

# 9.1. Parâmetros de Negociação

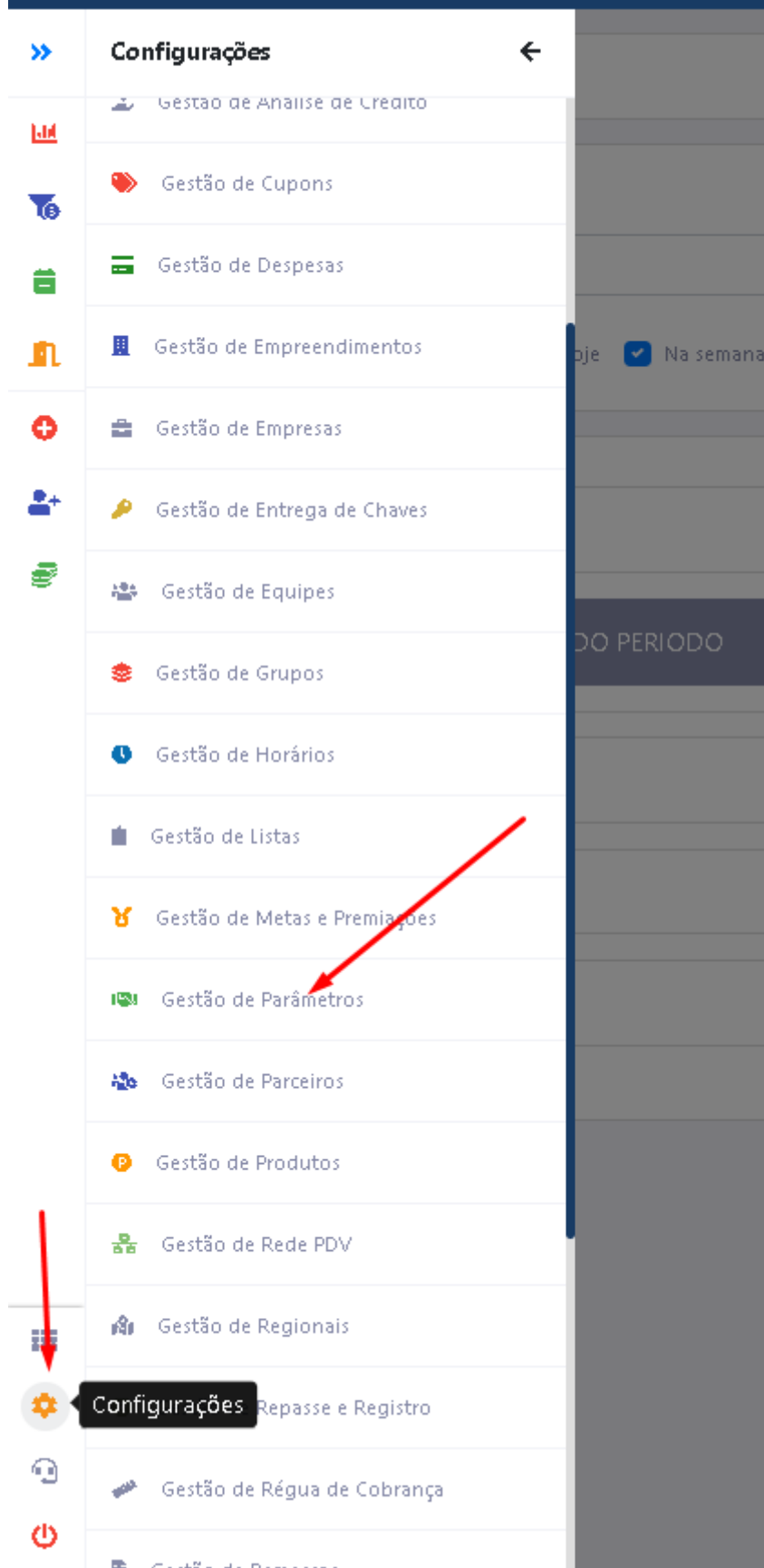
## Visão Geral

A tela de Gestão de Parâmetros é o coração do motor financeiro da plataforma comercial. Ela dita as regras, limites, carências e comportamentos matemáticos que os corretores e gestores devem seguir ao montar uma proposta de venda para uma unidade (imóvel).

Quando preenchidos, esses valores funcionam como travas de validação ou direcionadores de cálculo no momento da simulação da proposta.

## Como acessar

Ainda na tela inicial do nosso **módulo de vendas**, vamos até a barra lateral à esquerda e clicamos na **engrenagem de configurações**. Feito isso, acessaremos a tela de **Gestão de Parâmetros**.

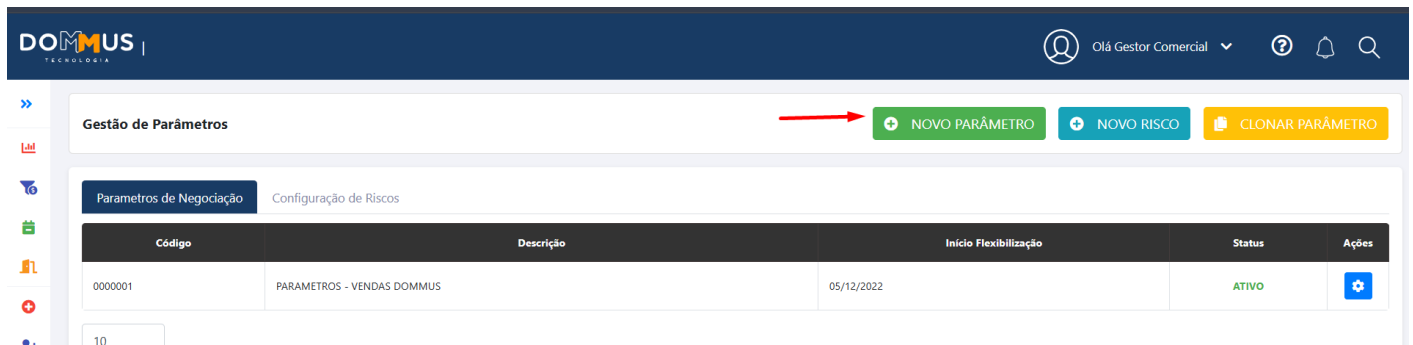


## Principais ações

Ao acessar a **Gestão de Parâmetros**, podemos **criar**, **editar** ou **clonar** um parâmetro.

## Criar um parâmetro

Na tela inicial da **Gestão de Parâmetros**, estão disponíveis diversos botões responsáveis pelas principais ações do módulo. Entre eles, encontramos a opção "**+ Novo Parâmetro**".



Ao clicar nesse botão, o sistema abrirá uma nova tela para a criação de um parâmetro. Nessa etapa, serão definidas todas as regras e configurações que esse parâmetro deverá seguir, determinando como ele se comportará e quais validações serão aplicadas durante o processo de negociação.



## Editar um parâmetro

Ainda na tela inicial da Gestão de Parâmetros, conseguimos visualizar todos os parâmetros já criados no sistema. Para editar basta clicar na **engenhagem** localizada na aba de **ações**.



Após clicarmos, iremos ter a opção de **Editar** ou **Remover**

Parametros de Negociação		Configuração de Riscos		
Código	Descrição	Início Flexibilização	Status	
0000001	PARAMETROS - VENDAS DOMMUS	05/12/2022	ATIVO	<a href="#">Editar</a> <a href="#">Remover</a>

10  
Parâmetros por página.

- Clicando em editar conseguiremos abrir as configurações e ajustar conforme necessário;
- Clicando em remover, deletamos esse parâmetro já configurado no sistema.

## Clonar um parâmetro

Também podemos **Clonar um Parâmetro já existente dentro do sistema**. Para realizar essa função basta clicar em **Clonar Parâmetro**.

Parametros de Negociação		Configuração de Riscos		
Código	Descrição	Início Flexibilização	Status	Ações
0000001	PARAMETROS - VENDAS DOMMUS	05/12/2022	ATIVO	<a href="#">NOVO PARÂMETRO</a> <a href="#">NOVO RISCO</a> <a href="#">CLONAR PARÂMETRO</a>

10  
Parâmetros por página.

Clicando nesta, o sistema irá me abrir uma nova aba com alguns campos necessários para realizarmos a ação.

### Clonar Parâmetro

Parâmetro:

Adicionar descrição ao nome do novo parâmetro:

Clonar Tipos Negociação?

Clonar Riscos?

Pesquisar

Todos

PARAMETROS - VENDAS DOMMUS

- O primeiro campo, iremos selecionar qual parâmetro **já existente no sistema**, queremos clonar.
- O segundo campo será para adicionarmos o novo nome desse parâmetro
- e o campo de Clonar Tipos Negociação e Clonar Riscos, são referentes ao que já está configurado dentro deste parâmetro.

# Configurações dos Parâmetros

## Descrição

Será o campo onde será adicionado a nome desse parâmetro.

## Referência Percentual Sinal

Define sobre qual valor será calculado o percentual do sinal durante a negociação.

As opções disponíveis são:

- Sobre o valor da unidade.
- Sobre o valor da entrada.

## Valor e Tipo do Sinal Mínimo

Determina o valor mínimo exigido para o pagamento do sinal.

A captura de tela mostra a interface 'Atualizar Parâmetro' com o seguinte conteúdo:

- Descrição: \* PARAMETROS - VENDAS DOMMUS
- Referência Percentual Sinal: \* SOBRE VALOR UNIDADE
- Valor e Tipo do Sinal Mínimo: \* [Campo de texto] %
- Sinal Início Mínimo: 10
- Sinal Início Máximo: \* 48

O campo 'Valor e Tipo do Sinal Mínimo' está destacado por um retângulo vermelho, com uma seta vermelha apontando para o ícone de porcentagem.

## Valor Fixo

O sistema exigirá um valor específico independentemente do preço da unidade.

### Exemplo:

- Unidade: R\$ 300.000,00
- Valor configurado: R\$ 20.000,00

Resultado: o sinal mínimo será de **R\$ 20.000,00**.

## Percentual

O sistema calculará o sinal mínimo com base no percentual configurado.

### Exemplo:

- Unidade: R\$ 300.000,00
- Percentual: 10%

Resultado: o sinal mínimo será de **R\$ 30.000,00**.

## Sinal de Início Mínimo e Máximo

Os campos **Sinal de Início Mínimo** e **Sinal de Início Máximo** definem o intervalo permitido para vencimento da primeira parcela de sinal, contado a partir da data em que o fluxo do cliente está sendo lançado

### Exemplo:

Venda realizada em 01/07/2026:

- Sinal Início Mínimo: 0 dias
- Sinal Início Máximo: 30 dias

Nesse cenário, o vencimento poderá ocorrer entre **01/07/2026 e 31/07/2026**.

#### Atualizar Parâmetro

Dados do Parâmetro Tipo Negociação Níveis de Risco

Descrição: \* PARAMETROS - VENDAS DOMMUS

Faixa Entrada de: 0,00 Faixa Entrada até: \* 9.999.999,99

Referência Percentual Sinal: \* SOBRE VALOR UNIDADE

Valor e Tipo do Sinal Mínimo: \* 0,00 R\$

Sinal Início Mínimo: 10 Sinal Início Máximo: \* 48

Qtde Parcelas Sinal: \* Valor Mensal Maximo Pré: Valor Mensal Maximo Pós: Mensal Início Mínimo:

## Quantidade Parcelas Sinal

Define o número máximo de parcelas do tipo **Sinal** que poderão ser criadas na negociação.

### Atualizar Parâmetro

Dados do Parâmetro Tipo Negociação Níveis de Risco

Descrição: \* PARAMETROS - VENDAS DOMMUS

Faixa Entrada de: 0,00 Faixa Entrada até: \* 9.999.999,99

Referência Percentual Sinal: \* SOBRE VALOR UNIDADE Valor e Tipo do Sinal Mínimo: \* 0,00 R\$ Sinal Início Mínimo: 10 Sinal Início Máximo: \* 48

Qtde Parcelas Sinal: \* 1 Valor Mensal Maximo Pré: Valor Mensal Maximo Pós: Mensal Início Mínimo:

Mensal Início Máximo: \* 9999 Mensal Carência Inter Parcelas: \* 127 Coincidir Sinal / Mensal: \* NÃO Qtde Parcelas Intermediárias:

## Mensal Início Mínimo e Máximo

**Determina a** quantidade mínima de dias entre a data da venda e o vencimento da primeira parcela mensal.

### Exemplo:

Venda em 01/07/2026.

Se configurado com **30 dias**, a primeira parcela poderá vencer somente a partir de **31/07/2026**.

## Mensal Início Máximo

Determina o prazo máximo permitido para o vencimento da primeira parcela mensal.

### Exemplo:

Venda em 01/07/2026.

Se configurado com **60 dias**, a primeira parcela deverá vencer até **30/08/2026**.

## Mensal Carência Inter Parcelas

Define o intervalo mínimo entre duas parcelas mensais consecutivas.

### Exemplo:

Configuração de 30 dias:

- Primeira parcela: 10/07/2026
- Próxima parcela: a partir de 09/08/2026

Caso o intervalo seja inferior ao configurado, o sistema impedirá a operação.

---

# Coincidência de Parcelas

## Coincidir Sinal/ Mensal

Coincidir Sinal / Mensal: \*

NÃO

Coincidir Mensal / Intermediária: \*

## Coincidir Mensal / Intermediária

Coincidir Mensal / Intermediária: \*

SIM

Início da Flexibilização:

## Coincidir Chaves / Intermediária

Coincidir Chaves / Intermediária: \*

SIM

Permite configurar se determinados tipos de parcelas podem possuir a mesma data de vencimento.

As opções disponíveis são:

- Coincidir Sinal / Mensal;
- Coincidir Mensal / Intermediária;
- Coincidir Chaves / Intermediária.

---

## Valor e Tipo da Intermediária Maxima Pré e Pós

Valor e Tipo da Intermediária Maxima Pré: \*

0,01

R\$

Valor e Tipo da Intermediária Maxima Pós: \*

0,01

R\$

Os campos **Valor da Intermediária Máxima** e **Tipo da Intermediária Máxima** são utilizados para definir o limite máximo permitido para as parcelas intermediárias da negociação, tanto no período pré-chaves quanto pós-chaves.

## Tipo Percentual

Define um percentual sobre o valor utilizado como referência.

### Exemplo:

- Valor da unidade: R\$ 300.000,00
- Percentual: 15%

Resultado: cada parcela intermediária poderá ter até **R\$ 45.000,00**.

## Tipo Valor Fixo

Define um limite absoluto.

### Exemplo:

Valor configurado: **R\$ 30.000,00**

Nenhuma parcela intermediária poderá ultrapassar esse valor.

As configurações podem ser definidas separadamente para:

- **Pré-Chaves:** parcelas anteriores à entrega das chaves.
- **Pós-Chaves:** parcelas posteriores à entrega das chaves.

---

## Início da Flexibilização

Define a partir de qual momento o sistema iniciará o lançamento das parcelas durante a distribuição.

Caso o campo permaneça vazio, o sistema considerará início imediato.

DOMMUS | VENDA

Gestão de Parâmetros

Parâmetros de Negócio

Código

0000001

0000002

0000003

0000004

0000005

0000006

0000007

0000008

0000009

PARÂMETROS EMPREENDIMENTO TESTE FELIPINHO

NÃO INFORMADO

Valor e Tipo da Intermediária Máxima Pré: R\$ 0,00

Valor e Tipo da Intermediária Máxima Pós: R\$ 0,00

Coincidir Mensal / Intermediária: SIM

Coincidir Chaves / Intermediária: SIM

Valor e Tipo da Chaves Máxima: R\$ 0,00

Coincidir Mensal / Chaves: SIM

Início da Flexibilização:

Distribuição Mínima Entrada:

Verificar Valor Sinal Entrada: SIM

Verificar Valor Comissão Entrada: NÃO

Juros VPL:

Data no Valor Futuro:

Taxa Mínima de Atratividade (Pré Chaves):

Taxa Mínima de Atratividade (Pós Chaves):

Índice Pré Fixado Pré:

Índice Pré Fixado Pós:

Considerar % entrada sobre unidade: SIM

Situação: ATIVO

Desconsiderar Parcelas Para Cálculo do Valor Da Entrada: Selecionado 0 de 14

Tipo de Distribuição de Juros Pré Fixados: Progressivo - Não redistribuir

Quantidade de Dias para Iniciar Cobrança de Juros:

Incidir Juros sob Mensais até Pagamento: NÃO

Tipo de Pro Rata até início do pagamento: Selezione

Permite valor excedente: Selezione

Permite alteração de Recursos Bancários Durante a Negociação: Selezione

Permitir selecionar correção dos Recursos Bancários: Selezione

Permite vencimento retroativo: Selezione

Permitir editar quantidade de parcelas: Selezione

Taxa valores parâmetro: Selezione

Fechar Cadastrar

## Distribuição Mínima Entrada

Permite estabelecer um valor mínimo de entrada para que a negociação siga o fluxo padrão.

DOMMUS | VENDA

Gestão de Parâmetros

Parâmetros de Negócio

Código

0000001

10

Parâmetros p

Valor e Tipo da Chaves Máxima: R\$ 0,00

Coincidir Mensal / Chaves: SIM

Início da Flexibilização: 05/12/2022

Distribuição Mínima Entrada:

Verificar Valor Sinal Entrada: SIM

Verificar Valor Comissão Entrada: NÃO

Juros VPL:

Data no Valor Futuro: Considerar Valor no Vencimento de:

Taxa Mínima de Atratividade (Pré Chaves):

Taxa Mínima de Atratividade (Pós Chaves):

Índice Pré Fixado Pré:

Índice Pré Fixado Pós:

Considerar % entrada sobre unidade: SIM

Situação: ATIVO

Desconsiderar Parcelas Para Cálculo do Valor Da Entrada: Selecionado 0 de 11

Tipo de Distribuição de Juros Pré Fixados: Progressivo - Não redistribuir

Quantidade de Dias para Iniciar Cobrança de Juros: 0

Incidir Juros sob Mensais até Pagamento: NÃO

Tipo de Pro Rata até início do pagamento: Pro rata Die

Permite valor excedente: NÃO

Permite alteração de Recursos Bancários Durante a Negociação: NÃO

Permitir selecionar correção dos Recursos Bancários: SIM

Os valores podem exceder a análise de crédito?: NÃO

Permite vencimento retroativo: NÃO

Permitir editar quantidade de parcelas: NÃO

Trava valores parâmetro: NÃO

### Exemplo:

Valor mínimo configurado: **R\$ 5.000,00**

- Se a entrada atingir esse valor, seguirá para **Pré-Aprovação**.
- Caso contrário, será encaminhada para **Condição Especial**.

# Data no Valor Futuro

Define qual data será utilizada para cálculo do valor futuro:

- Data de vencimento da parcela; ou
- Data prevista para entrega das chaves.

The image shows a screenshot of a financial software interface with various input fields and dropdown menus. A red box highlights the 'Data no Valor Futuro' dropdown menu, which is currently open and showing three options: 'Considerar Valor no Vencimento da', 'Selecione', and 'Considerar Valor no Vencimento da Parcela'. The 'Considerar Valor no Vencimento da Parcela' option is highlighted in blue. Other visible fields include 'Valor e Tipo da Chaves Maxima' (100,00 %), 'Coincidir Mensal / Chaves' (SIM), 'Início da Flexibilização', 'Distribuição Mínima Entrada', 'Verificar Valor Sinal Entrada' (SIM), 'Verificar Valor Comissão Entrada' (NÃO), 'Juros VPL' (0,0000), 'Taxa Mínima de Atratividade (Pré Chaves)', 'Taxa Mínima de Atratividade (Pós Chaves)', 'Índice Pré Fixado Pré', 'Considerar % entrada sobre unidade' (SIM), 'Situação' (ATIVO), 'Desconsiderar Parcelas Para Cálculo do Valor Da Entrada' (Selecioneado 1 de 14), 'Tipo de Distribuição de Juros Pré Fixados' (Progressivo - Não redistribuir), 'Quantidade de Dias para Iniciar Cobrança de Juros' (0), 'Incide Juros sob Mensais até Pagamento' (NÃO), 'Tipo de Pro Rata até início do pagamento' (Pro rata Die), 'Permite valor excedente' (NÃO), 'Permite alteração de Recursos Bancários Durante a Negociação' (NÃO), 'Permitir selecionar correção dos Recursos Bancários' (SIM), 'Os valores podem exceder a análise de crédito?' (NÃO), 'Permite vencimento retroativo' (NÃO), 'Permitir editar quantidade de parcelas' (NÃO), and 'Trava valores parâmetro' (NÃO). At the bottom right, there are 'Fechar' and 'Salvar' buttons.

## Taxa Mínima de Atratividade (Pré - Pós)

Define a rentabilidade mínima esperada para os valores recebidos na negociação.

100,00	%	0,00	%	SIM	SIM
Valor e Tipo da Chaves Maxima: *		Coincidir Mensal / Chaves: *		Início da Flexibilização:	Distribuição Mínima Entrada:
0,00	R\$	SIM			
Verificar Valor Sinal Entrada: *		Verificar Valor Comissão Entrada: *		Juros VPL:	Data no Valor Futuro: *
SIM		NÃO		0,0000	Considerar Valor no Vencimento da
Taxa Mínima de Atratividade (Pré Chaves):		Taxa Mínima de Atratividade (Pós Chaves):		Índice Pré Fixado Pré:	Índice Pré Fixado Pós:
Considerar % entrada sobre unidade:		Situação:		Desconsiderar Parcelas Para Cálculo do Valor Da Entrada:	
SIM		ATIVO		Selecionado 1 de 14	
Tipo de Distribuição de Juros Pré Fixados: *		Quantidade de Dias para Iniciar Cobrança de Juros:			
Progressivo - Não redistribuir		0			
Incide Juros sob Mensais até Pagamento: *		Tipo de Pro Rata até início do pagamento: *		Permite valor excedente: *	Permite alteração de Recursos Bancários Durante a Negociação: *
NÃO		Pro rata Die		NÃO	NÃO
Permitir selecionar correção dos Recursos Bancários: *		Os valores podem exceder a análise de crédito? *		Permite vencimento retroativo: *	Permitir editar quantidade de parcelas: *
SIM		NÃO		NÃO	NÃO
Trava valores parâmetro *					
NÃO					

Fechar
Salvar

As taxas são utilizadas pelo sistema para cálculo financeiro do fluxo de pagamentos.

### Exemplo:

- Pré-Chaves: 0,8% ao mês
- Pós-Chaves: 1,2% ao mês

Cada período utilizará sua respectiva taxa durante os cálculos.

## Considerar % entrada sobre Unidade

Quando habilitado, o sistema utilizará o percentual de entrada em relação ao valor da unidade para validação das regras comerciais, incluindo verificações relacionadas à **Distribuição Mínima de Entrada**.

Considerar % entrada sobre unidade: \*

SIM

Situação: \*

ATIVO

Tipo de Distribuição de Juros Pré Fixados: \*

Progressivo - Não redistribuir

Incide Juros sob Mensais até Pagamento: \*

NÃO

Tipo de Pro Rata até início do pagamento: \*

Pro rata Die

---

## Tipo de Distribuição de Juros Pré Fixados

Define como os juros pré-fixados serão distribuídos entre as parcelas da negociação, conforme as regras financeiras adotadas pela empresa.

## Incide Juros Sob Mensais até o Pagamento

Quando configurado como **Sim**, o sistema calcula juros sobre as parcelas mensais até que elas sejam efetivamente pagas.

Dessa forma, parcelas com vencimentos mais distantes tendem a possuir maior incidência de juros.

---

## Valor Excedente de Parcelas

Permite cadastrar parcelas cujo valor ultrapasse o saldo disponível para distribuição da negociação.

Permite valor excedente: \*

NÃO

Permite alteração de Recursos Bancários Durante a Negociação: \*

NÃO

Permite vencimento retroativo: \*

NÃO

Permitir editar quantidade de parcelas: \*

NÃO

### Exemplo:


- Valor da unidade: R\$ 189.000,00
- Valor negociado: R\$ 199.000,00


Sem essa configuração, o sistema bloquearia o lançamento por exceder o valor disponível.


Com a funcionalidade habilitada, é possível cadastrar a parcela, fazendo com que o **Valor a Distribuir** fique temporariamente negativo para posterior redistribuição.


Para utilização desse recurso, também é necessário habilitar os seguintes parâmetros:


- Permite alteração de Recursos Bancários durante a negociação;
- Permitir selecionar correção dos Recursos Bancários;
- Permitir editar quantidade de parcelas;
- Os valores podem exceder a análise de crédito.



Entrada (Negociação) 



Residual (Financiamento + FGTS) **R\$ 0,00** Entrada (Rec. Próprios) **R\$ 189.000,00** 

Vr. Unidade: <b>189.000,00</b>	Bônus Adimplência  <b>0,00</b>	Outros Produtos: <b>0,00</b>	Total Contrato: <b>189.000,00</b>	Rec. Bancários: <b>0,00</b>	Vr. à Distribuir: <b>189.000,00</b>
-----------------------------------	--	---------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	--

Tipo da parcela:  Qtde parcelas:  Valor parcela:  Vencimento:  



TIPO	QTDE	VALOR	VENCIMENTO	PARCIAL	(%) CONTRATO	AÇÕES
FGTS	1	0,00	-	0,00	0,00%	
FINANCIAMENTO TOTAL	1	0,00	-	0,00	0,00%	
TOTAL GERAL	2	-	-	0,00	0,00 %	-

## Permite Vencimento Retroativo

Quando habilitado, permite cadastrar parcelas com vencimento anterior à data atual.

Importante:

Mesmo com essa configuração ativa, **parcelas do tipo Sinal não podem ser cadastradas com vencimento retroativ**

Revision #8

Created 24 June 2026 14:56:49 by Implantação

Updated 25 June 2026 12:27:42 by Suporte