05/2014 | 1.500,00     | 1.377,78   | 8,51    | 1.500,00    |
| 10  | 20/06/2014 | 1.500,00     | 1.364,83   | 8,90    | 1.500,00    |
| 11  | 10/07/2014 | 14.000,00    | 12.618,72  | 12,53   | 14.000,00   |
| 11  | 20/07/2014 | 1.500,00     | 1.352,01   | 12,91   | 1.500,00    |
| 12  | 20/08/2014 | 1.500,00     | 1.339,30   | 13,30   | 1.500,00    |
| 13  | 20/09/2014 | 1.500,00     | 1.326,71   | 13,69   | 1.500,00    |
| 14  | 20/10/2014 | 1.500,00     | 1.314,24   | 14,08   | 1.500,00    |
| 39  |            | 400.000,00   | 289.753,79 |         | 393.986,02  |

**Análise da Proposta (Dedução padrão)**

| Mês | Tipo | Dt. Venc.  | Vir. Nominal | % Fluxo | Valor PV   | % Acum. | Vir. Futuro | Vir. Atual Pret. | Part. P.. |
|-----|------|------------|--------------|---------|------------|---------|-------------|------------------|-----------|
| 0   | S    | 20/08/2013 | 12.000,00    | 3,0000  | 3.600,00   | 0,96    | 3.600,00    | 3.600,00         | 0,9574    |
| 1   | S    | 20/09/2013 | 12.000,00    | 3,0000  | 3.566,16   | 1,91    | 3.600,00    | 3.600,00         | 0,9574    |
| 2   | S    | 20/10/2013 | 12.000,00    | 3,0000  | 4.710,20   | 3,19    | 4.800,00    | 4.800,00         | 1,2766    |
| 3   | M    | 20/11/2013 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.458,10   | 3,59    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 4   | M    | 20/12/2013 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.444,40   | 3,99    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 5   | M    | 20/01/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.430,82   | 4,39    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 6   | M    | 20/02/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.417,37   | 4,79    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 7   | M    | 20/03/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.404,05   | 5,19    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 8   | M    | 20/04/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.390,86   | 5,58    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 9   | M    | 20/05/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.377,78   | 5,98    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 10  | M    | 20/06/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.364,83   | 6,38    | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 11  | I    | 10/07/2014 | 14.000,00    | 3,5000  | 12.618,72  | 10,11   | 14.000,00   | 14.000,00        | 3,7234    |
| 11  | M    | 20/07/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.352,01   | 10,50   | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 12  | M    | 20/08/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.339,30   | 10,90   | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 13  | M    | 20/09/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.326,71   | 11,30   | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 14  | M    | 20/10/2014 | 1.500,00     | 0,3750  | 1.314,24   | 11,70   | 1.500,00    | 1.500,00         | 0,3989    |
| 39  |      |            | 400.000,00   |         | 279.615,72 |         | 383.586,02  | 376.000,00       | 100,00    |

**Condição do Aditivo**

**Vir. Nominal (1)** – É o valor atual bruto das parcelas da proposta, sem dedução de comissão;  
**Vir. Atual Pret. (2)** – É o valor atual líquido das parcelas da proposta, com a dedução de comissão. Portanto, o valor que fará parte do fluxo de parcelas na Carteira de Recebíveis, Financeiro e Contabilidade.

Note que na parcela com vencimento em 20/10/2013 o Vir. Atual Pret. é superior aos meses anteriores. A seguir detalharemos os cálculos do sistema e entenderemos o motivo da diferença.

Nesse exemplo, temos três parcelas de sinal no valor de R\$ 12.000,00 cada e temos também um total de R\$ R\$ 24.000,00 de comissão a deduzir.

Como vimos na regra de descontos utilizada, a empresa tem participação de 30% nas parcelas de sinal.

Assim:

| Tipo  | Vencimento | Valor bruto | Part. Empre. 30% | Disponível p/ dedução Comissão |
|-------|------------|-------------|------------------|--------------------------------|
| Sinal | 20/08/2013 | 12.000,00   | 3.600,00         | 8.400,00                       |
| Sinal | 20/09/2013 | 12.000,00   | 3.600,00         | 8.400,00                       |
| Sinal | 20/10/2013 | 12.000,00   | 3.600,00         | 8.400,00                       |

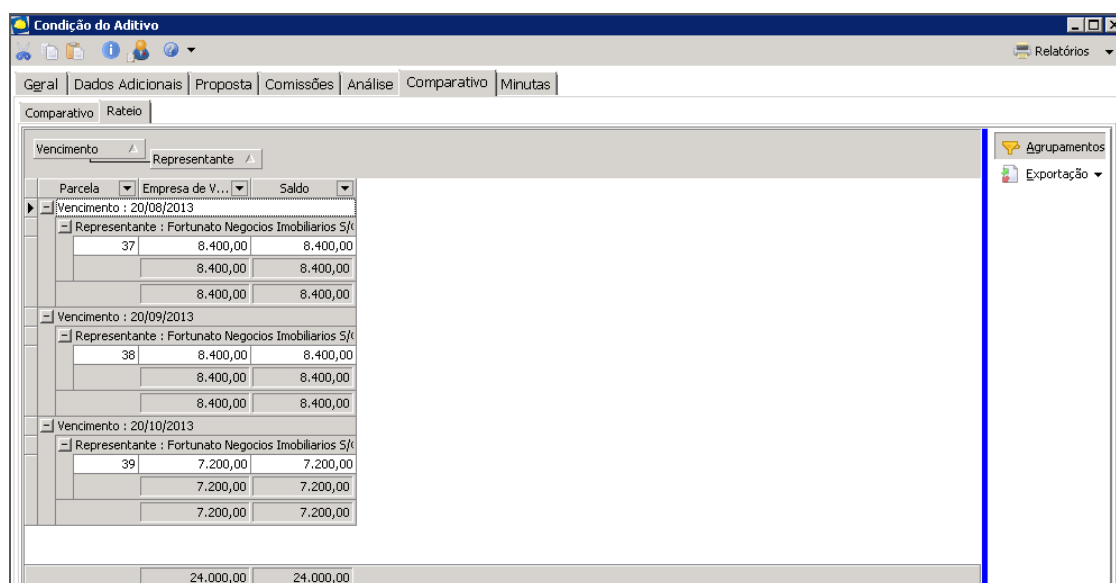
Cartilha do Cliente – Comercial / Comissões Deduzidas

| Vencimento | Disponível p/ dedução Comissão | Saldo Comissão a Deduzir | Comissão Deduzida |
|------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|
| -          | -                              | - R\$ 24.000,00          |                   |
| 20/08/2013 | R\$ 8.400,00                   | - R\$ 15.600,00          | R\$ 8.400,00      |
| 20/09/2013 | R\$ 8.400,00                   | - R\$ 7.200,00           | R\$ 8.400,00      |
| 20/10/2013 | R\$ 8.400,00                   | + R\$ 1.200,00           | R\$ 7.200,00      |

Em 20/10/2013 não foi necessário utilizar todo o saldo disponível da parcela para dedução da comissão. Por isso o Vlr. Atual Pret. é superior aos meses anteriores.

Ou seja, o % indicado no campo **“Participação Empresa da Regra de Descontos”** não é o valor real que a empresa receberá e sim o % mínimo que pretende receber, disponibilizando o restante para dedução de comissão, se necessário.

Ainda na Proposta (Comparativo >> Rateio), podemos visualizar os valores de comissão que foram deduzidos e repassados ao comissionado.



Condição do Aditivo