



**mega**  
sistemas corporativos



**mega**  
construção

# Cartilha do **Cliente**

Apresentação.....	3
A quem se destina.....	3
Módulo Gestão Comercial.....	4
Parâmetros.....	4

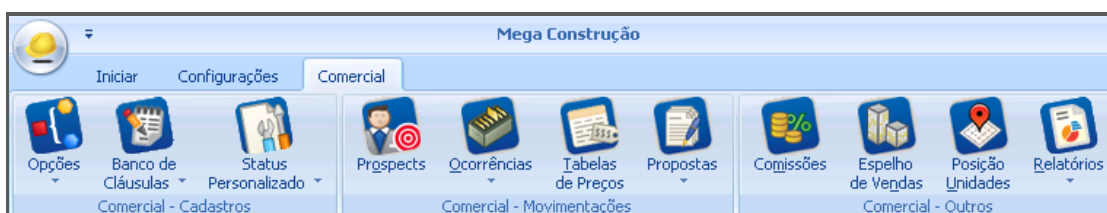
## **Apresentação**

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**

Clientes Mega Construção.

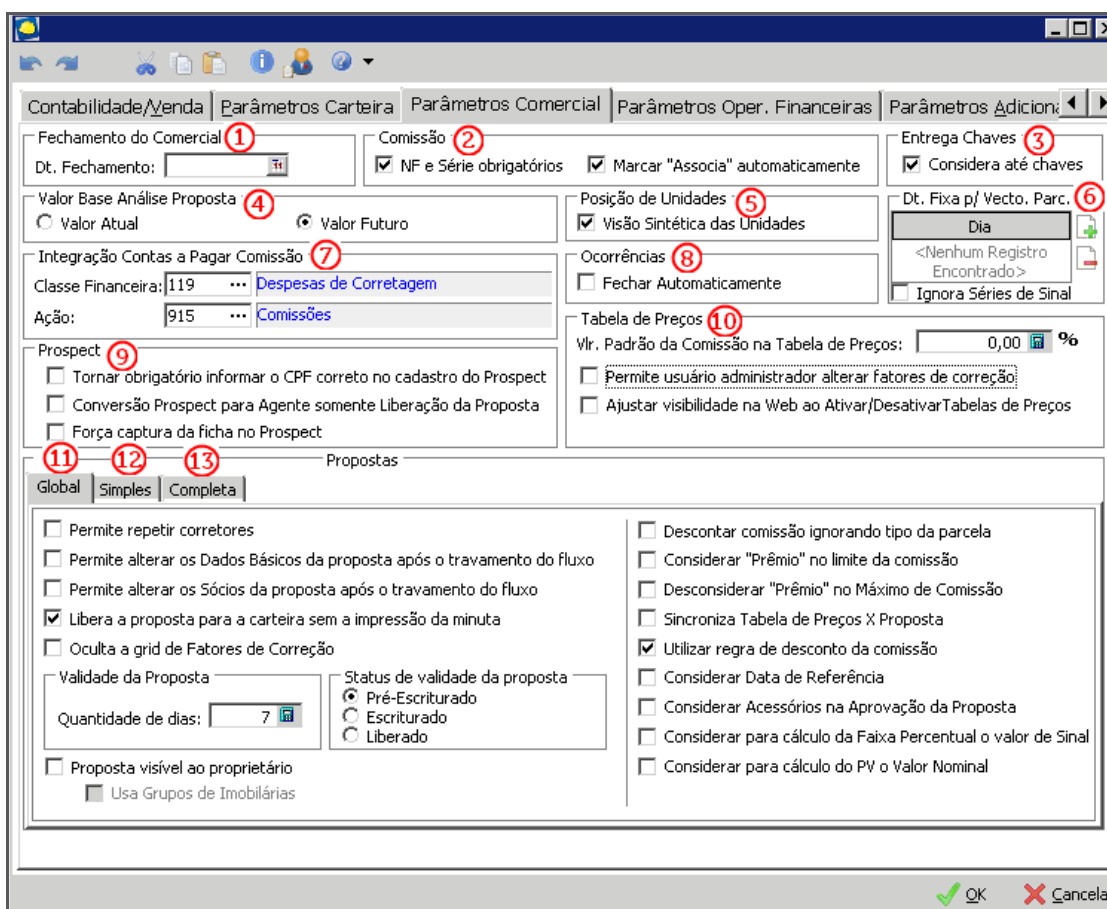
## Módulo Gestão Comercial



Gestão Comercial

## Parâmetros

Caminho: Construção >> Configurações >> Parâmetros



Parâmetros – Parâmetros Comercial

**Fechamento do Comercial (1)** – Acesso contábil, fechamento do módulo;

**Comissão (2):**

**NF e Séries Marcados** – Se marcado torna obrigatória a informação da Nota fiscal e Série no momento da inserção da comissão;

**Associa automaticamente** – Se marcado, a comissão integrada trará como padrão as parcelas da Carteira associadas automaticamente no processo de comissões integradas do Comercial, podendo ser alterado;

Caso a parcela não esteja baixada, ao integrar com financeiro será obrigatório usuário administrador para essa aprovação. Caso a parcela esteja baixada, será integrado normalmente;

**Entrega de Chaves (3)** – Se marcado irá considerar a parcela mensal vencendo no mês da entrega da obra, definido no parâmetro “Até a chaves”. Se desmarcado, irá considerar a parcela mensal vencendo no mês de entrega no parâmetro “Na Chaves”;

**Valor Base Análise Proposta (4):**

**Valor Atual** – Irá efetuar o cálculo do VPL na análise comparativa sob o valor nominal da unidade:

Análise da Tabela de Preços						Análise da Proposta (Dedução padrão)								
Mês	Dt. Venc.	Vlr. Nominal	Valor PV	% Ac...	Vlr. Futuro	Mês	Tipo	Dt. Venc.	Vlr. Nominal	% Fluxo	Valor PV	% Acum.	Vlr. Futuro	Vlr. Atual Pret.
0	28/3/2013	13.000,00	13.000,00	1,44	13.000,0	0	S	28/3/2013	5.000,00	1,0730	5.000,00	0,54	5.000,00	2.500,00
1	28/4/2013	13.000,00	12.935,32	2,88	13.000,0	1	S	28/4/2013	5.000,00	1,0730	4.975,12	1,16	5.000,00	2.840,00
2	28/5/2013	13.000,00	12.870,97	4,32	13.000,0	2	S	28/5/2013	5.000,00	1,0730	4.950,37	2,24	5.000,00	5.000,00
3	10/6/2013	3.000,00	2.955,45	4,66	3.000,0	3	M	10/6/2013	3.000,00	0,6438	2.955,45	2,89	3.537,02	3.000,00
4	10/7/2013	3.000,00	2.940,74	4,99	3.000,0	4	M	10/7/2013	3.000,00	0,6438	2.940,74	3,54	3.537,02	3.000,00
5	10/8/2013	3.000,00	2.926,11	5,38	3.000,0	5	M	10/8/2013	3.000,00	0,6438	2.926,11	4,19	3.537,02	3.000,00
6	10/9/2013	3.000,00	2.911,55	6,04	3.000,0	6	M	10/9/2013	3.000,00	0,6438	2.911,55	4,84	3.537,02	3.000,00
7	10/10/2013	3.000,00	2.897,07	6,71	3.000,0	7	M	10/10/2013	3.000,00	0,6438	2.897,07	5,49	3.537,02	3.000,00
8	10/11/2013	3.000,00	2.882,66	7,37	3.000,0	8	M	10/11/2013	3.000,00	0,6438	2.882,66	6,14	3.537,02	3.000,00
9	10/12/2013	3.000,00	2.868,31	8,04	3.000,0	9	M	10/12/2013	3.000,00	0,6438	2.868,31	6,79	3.537,02	3.000,00

Comparativo

**Valor Futuro** – Irá efetuar o cálculo do VPL na análise comparativa sob o valor futuro:

Análise da Tabela de Preços						Análise da Proposta (Dedução padrão)								
Mês	Dt. Venc.	Vlr. Nominal	Valor PV	% Ac...	Vlr. Futuro	Mês	Tipo	Dt. Venc.	Vlr. Nominal	% Fluxo	Valor PV	% Acum.	Vlr. Futuro	Vlr. Atual Pret.
0	28/3/2013	13.000,00	13.000,00	1,44	13.000,0	0	S	28/3/2013	5.000,00	1,0730	5.000,00	0,55	5.000,00	2.500,00
1	28/4/2013	13.000,00	12.935,32	2,88	13.000,0	1	S	28/4/2013	5.000,00	1,0730	4.975,12	1,09	5.000,00	2.500,00
2	28/5/2013	13.000,00	12.870,97	4,32	13.000,0	2	S	28/5/2013	5.000,00	1,0730	4.950,37	1,64	5.000,00	2.500,00
3	10/6/2013	3.000,00	2.955,45	4,66	3.000,0	3	M	10/6/2013	3.000,00	0,6438	3.484,49	2,30	3.537,02	3.000,00
4	10/7/2013	3.000,00	2.940,74	4,99	3.000,0	4	M	10/7/2013	3.000,00	0,6438	3.467,16	2,96	3.537,02	3.000,00
5	10/8/2013	3.000,00	2.926,11	5,38	3.000,0	5	M	10/8/2013	3.000,00	0,6438	3.449,91	3,61	3.537,02	3.000,00
6	10/9/2013	3.000,00	2.911,55	6,04	3.000,0	6	M	10/9/2013	3.000,00	0,6438	3.432,74	4,27	3.537,02	3.000,00

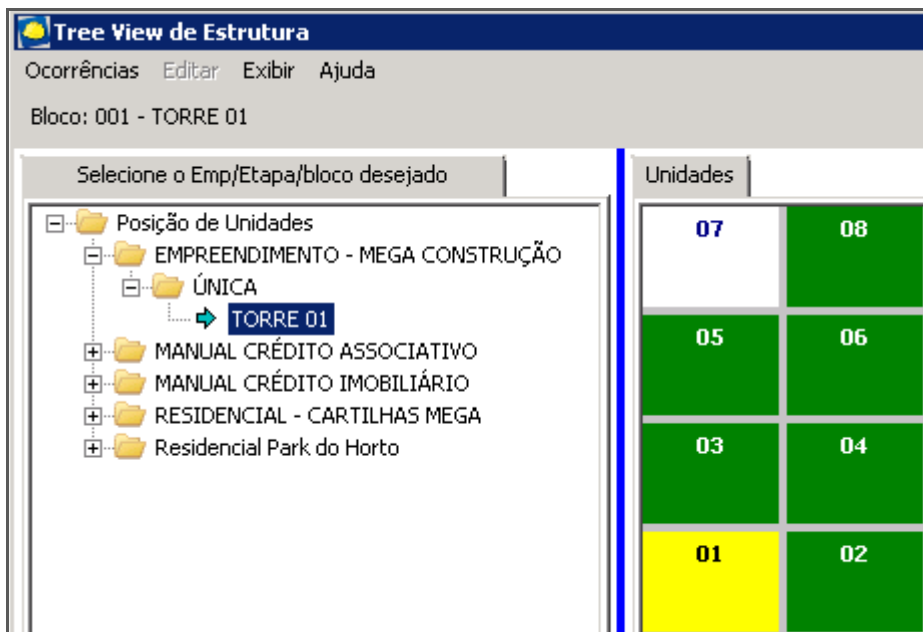
Comparativo

**Posição de unidades (5):**

**Visão Sintética das Unidades**

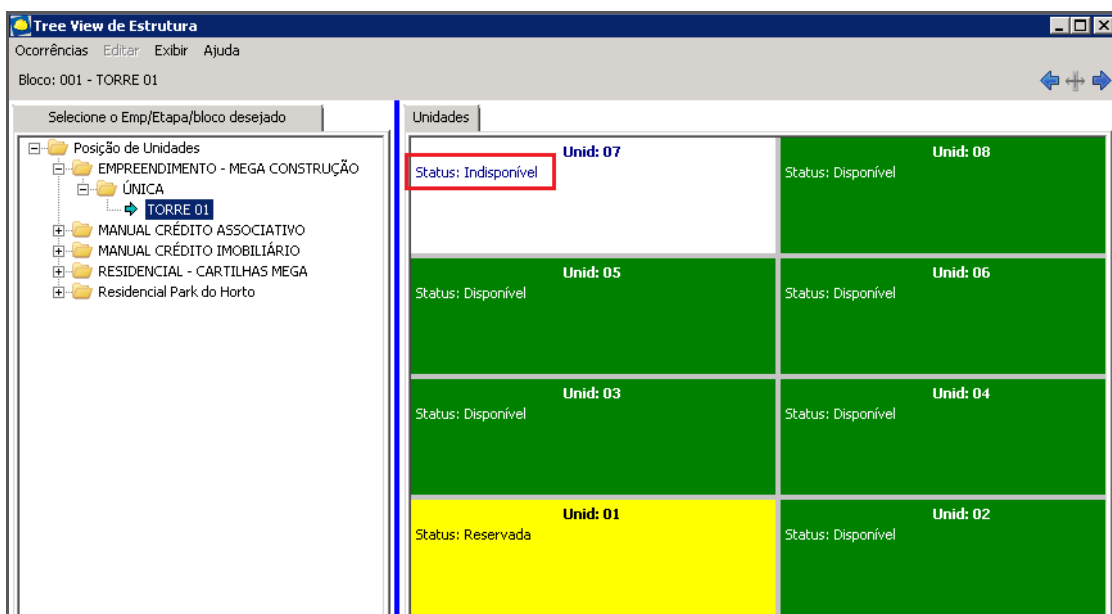
Caminho: Construção >> Comercial >> Posição Unidades

*Marcada*



Posição Unidades

*Desmarcada*

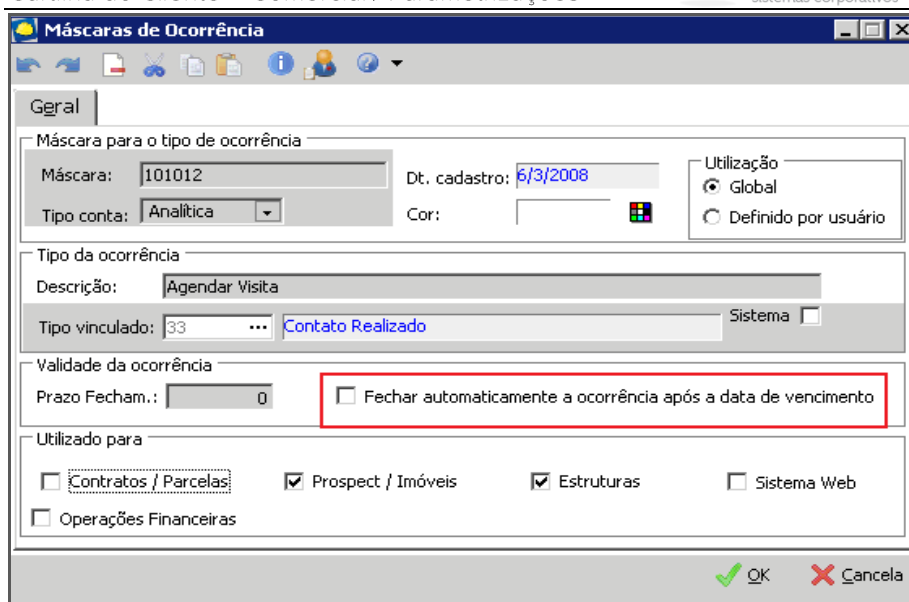


Posição Unidades

**Data fixa para Vencimento da Parcela (6)** – Considera a data estabelecida para vencimento das parcelas do contrato, permite alteração apenas de mês e ano de vencimento;

**Integração Contas a Pagar Comissão (7)** – Códigos de ação e classe financeira parametrizados para reconhecimento do pagamento de comissão através da integração;

**Ocorrências (8)** – Se marcado, permite fechar ocorrências automaticamente. Lembrando que para isso no cadastro da ocorrência deverá estar habilitado o fechamento;



#### Ocorrências

#### Prospect (9):

**Tornar obrigatório informar o CPF correto no cadastro do Prospect** – Se marcado, torna obrigatório que o CPF esteja válido no cadastro do prospect;

**Conversão Prospect para Agente somente Liberação da Proposta** – O prospect somente irá se tornar cliente no momento que a proposta é liberada para carteira. Com este parâmetro marcado não será permitido cadastrar como cliente;

**Força captura da ficha no Prospect** – Quando o usuário cadastrar o prospect, automaticamente a ficha é capturada para usuário;

#### Tabela de preços (10):

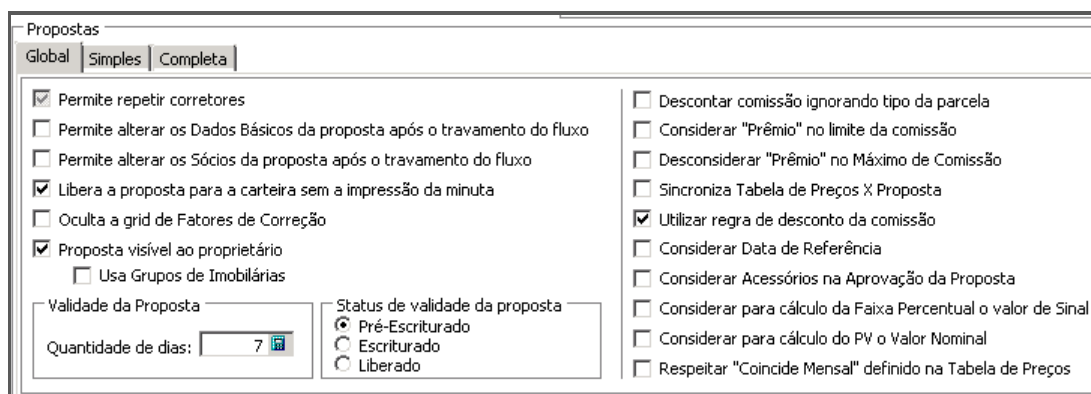
**Vlr. Padrão da Comissão na Tabela de Preços** – Armazena o valor/percentual a ser sugerido para pagamento de comissão de todas as propostas inseridas, pode ser alterado;

**Permite usuário administrador alterar fatores de correção** – Permite edição do(s) fator(es) de correção quando criado tabela de preços através de Importação de Tabela, desde que o usuário seja administrador do módulo;

**Ajustar visibilidade na Web ao Ativar/Desativar Tabelas de Preços** – Permite inserir ou retirar a a Tabela de Preços do produto WEB ao Ativar/Desativar a tabela (Item vinculado com o portal de vendas).

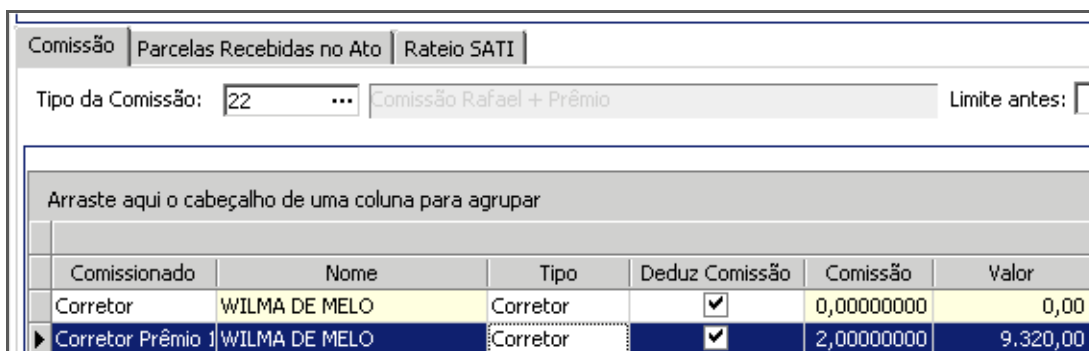
#### Propostas:

#### Global (11):



#### Parâmetros – Global

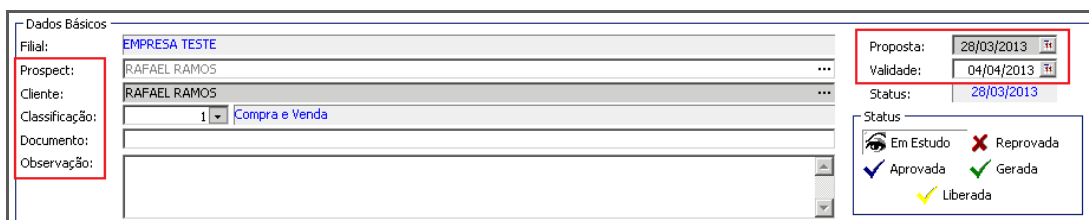
**Permite repetir corretores** – Se marcado, permite cadastrar mais de uma vez o corretor na proposta para recebimento de comissão:



Comissionado	Nome	Tipo	Deduz Comissão	Comissão	Valor
Corretor	WILMA DE MELO	Corretor	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00000000	0,00
Corretor Prêmio	WILMA DE MELO	Corretor	<input checked="" type="checkbox"/>	2,00000000	9.320,00

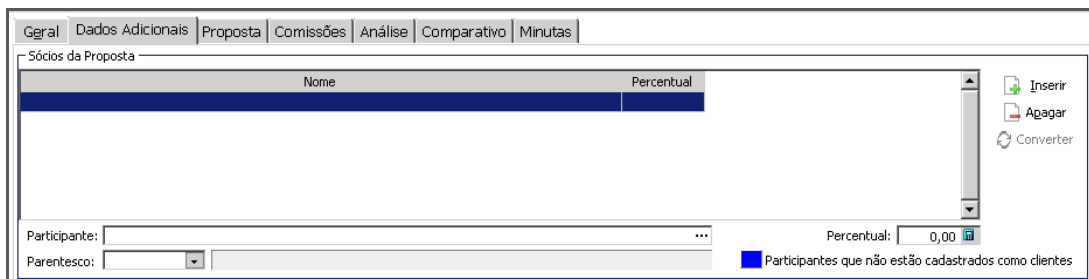
Comissão

**Permite alterar os dados básicos da proposta após o travamento do fluxo** – Após a reserva da unidade é permitido alterar os itens abaixo na proposta:



Proposta

**Permite alterar os sócios da proposta após o travamento do fluxo** – Após a reserva da unidade é permitido alterar o segundo comprador.



Proposta

**Libera a proposta para carteira sem a impressão da minuta** – Permite que a integração do Comercial com a Carteira de Recebíveis seja feita sem a geração da minuta na proposta;

**Validade da proposta – Quantidade de dias** – Permite estipular dias de prazo para fechamento da proposta a partir do status. Caso a proposta não seja fechada após o prazo final, a unidade volta para estoque;

**Proposta visível ao proprietário** – Permite que somente usuários logados visualizem suas propostas cadastradas. Somente o usuário administrador visualizará todas;

**Usa Grupos de Imobiliárias** – Permite criação de grupos de imobiliárias para que todos os participantes deste grupo possam ver/editar as propostas uns dos outros;

**Descontar comissão ignorando o tipo da parcela** – Permite que o saldo a ser descontado da comissão seja feito em qualquer tipo de série de parcela (sinal/mensal/intermediária/conclusão);

**Considerar "prêmio" no limite da comissão** – Caso marcado, os valores das comissões como tipo "Prêmio" farão parte do limite da comissão;

**Desconsiderar "prêmio" no máximo da comissão** – Se marcado irá desconsiderar o prêmio na aprovação comercial da proposta. Se desmarcado, a comissão+prêmio deverá



respeitar o percentual máximo pago de comissão definido nos parâmetros da tabela de preços;

**Sincroniza Tabela de Preços x Proposta** – Permite comparar propostas no mês base com tabela de preço com outra referência, sendo assim as datas de vencimento serão igualadas;

**Utilizar regra de desconto da comissão** – Permite criar regras de desconto de comissão nas parcelas;

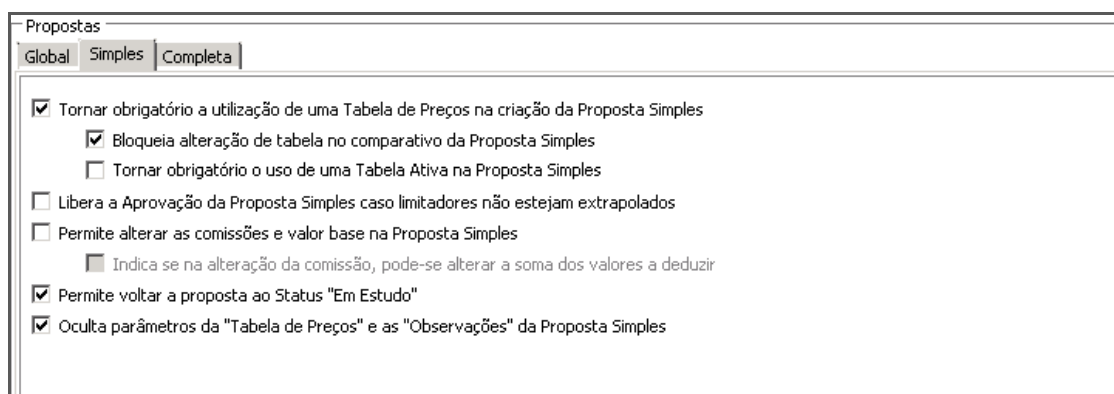
**Considerar Data de Referência** – Sincroniza o mês de referência da tabela de preços com o mês de inserção da proposta. Caso a tabela esteja com data do mês anterior a mesma não será exibida na tela de escolha de tabela;

**Considerar acessórios na aprovação da proposta** – Se marcado, considera o acessório na proposta e inclui o valor do mesmo na unidade, podendo alterar o valor de uma possível perda. Se desmarcado, não considera o acessório na proposta;

**Considerar para cálculo da Faixa percentual o valor de Sinal** – Permite incidir sobre o cálculo da faixa percentual o valor de sinal para pagamento de prêmio sobre venda;

**Considerar para cálculo do PV o Valor Nominal** – Permite efetuar o cálculo do PV sob as parcelas integrais, ou seja, sem que houvesse a dedução da comissão. Cálculo sob valor bruto da proposta.

### Simple (12):



Propostas

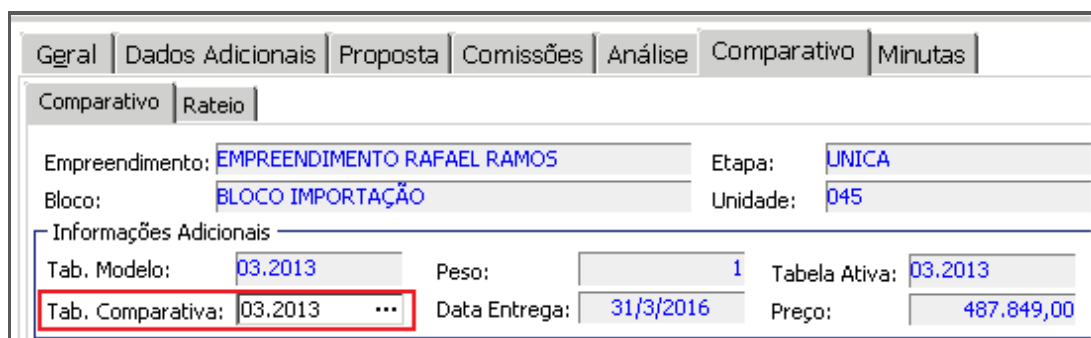
Global Simple Completa

- Tornar obrigatório a utilização de uma Tabela de Preços na criação da Proposta Simple
  - Bloqueia alteração de tabela no comparativo da Proposta Simple
  - Tornar obrigatório o uso de uma Tabela Ativa na Proposta Simple
- Libera a Aprovação da Proposta Simple caso limitadores não estejam extrapolados
- Permite alterar as comissões e valor base na Proposta Simple
  - Indica se na alteração da comissão, pode-se alterar a soma dos valores a deduzir
- Permite voltar a proposta ao Status "Em Estudo"
- Oculta parâmetros da "Tabela de Preços" e as "Observações" da Proposta Simple

### Parâmetros – Simple

**Tornar obrigatório a utilização de uma tabela de preços na criação da Proposta Simple** – Se marcado, obriga a inserção de uma proposta que tenha como padrão as formas de pagamento da tabela. Desmarcado, não apresenta as formas de pagamento da tabela e faz a análise comparativa com a tabela ativa na data;

**Bloqueia alteração da tabela no comparativo da Proposta Simple** – Se marcado, não permite comparar a proposta com outra tabela;



Comparativo

Rateio

Empreendimento: EMPREENDIMENTO RAFAEL RAMOS      Etapa: UNICA

Bloco: BLOCO IMPORTAÇÃO      Unidade: 045

Informações Adicionais

Tab. Modelo: 03.2013      Peso: 1      Tabela Ativa: 03.2013

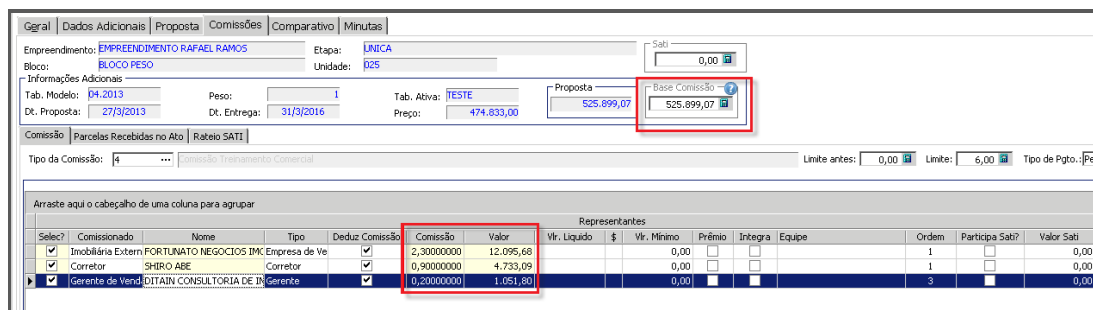
Tab. Comparativa: 03.2013 ...      Data Entrega: 31/3/2016      Preço: 487.849,00

### Comparativo

**Torna obrigatório o uso de uma tabela ativa na Proposta Simple** – Permite somente informar a tabela ativa para cadastro da proposta. Desmarcado, será apresentada todas as tabelas disponíveis na data;

**Libera a aprovação da proposta simples caso limitadores não estejam extrapolados** – Permite que seja aprovada automaticamente a proposta caso esteja dentro dos parâmetros da tabela;

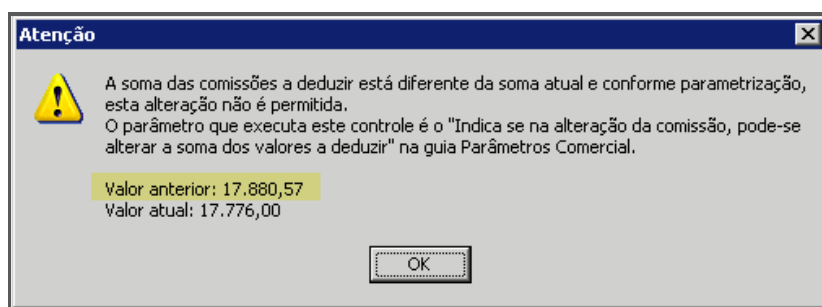
**Permite alterar as comissões e valor base na Proposta Simples** – Se marcado, permite qualquer usuário alterar os valores/percentuais de comissão e a base de comissão. Desmarcado, permite somente usuário administrador;



Seleção	Comissionado	Nome	Tipo	Deduz Comissão	Comissão	Valor	Vlr. Líquido	Vlr. Mínimo	Prêmio	Integra	Equipe	Ordem	Participa Sab?	Valor Sati
<input checked="" type="checkbox"/>	Inobiliária Extern	FORTUNATO NEGOCIOS IMC Empresa de Ve		<input checked="" type="checkbox"/>	2,30000000	12.095,68		0,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1	<input type="checkbox"/>	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Corretor	SHIRO ABE	Corretor	<input checked="" type="checkbox"/>	0,90000000	4.733,09		0,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1	<input type="checkbox"/>	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Gerente de Vend	DITAIN CONSULTORIA DE DI	Gerente	<input checked="" type="checkbox"/>	0,20000000	1.051,80		0,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3	<input type="checkbox"/>	0,00

### Comissões

**Indica se na alteração da comissão, pode-se alterar a soma dos valores a deduzir** – Se marcado, o usuário pode efetuar alteração na comissão sem nenhuma relação com a comissão anterior. Se desmarcado, o usuário é obrigado a manter o mesmo valor a pagar da comissão, conforme imagem abaixo.



### Atenção

Este parâmetro apresenta funcionalidade somente se o parâmetro anterior estiver marcado.

**Permite voltar a proposta EM ESTUDO na proposta SIMPLES** – Permite que o usuário com acesso à proposta simples volte a proposta ao status EM ESTUDO;

**Oculta parâmetros da "Tabela de Preços" e as "Observações" da Proposta Simples** – Inibe as parametrizações definidas na tabela de preços conforme imagem (1) e as observações da aprovação da proposta, conforme imagem (2):

Imagem 1:

**Condição do Aditivo**  
Comparação entre os valores da Tabela de Preços (03.2013) e da Proposta

Tabela de Preço	Proposta
Prazo Mínimo (dias):	APROVADO
Sinal:	APROVADO
Soma do Ato:	APROVADO
Até as Chaves:	APROVADO
Chaves:	APROVADO
Pós Chaves:	APROVADO
Perda PV:	APROVADO
Perda Valor Atual:	APROVADO
Perda Valor Futuro:	APROVADO
Comissão:	APROVADO
Fluxo Mensal:	APROVADO
Pró-Soluto	Não considerado
Margem Rentabilidade:	Não considerado
Idade Máxima Financ.:	APROVADO

Parâmetros de aprovação da tabela de preços ocultado conforme parametrização definida no Global Construção Civil

70

OK

Condições do Aditivo

Imagem 2:

**Proposta**

Empreendimento: EMPREENDIMENTO RAFAEL RAMOS  
Bloco: BLOCO IMPORTAÇÃO  
Etapa: ÚNICA  
Unidade: 045

Tab. Modelo: 03.2013  
Data Proposta: 26/3/2013 18:55:40  
Peso: 1  
Tabela Ativa: 03.2013  
Data Entrega: 31/3/2016  
Preço: 487.849,00

Proprietário: Rafael Santos

Dados Básicos:  
Filial: EMPRESA TESTE  
Prospec: Diébora Cristina da Silva Ayres  
Cliente: Diébora Cristina da Silva Ayres  
Classificação: 1 Compra e Venda  
Documento:  
Observação:

Proposta: 26/03/2013  
Validade: 02/04/2013  
Status: 05/04/2013

Status:  
 Em Estudo  Reprovada  
 Aprovada  Gerada  
 Liberada

Observação de Aprovação:  
"Observação de Aprovação" ocultado conforme parametrização definida no Global Construção Civil

Proposta

**Completa (13):**

**Propostas**

Global | Simplex | **Completa**

- Libera a Aprovação da Proposta COMPLETA caso limitadores estejam extrapolados
  - Somente por Usuários Administradores
- Permite voltar a Proposta Completa à status anterior via Usuário Administrador

Parâmetros – Completa

**Libera a Aprovação da Proposta COMPLETA caso limitadores estejam extrapolados** – Permite que qualquer usuário com acesso à Proposta Completa efetue a aprovação dela, independente de quais parâmetros estão reprovados;

**Somente por Usuários Administradores** – Exige controle de usuários que podem efetuar a aprovação de proposta, caso algum parâmetro esteja reprovado;

**Permite voltar a Proposta Completa à status anterior via Usuário Administrador** – Exige que o usuário responsável pelo destravamento da venda (alteração de Status “Escriturado” para “Pré-Escriturado”), seja um usuário administrador.