# 9.1.1. Glossário de Termos: Parâmetros de Negociação

## 1. 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.

---

## 2. Dicionário de Campos e Aplicação Prática

### Configurações de Identificação e Faixas

- **Descrição:** Nome identificador do parâmetro (ex: *Parâmetro Padrão*, *Campanha de Black Friday*).
- **Faixa Entrada (De / Até):** Define a alçada de valor de imóvel que este parâmetro atende. Se uma unidade custa R$ 500.000,00, o sistema buscará o parâmetro cuja faixa englobe esse valor.
- **Situação:** (`Ativo` / `Inativo`). Apenas parâmetros ativos são aplicados nas novas negociações.

### Regras de Sinal e Entrada

- **Referência Percentual Sinal:** Define se o percentual mínimo exigido como sinal será calculado sobre o **Valor Total da Unidade** ou sobre o **Valor Total da Entrada**.
- **Valor e Tipo do Sinal Mínimo:** Estipula a quantia ou porcentagem mínima que o cliente deve pagar a título de sinal.
- **Sinal Início Mínimo / Máximo:** Define a janela permitida (em meses ou dias, conforme configuração de fluxo) para o vencimento da(s) parcela(s) de sinal.
- **Qtde Parcelas Sinal:** O número máximo de parcelas em que o valor do sinal pode ser diluído.

- **Verificar Valor Sinal Entrada:** Se `SIM`, o sistema valida se o sinal preenchido atende ao mínimo configurado antes de permitir o envio da proposta.
- **Considerar % entrada sobre unidade:** Se `SIM`, os cálculos e validações de percentual de entrada tomam como base o valor cheio do imóvel.

## Regras de Mensais, Intermediárias e Chaves

- **Valor Mensal Máximo Pré / Pós:** Teto financeiro permitido para as parcelas mensais antes (Pré) e depois (Pós) da entrega das chaves. Se estiver `0,00` com ícone de bloqueio, significa que não há limite máximo travado por valor fixo.
- **Mensal Início Mínimo / Máximo:** Prazo limite para o início e término da série de parcelas mensais (ex: de 1 a 45 meses).
- **Mensal Carência Inter Parcelas:** Define o intervalo de meses obrigatório ou permitido entre o vencimento de uma mensal e outra (geralmente definido como 1 para mensais consecutivas, ou mais em casos específicos).
- **Coincidir Sinal / Mensal:** Se `NÃO`, o sistema impede que uma parcela mensal vença no mesmo mês de uma parcela de sinal.
- **Qtde Parcelas Intermediárias:** Quantidade permitida de parcelas reforço (semestrais, anuais).
- **Valor e Tipo da Intermediária Máxima Pré / Pós:** Teto monetário ou percentual para as parcelas intermediárias.
- **Coincidir Mensal / Intermediária / Chaves:** Define se o cliente pode ou não ter boletos de naturezas diferentes (ex: uma mensal e uma intermediária) vencendo no mesmo mês.
- **Valor e Tipo da Chaves Máxima:** Limite de valor para a parcela única de entrega das chaves.

## Regras Financeiras, VPL e Amortização

- **Juros VPL:** Taxa utilizada para trazer os fluxos futuros a Valor Presente Líquido, permitindo comparar propostas com cronogramas de pagamento diferentes.
- **Data no Valor Futuro:** Define se o cálculo do valor futuro considera o **Vencimento Real de cada Parcela** ou a **Data Prevista de Chaves**.
- **Taxa Mínima de Atratividade (Pré / Pós Chaves):** Define o percentual mínimo de rentabilidade esperado para o fluxo de recebimentos em cada período do contrato.
- **Índice Pré-Fixado Pré / Pós:** Taxas de juros fixas embutidas diretamente no contrato antes e depois da entrega das chaves, independentemente de índices de correção externa (como INCC ou IGPM).
- **Permite Escolha de Sistema de Amortização?:** Se `SIM`, libera para o usuário escolher entre modalidades como Tabela Price ou SAC durante a montagem da proposta.

## Permissões, Travas e Exceções

- **Permite valor excedente:** Determina se a proposta pode ultrapassar o valor total de tabela da unidade (ex: inclusão de benfeitorias ou juros prévios).
- **Permite alteração/correção de Recursos Bancários:** Controla se a parcela que será financiada via banco pode ter suas condições de correção alteradas pelo operador da venda.
- **Os valores podem exceder a análise de crédito?:** Se `SIM`, o sistema aceita a digitação de propostas cujas parcelas comprometam uma fatia da renda do cliente maior do que a aprovada no score de crédito (geralmente gerando uma alçada de aprovação superior).
- **Permite vencimento retroativo / Permitir editar qtde de parcelas:** Travas de segurança para evitar que propostas sejam geradas com datas passadas ou prazos fora do padrão do empreendimento.
- **Trava valores parâmetro:** Se `SIM`, o corretor não pode flexibilizar nenhuma das regras acima; a proposta deve seguir estritamente o modelo do espelho de vendas.

---

# 3. Detalhamento: Tipos de Distribuição de Juros Pré-Fixados

Este campo define a **fórmula matemática** e o **comportamento do saldo devedor** quando são aplicados juros pré-fixados na tabela de pagamento. Segue o desdobramento de cada opção do menu seletor:

## A. Price - Cálculo por série

Aplica o modelo tradicional da **Tabela Price (Sistema Francês de Amortização)** de forma isolada para cada grupo/série de parcelas (mensais, intermediárias, etc.). As parcelas daquela série específica nascem com valores iguais e fixos, onde a composição de juros decresce e a de amortização cresce ao longo do tempo dentro da própria série.

## B. Progressivo - Não redistribuir

Os juros incidem sobre o saldo devedor de forma linear e progressiva ao longo do tempo. Se o cliente atrasar ou dilatar o prazo, o juros acumula na respectiva parcela sem que o sistema faça o recálculo (redistribuição) do impacto disso nas parcelas seguintes. Cada linha de vencimento responde estritamente pelo seu tempo de decorrência.

## C. Reajusta todas as parcelas e equaliza apenas o valor das mensais entre si

O sistema calcula o impacto dos juros pré-fixados sobre o saldo devedor total (incluindo chaves e intermediárias), mas no momento de recalcular o valor das parcelas para que fiquem uniformes, ele **só altera e equaliza as parcelas mensais**. As intermediárias e chaves recebem o reajuste de juros, mas podem ficar com valores desalinhados em relação às mensais.

## D. Reajusta todas as parcelas e equaliza o valor total entre as mensais

Similar ao anterior, porém toda a carga de juros calculada sobre o plano de pagamento é somada e **embutida/diluída integralmente no montante das mensais**, de modo que o valor final das parcelas mensais seja idêntico entre si, absorvendo o impacto financeiro do plano de forma homogênea.

## E. Reajusta apenas as mensais e equaliza suas parcelas

Isola completamente as parcelas intermediárias e de chaves da incidência de juros pré-fixados. Os juros configurados vão incidir **única e exclusivamente sobre o saldo alocado nas mensais**, gerando uma série Price ou uniforme apenas para este grupo de parcelas.

## F. Price - Cobra juros mensais sobre saldo acumulado em todas as parcelas

Aplica a matemática Price considerando o Saldo Devedor Total Consolidado do contrato a cada mês. Como as parcelas intermediárias e chaves "jogam" a amortização para o futuro, o saldo devedor acumulado permanece alto por mais tempo, gerando um volume de juros significativamente maior que é rateado no fluxo.

## G. Price - Cobra juros sobre todas as parcelas e equaliza entre as mensais

O cálculo Price é rodado sobre todo o plano de pagamento para apurar o juro devido, mas a equalização (o ato de tornar as parcelas de mesmo valor) é aplicada estritamente sobre a série de parcelas mensais.

## H. Price - Cobra juros apenas sobre valor das mensais e as equaliza

Diferente do item "F", aqui o cálculo da Tabela Price ignora o saldo das intermediárias/chaves para fins de juros. Ele pega o montante total alocado nas mensais, calcula a taxa Price contratada sobre esse subtotal e gera parcelas mensais perfeitamente equalizadas.

## I. Price - Com juros compostos sobre parcelas intermediárias

Além da capitalização normal do saldo, as parcelas intermediárias sofrem a incidência de **juros compostos (M=P(1+i)n)** com base no número de meses que elas passam "acumulando" poeira financeira até o seu vencimento. Isso encarece consideravelmente os reforços.

## J. Price - Com juros compostos de incidência diária sobre parcelas intermediárias

Possui a mesma lógica do item anterior, porém a capitalização dos juros compostos não é contada mês a mês, mas sim calculada utilizando **pro-rata die (taxa diária equivalente)**. Utilizado para alta precisão financeira quando os vencimentos não caem exatamente em períodos fechados de 30 dias.

## K. Price - Com juros compostos sobre intermediárias pré-chaves distribuídos no saldo pós-chaves

Uma engenharia financeira específica: os juros compostos gerados pelas parcelas intermediárias do período de obras (Pré-Chaves) não são cobrados diretamente nelas. Esse custo financeiro é "recalculado" e jogado para frente, sendo **diluído e cobrado dentro do saldo devedor do período Pós-Chaves** (geralmente junto ao financiamento ou mensais pós-obras).

## L. SACOC - Com juros compostos e reajuste anual acumulado no aniversário

Aplica o sistema **SACOC (Sistema de Amortização Constante com Juros Compostos)**, onde há uma curva específica de evolução das parcelas. Os juros são compostos e o saldo sofre uma repactuação/reajuste acumulado especificamente a cada 12 meses (no aniversário do contrato), recalculando o valor da prestação para o ciclo seguinte.

---

Revision #2
Created 18 June 2026 17:00:01 by Suporte
Updated 18 June 2026 17:10:15 by Suporte