

2.4 Negociação

A etapa de **Negociação** é onde são definidas as condições comerciais da compra do cliente.

Nessa fase, será selecionada a unidade desejada e estruturado o fluxo de pagamento junto à construtora.

Definição da negociação

Durante essa etapa, você deverá:

- Selecionar a **unidade** que o cliente irá adquirir
- Definir o **valor total do imóvel**
- Considerar os **recursos financeiros do cliente** (ex: financiamento bancário, FGTS, entre outros)

O valor a ser pago diretamente à construtora será calculado com base na diferença entre o valor do imóvel e os recursos do cliente.

The screenshot displays the DOMMUS system interface for the negotiation phase. The top navigation bar includes the DOMMUS logo, 'VENDAS', and user information 'Olá Gestor Comercial'. The main content area is divided into several sections:

- Oportunidade:** Shows '00052' and 'TESTEEE - 028.280.210-09'. A 'DOCUMENTAÇÃO APROVADA' status is visible with a 'Valor Avaliado: R\$ 0,00'.
- Análise de Crédito:** A table with columns for 'Banco', 'Data', 'Validade', 'Tabela', 'Faixa', and 'Vr. Avaliado: 0,00'. Below this, a summary table shows: Desc. 0.5%: 0,00; Custas Finan.: 0,00; FGTS: 0,00; Subsídio: 0,00; Financ: 0,00; Rec. Bancários: 0,00.
- Entrada (Negociação):** A table with columns for 'Vr. Unidade: 10.000,00', 'Bônus Adimplência: 0,00', 'Outros Produtos: 0,00', 'Total Contrato: 10.000,00', 'Rec. Bancários: 0,00', and 'Vr. à Distribuir: 10.000,00'. It also shows 'Residual (Financiamento + FGTS): R\$ 0,00' and 'Entrada (Rec. Próprios): R\$ 10.000,00'.
- Unidade de Interesse:** A dropdown menu showing 'DOMMUS-PROSPECTA - R\$ 10.000,00 / AV: 10.000,00'.
- Tipo de negociação:** A dropdown menu showing 'VENDA VIA FINANCIAMENTO DIRETO'.
- Anexos:** A search bar for attachments.
- Pré-Aprovação:** A dropdown menu with options: '1) FLEXIBILIZAÇÃO' and '2) Limites de valores'.

Parcela de Sinal

A **parcela de Sinal** é obrigatória no processo de negociação.

- Deve ser sempre incluída, mesmo que com valor zerado
- Representa o início formal da negociação

Sem a inclusão da parcela de sinal, não será possível avançar no processo.

Demais parcelas

Após a inclusão da parcela de sinal:

- As demais parcelas configuradas para o empreendimento serão disponibilizadas automaticamente

Exemplos:

- Parcelas intermediárias
- Parcelas pós-chaves
- Financiamento
- Entre outras, conforme configuração do empreendimento

Basta selecionar e preencher os valores conforme a negociação realizada com o cliente.

Exemplo prático

Para facilitar o entendimento, veja um exemplo:

- **Valor do imóvel:** R\$ 300.000
- **Financiamento bancário:** R\$ 200.000
- **FGTS:** R\$ 20.000

Valor restante a negociar com a construtora: R\$ 80.000

Esse valor pode ser distribuído, por exemplo, da seguinte forma:

- Sinal: R\$ 5.000
- Parcelas intermediárias: R\$ 30.000
- Parcelas pós-chaves: R\$ 45.000

Validação do Fluxo de Pagamento

Após a inclusão de todos os valores da negociação, e com o campo **“Valores a distribuir”** zerado, o fluxo estará pronto para validação.

Para seguir, basta clicar na opção **“Validar”** e encaminhar o fluxo para análise.

The screenshot displays the DOMMUS system interface. At the top, the header includes the logo 'DOMMUS TECNOLOGIA' and 'VENDAS'. The user is logged in as 'Olá Gestor Comercial'. The main area is titled 'Entrada (Negociação)' and shows a summary of the deal: Residual (Financiamento + FGTS) R\$ 0,00 and Entrada (Rec. Próprios) R\$ 100,00. Below this, there are fields for 'Vr. Unidade: 100,00', 'Bônus Adimplência: 0,00', 'Outros Produtos: 0,00', 'Total Contrato: 100,00', 'Rec. Bancários: 0,00', and 'Vr. à Distribuir: 0,00'. A table lists the terms: 'SINAL' (1 unit, value 1,00, due 24/04/2026), 'MENSAL' (5 units, value 19,80, due 30/04/2026), and a 'TOTAL GERAL' row. The 'Pré-Aprovação' section on the right shows three criteria: '1) FLEXIBILIZAÇÃO', '2) Limites de valores', and '3) % DA ENTRADA SOBRE A UNIDADE', all marked with green checkmarks. A large green button labeled 'PRÉ APROVADO' is visible. Below this, there are buttons for 'Validar' and 'Adicionar'. A yellow warning box states: 'Nenhum cupom de desconto encontrado para este processo e/ou tipo de negociação!'. At the bottom, there are buttons for 'Limpar' and 'Validar'.

Possíveis resultados da validação

1. Fluxo Pré-aprovado

Quando o fluxo atende a todos os critérios definidos para o empreendimento, ele é automaticamente pré-aprovado.

Nesse cenário:

- Não é necessária a aprovação de um gestor comercial
- A negociação pode seguir diretamente para a geração do contrato

2. Fluxo em Condição Especial

Quando o fluxo não atende totalmente às regras configuradas, mas ainda pode ser analisado, ele entra como condição especial.

Nesse caso:

- É necessário encaminhar para aprovação de um superior
- O gestor irá avaliar e decidir se o fluxo poderá seguir

3. Fluxo Bloqueado

Quando o fluxo não atende aos critérios mínimos definidos, ele é bloqueado pelo sistema.

Nessa situação:

- Não é possível seguir com a negociação
 - Será necessário ajustar/refazer o fluxo de pagamento para que ele se adeque às regras do empreendimento
-

Dica: Sempre revise os valores inseridos e as condições do fluxo antes de validar, garantindo maior chance de aprovação automática.

- A configuração das parcelas depende das regras definidas no parâmetro do empreendimento
 - O correto preenchimento das parcelas garante a consistência financeira do processo
 - Sempre valide se os valores estão de acordo com a negociação antes de prosseguir
-

Próximo Passo

Após a validação e aprovação do fluxo de pagamento, o próximo passo será a **geração do contrato**.

Para mais detalhes sobre essa etapa, acesse:

[2.5 Contrato]

Revision #7

Created 13 April 2026 15:36:03 by Isadora Consultora Dommus

Updated 18 June 2026 17:00:17 by Isadora Consultora Dommus