9.1. Parâmetros de Negociação

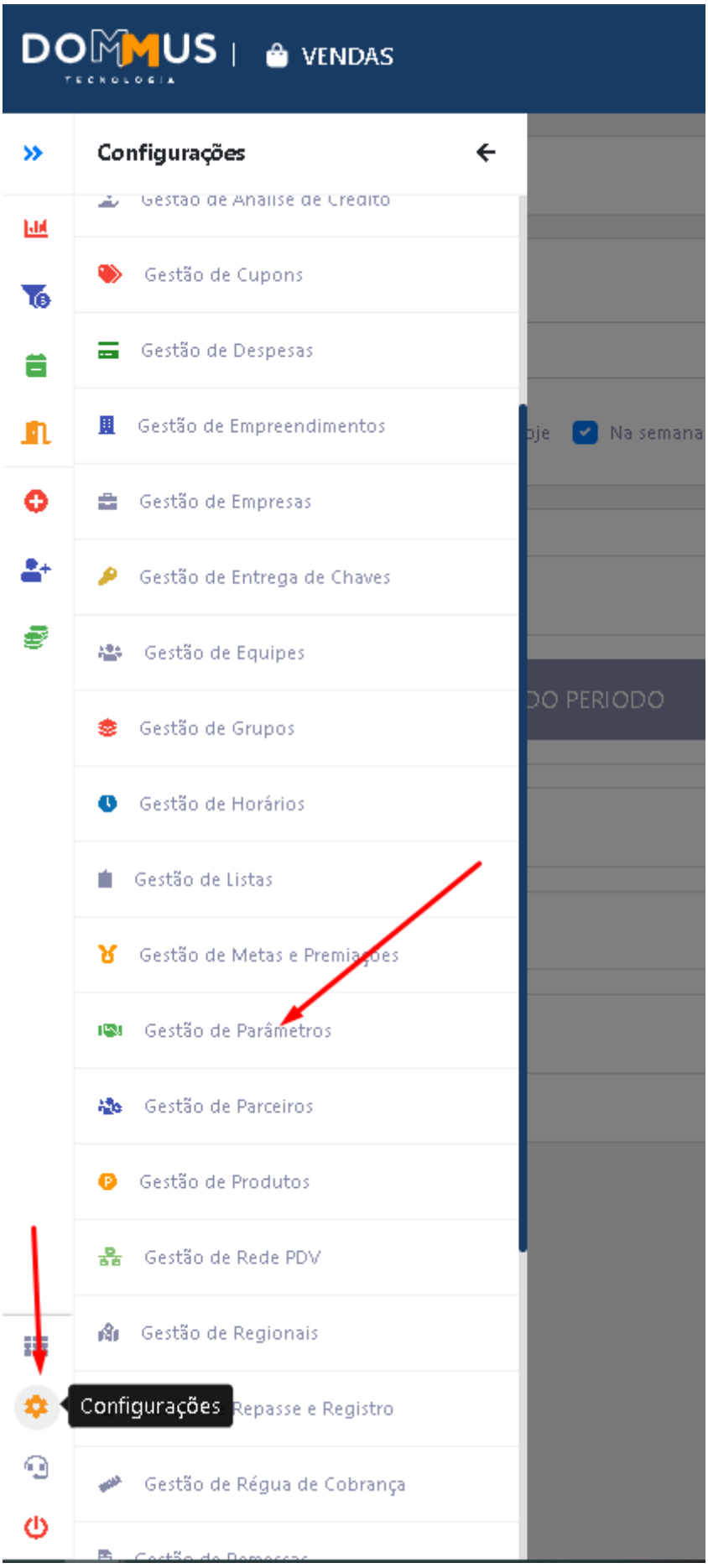
Visão Geral

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**.

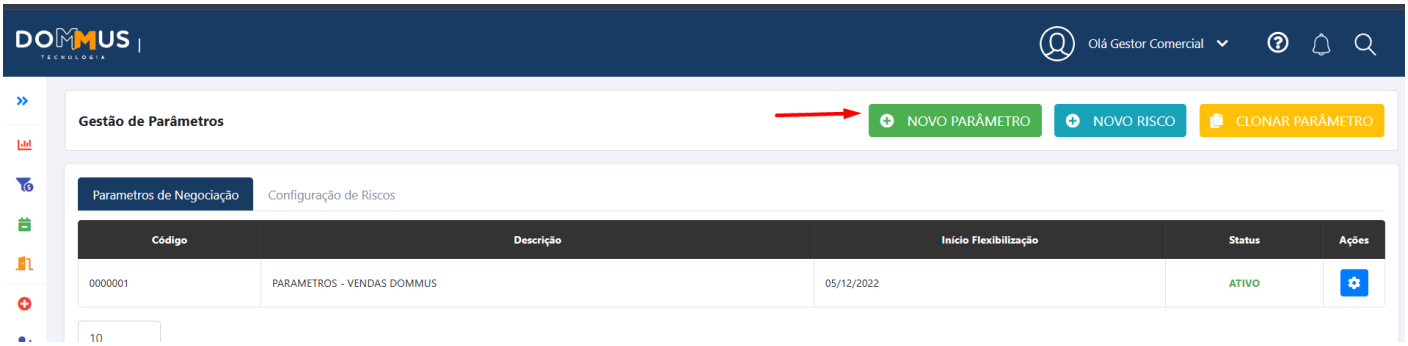


Principais ações

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.

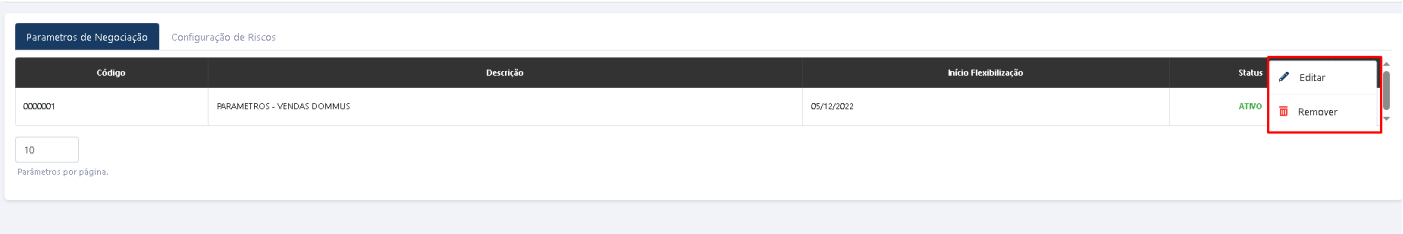


Editar um parâmetro

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



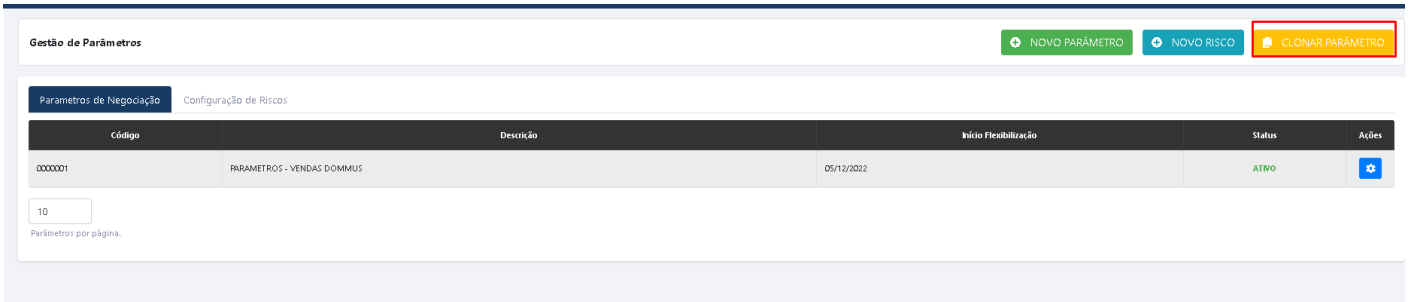
Após clicarmos, iremos ter a opção de **Editar** ou **Remover**



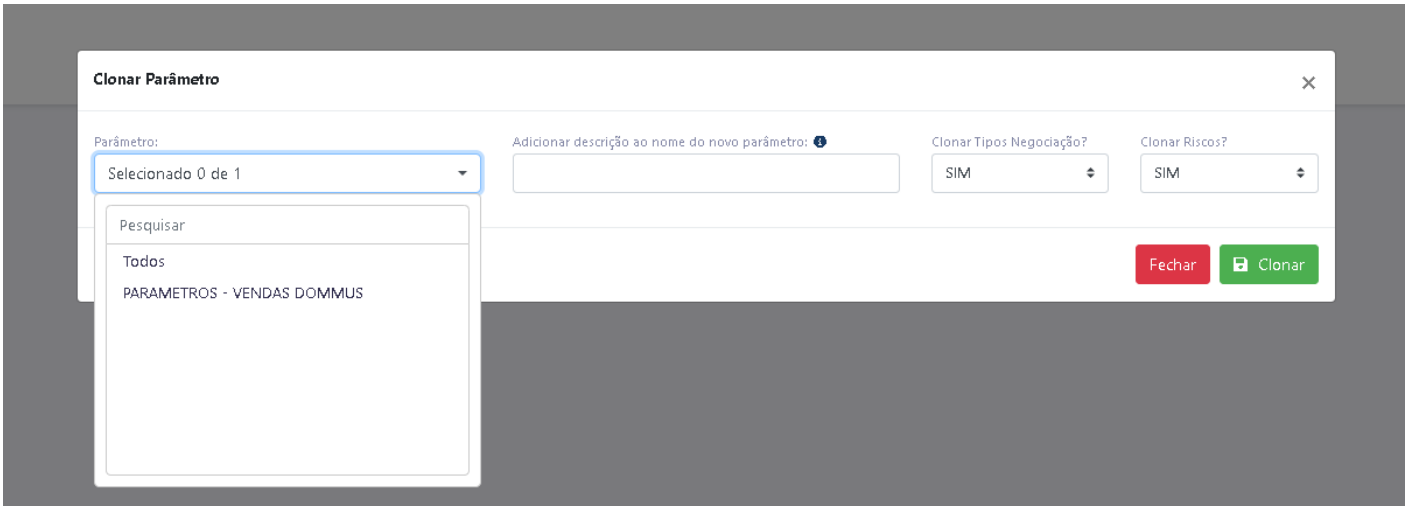
- Clicando em editar conseguirmos abrir as configurações e ajustar conforme necessário;
- Clicando em remover, deletamos esse parâmetro já configurado no sistema.

Clonar um parâmetro

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



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



- 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.



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:

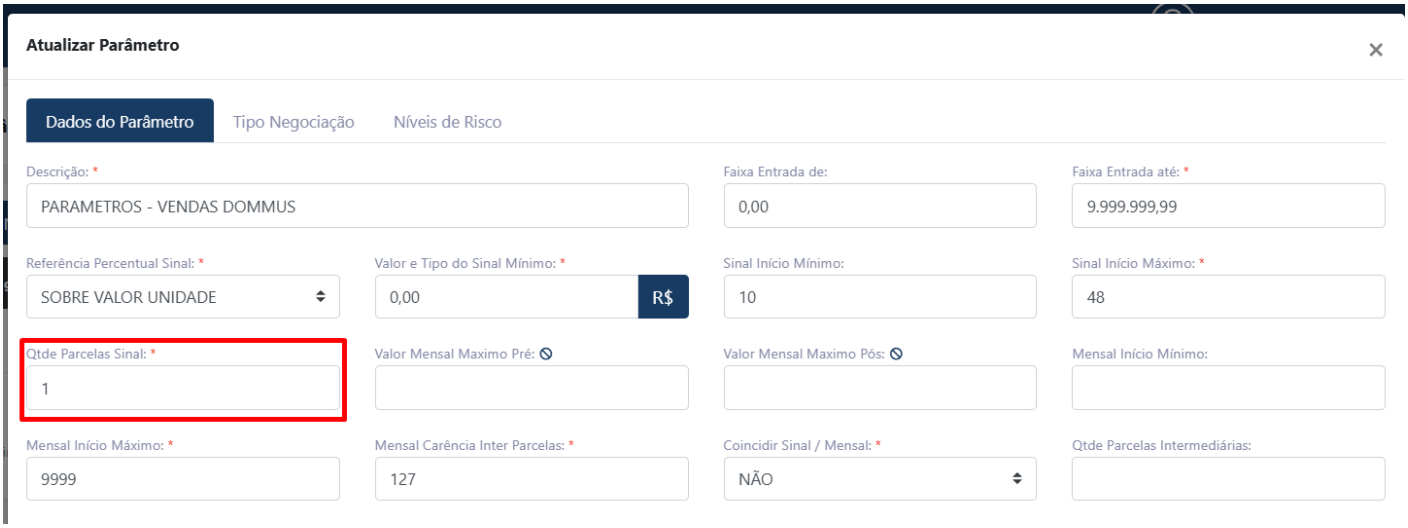
- Sinal Início Mínimo: 0 dias
- Sinal Início Máximo: 30 dias

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



Quantidade Parcelas Sinal

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



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

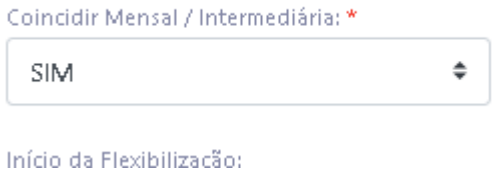
Caso o intervalo seja inferior ao configurado, o sistema impedirá a operação.

Coincidência de Parcelas

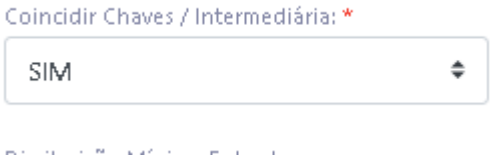
Coincidir Sinal/ Mensal



Coincidir Mensal / Intermediária



Coincidir Chaves / Intermediária



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



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.

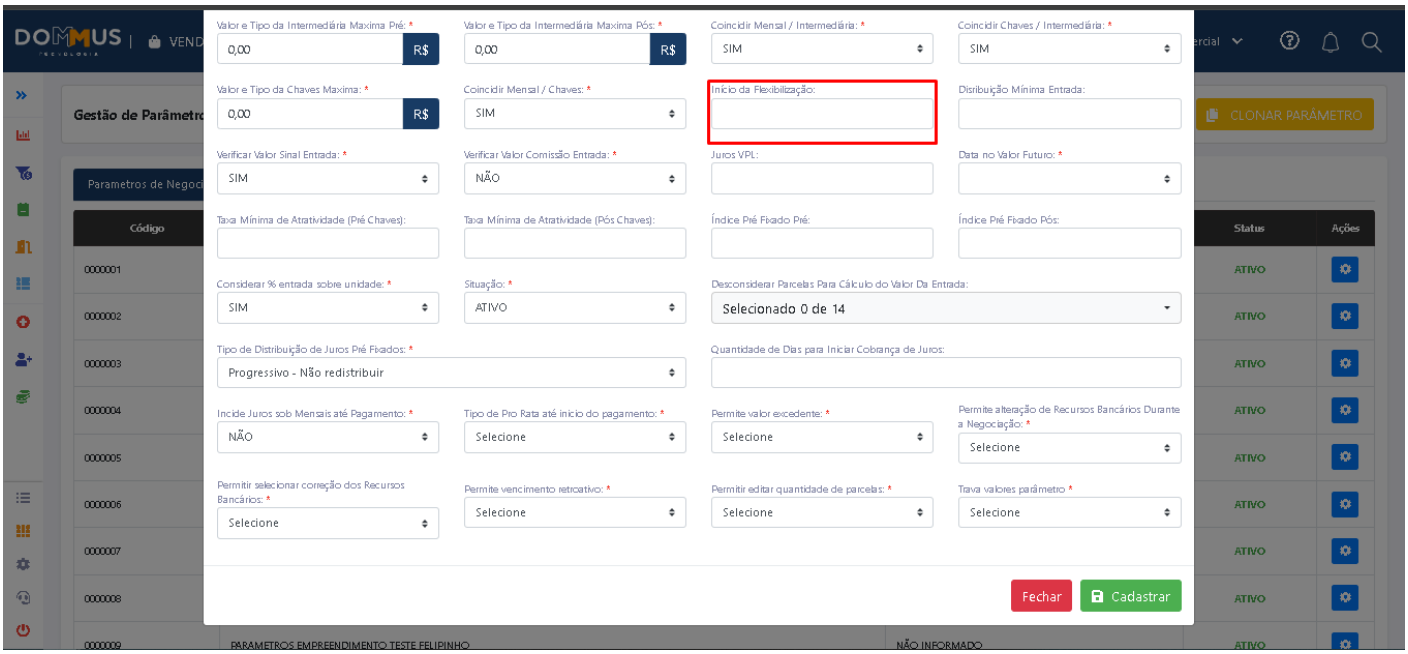
As configurações podem ser definidas separadamente para:

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

Início da Flexibilização

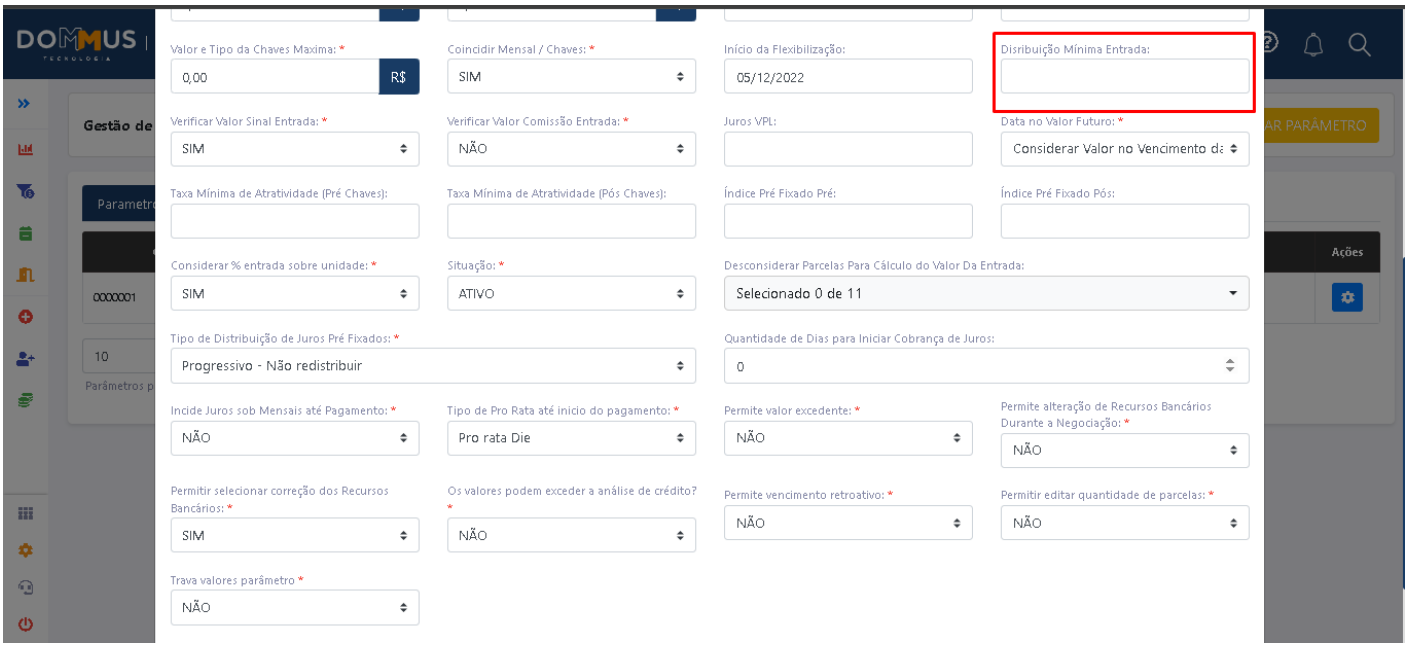
Define a partir de qual momento o sistema iniciará o lançamento das parcelas durante a distribuição.

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



Distribuição Mínima Entrada

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



Exemplo:

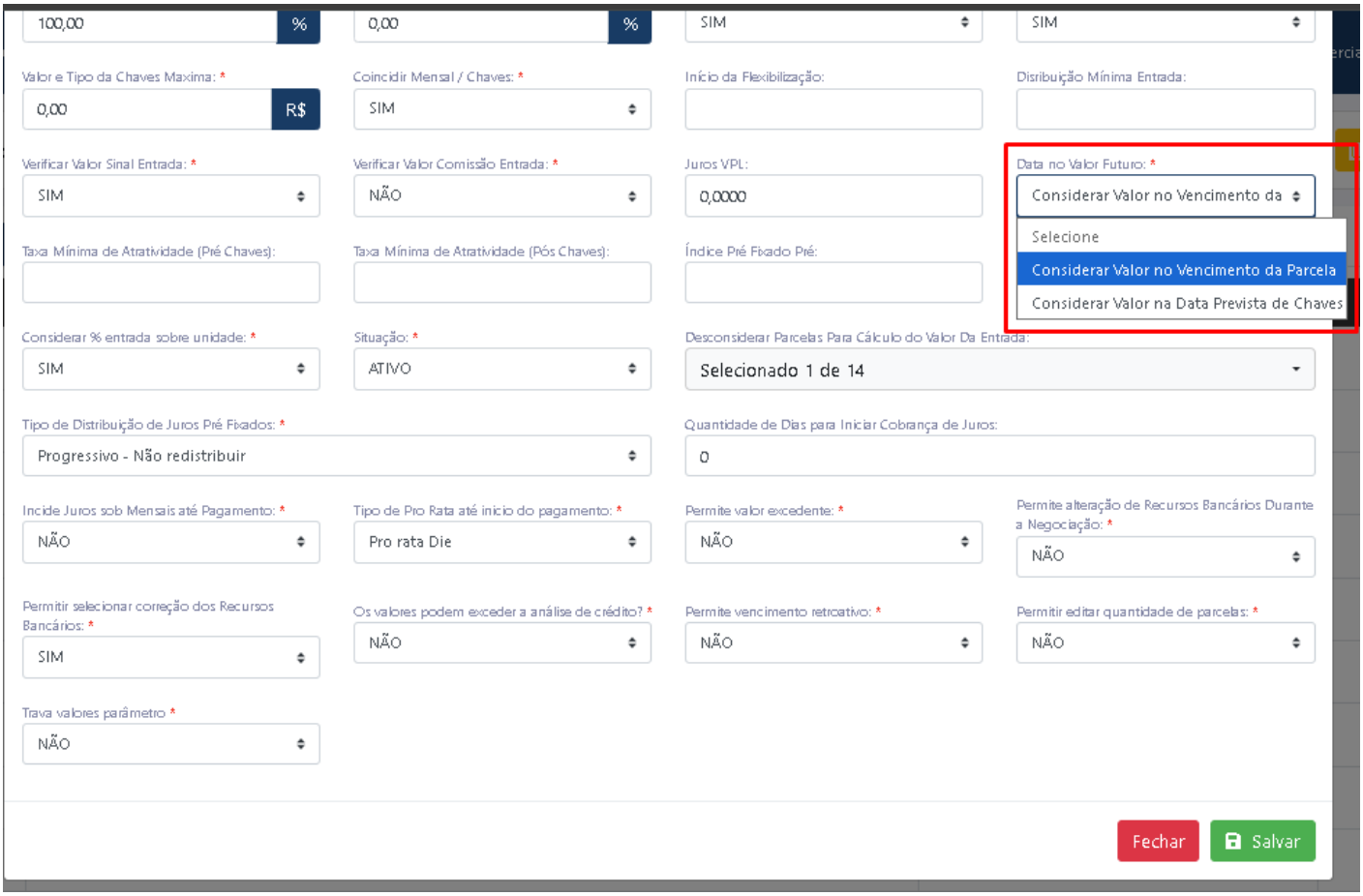
Valor mínimo configurado: **R$ 5.000,00**

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

Data no Valor Futuro

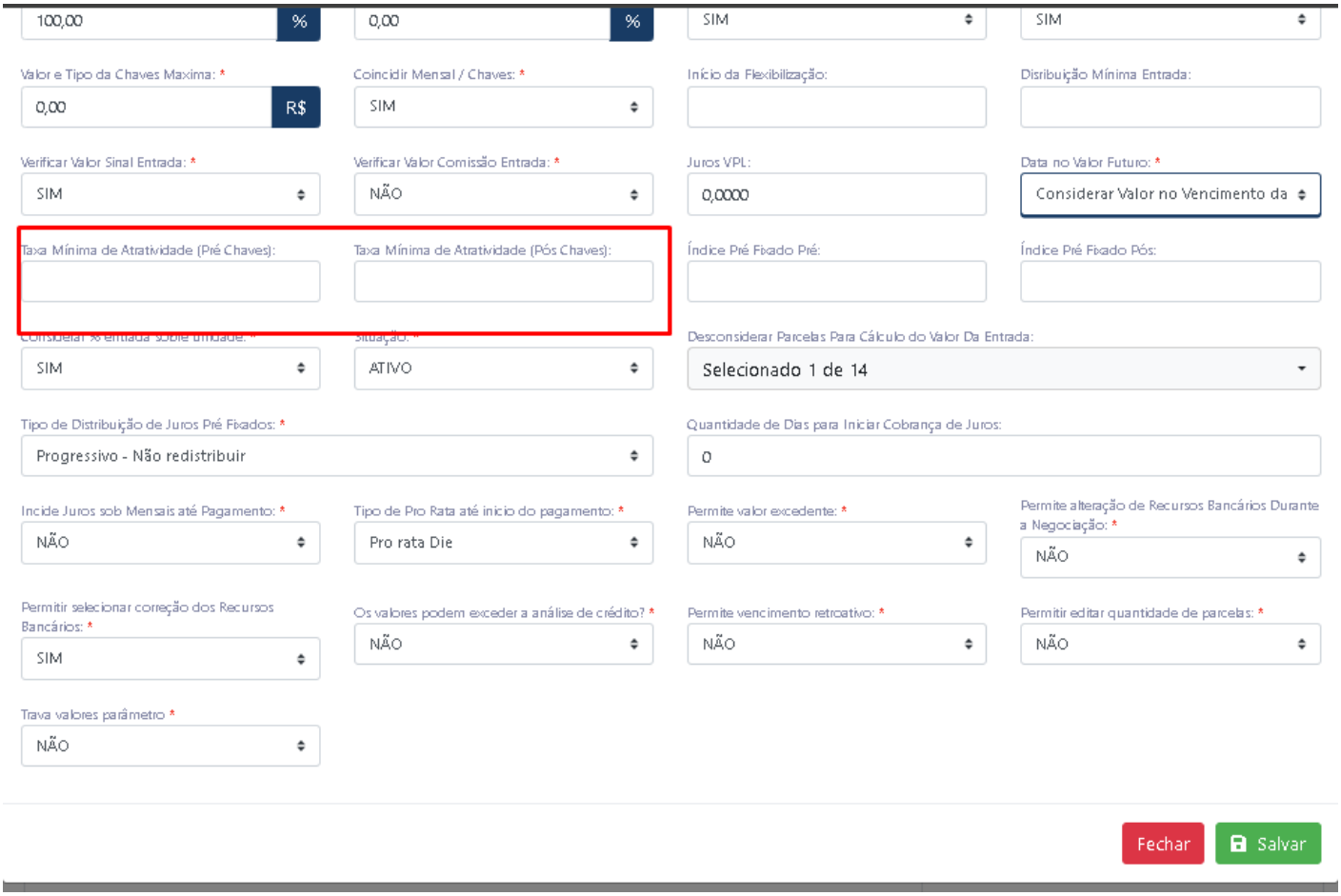
Define qual data será utilizada para cálculo do valor futuro:

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



Taxa Mínima de Atratividade (Pré - Pós)

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



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

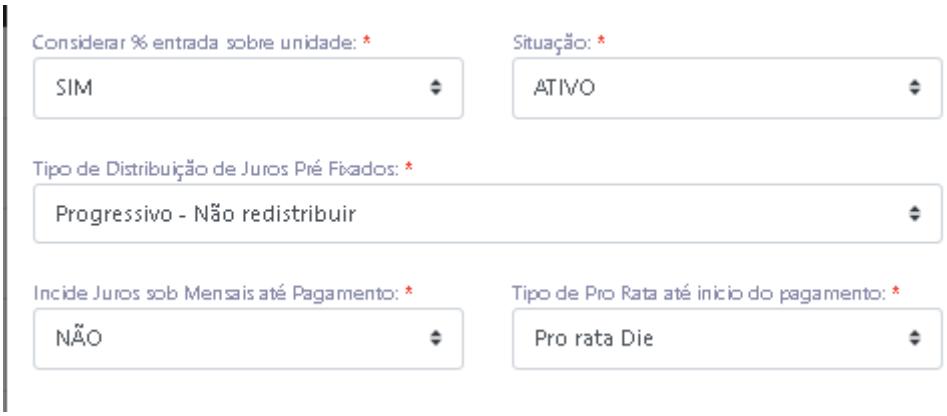
Exemplo:

- 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**.



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.

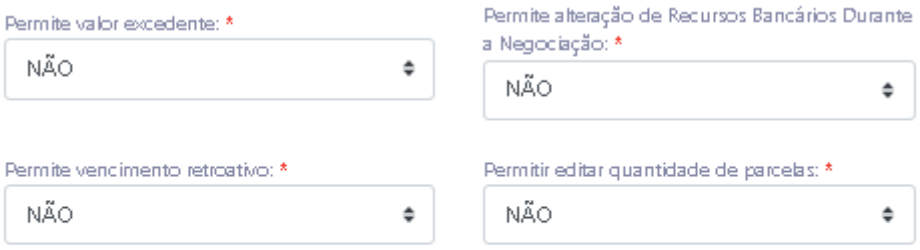
Incide Juros Sob Mensais até o Pagamento

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.



Exemplo:

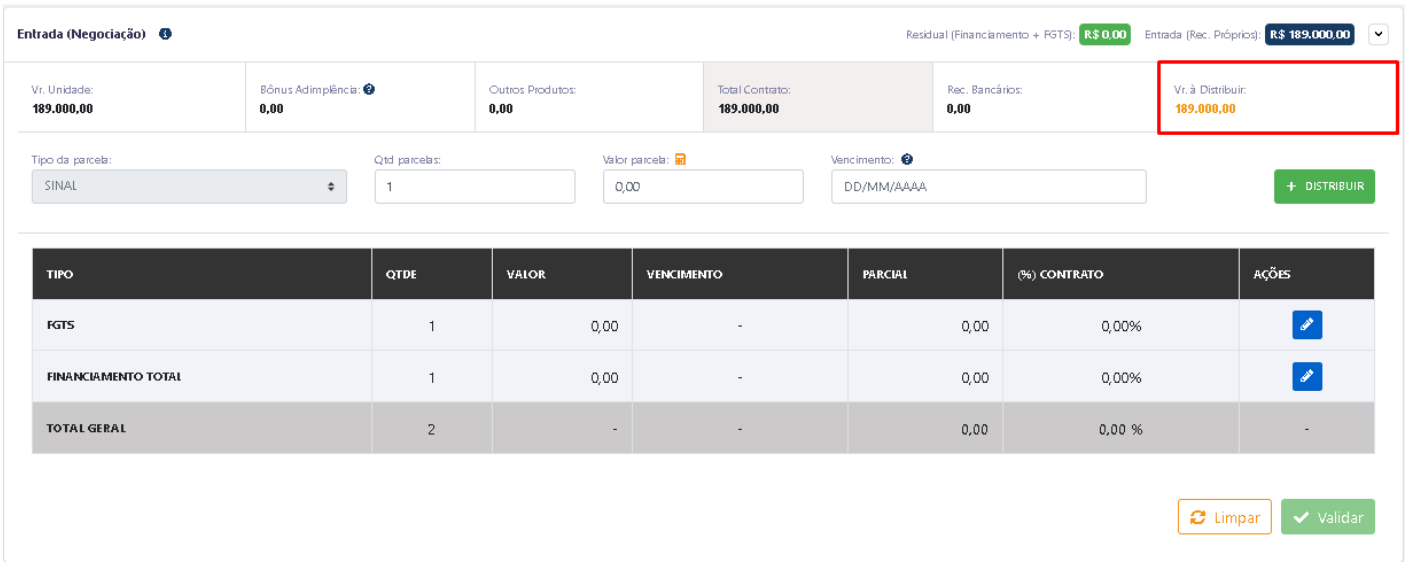
- Valor da unidade: R$ 189.000,00
- Valor negociado: R$ 199.000,00

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.



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