

monitoriⁱⁱ
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)
Realizado em: 16/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: Urman Padre Adelino
Empresa: P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Endereço: Rua Padre Adelino, 1045, Quarta Parada
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (28/10/2024)
Torres: 1
Total de Unidades: 456
Unidades em Estoque: 172
% Vendido em Garantia: 62,28%
% Obra: 0,00%
Data de Entrega: 01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	26.517.094,22
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252

* O empreendimento foi lançado em dez/24.



Informações da Operação

CRI	1ª série da 14ª emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora)	P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Empreendimento alvo	TERRENO PADRE ADELINO
Crédito Total	26.500.000,00
Despesas Flat	-
Despesas Iniciais	1.041.088,99
1º Prêmio	311.175,32
Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49
Data de emissão	12/05/2023
Data de vencimento final	26/04/2028
Atualização Monetário e Juros	CDI + 4,9% a.a, na base 252
Razão Mínima de Garantia	Soma do valor das unidades não vendidas (estoque) e o valor nominal dos recebíveis com até 30 dias de atraso deverá ser superior a 200% do saldo devedor.



1.1 – Vendas (Status Unidades)

P610 – PADRE ADELINO	Monit. nov24	Monit. dez24
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	456	456
Disponível / Estoque	171	172
Unidades em Estoque	171	172
Vendidas (ii)	285	284
Quitadas	36	36
Financiamento Direto	249	248
Promessa de Repasse	0	0

(i) O empreendimento possui 455 unidades e 1 loja, conforme Registro de Incorporação.

(ii) Movimentações no período:

- 01 unidade foi distratada (2612).



1.2 – Espelho de Vendas

		Unidades													
Residencial	36° Pavimento	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3613
	35° Pavimento	3501	3502	3503	3504	3505	3506	3507	3508	3509	3510	3511	3512	3513	
	34° Pavimento	3401	3402	3403	3404	3405	3406	3407	3408	3409	3410	3411	3412	3413	
	33° Pavimento	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	
	32° Pavimento	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	
	31° Pavimento	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	
Office	30° Pavimento	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	
	29° Pavimento	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	
	28° Pavimento	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	
	27° Pavimento	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	
	26° Pavimento	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	
	25° Pavimento	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	
	24° Pavimento	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	
	23° Pavimento	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	
	22° Pavimento	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	
	21° Pavimento	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	
	20° Pavimento	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
	19° Pavimento	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	
	18° Pavimento	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	
	17° Pavimento	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713	
	16° Pavimento	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	
	15° Pavimento	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	
	14° Pavimento	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	
	13° Pavimento	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	
	12° Pavimento	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	
	11° Pavimento	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	
	10° Pavimento	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	
	9° Pavimento	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	
	8° Pavimento	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	
	7° Pavimento	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	
	6° Pavimento	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	
	5° Pavimento	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	
	4° Pavimento	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	
	3° Pavimento	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	
	Office Garden	2° Pavimento	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213
	Loja	TÉRREO	1												

Legenda:

172	Estoques (disponíveis)
36	Quitadas
248	Vendidas
0	Permutas (indisponível)
456	Total



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	nov/24	Rolagem									dez/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	171	-	-	-	-	1	-	-	-	-	172
0 - 30	224	-	-	-	(1)	-	3	-	-	-	226
31 - 90	10	-	-	-	-	(3)	-	(5)	-	-	2
91 - 120	2	-	-	-	-	-	5	-	(2)	-	5
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2
> 180	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
	456										456

Movimentações no período:

- 01 unidade foi distratada (2612)
- 03 unidades inadimplentes recuperadas (807, 2809 e 2810);
- 07 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (1202, 1203, 1410, 1411, 1412, 1413 e 2813).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds nov-24	Unds dez-24	% Pago dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	260	262	51,6%	3	13	22	46	74	38	15	10	2	3	36	
31 - 90	10	2	60,2%	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	
91 - 120	2	5	9,6%	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
121 - 180	0	2	3,9%	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
> 180	13	13	25,2%	4	0	1	7	1	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	285	284	49,4%	14	13	24	53	75	38	15	10	3	3	36	

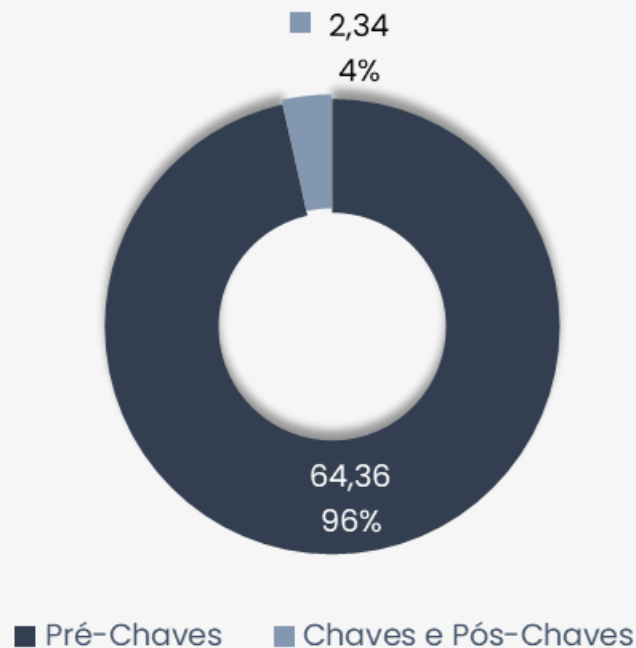
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	61,09	58,64	87,9%	1,29	5,48	7,93	13,05	18,87	7,73	2,74	1,24	0,16	0,13	0,00	
31 - 90	4,39	0,49	0,7%	0,00	0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	
91 - 120	0,90	2,39	3,6%	2,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
121 - 180	0,00	0,90	1,3%	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
> 180	4,34	4,29	6,4%	1,72	0,00	0,34	1,97	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Recebíveis	70,72	66,70	100,0%	6,31	5,48	8,63	15,03	19,12	7,73	2,74	1,24	0,29	0,13	0,00	

O projeto possui 284 unidades vendidas e 248 ativas. Destas, 15 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando **R\$ 5,19 milhões** dos recebíveis em aberto (ou 7,7% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 1,3 milhão de parcelas em atraso.

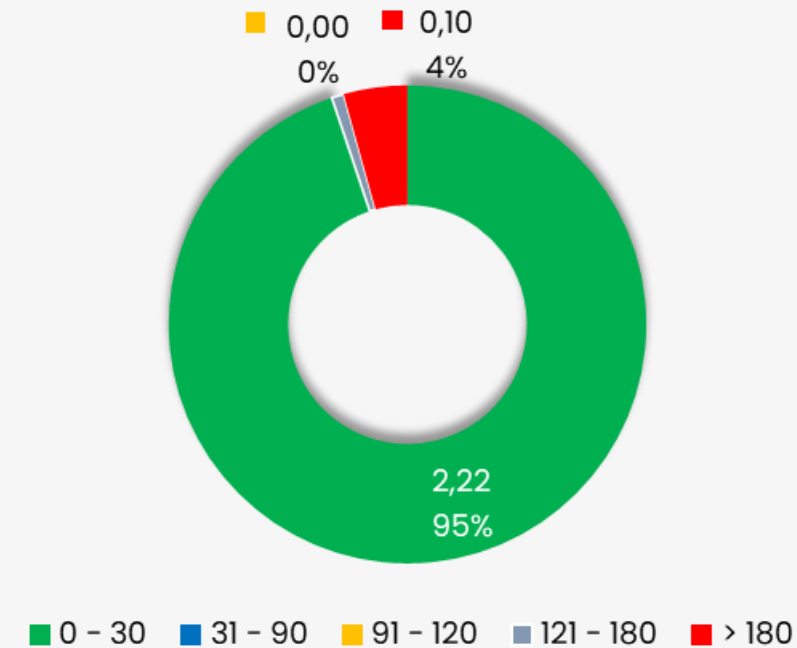


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



Dos **R\$ 66,70 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,34 milhões** (4%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,10 milhão (4%) se encontra inadimplente acima de 180 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	949,95
(i) Aporte - SCP	362.923,28
(ii) Créditos a Identificar	23.570,66
Obra - Custo Raso	-82.418,29
Marketing - Stand	-2.757,91
Desp Comerciais - Comissão	-137.156,55
Incorporação - Projetos	-89.157,50
Incorporação - Despesas Legais, Trik	-20.263,47
Desp Adm - Outros	-2.111,63
Débito - Província	-6.939,27
(iii) Aporte - Porte	989.400,00
Retirada - Porte	-1.000.000,00
Desp Financeiras	-169,44
Rendimentos Aplicação	5,75
Saldo Final C/C	35.875,58

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam no valor de **R\$ 363 mil**.

(ii) Foi identificado um crédito de **R\$ 23,5mil**, que não possui informação de origem deste valor, não foi possível conciliar com alguma parcela baixada e também não possui nenhum detalhamento por parte do incorporador;

(iii) Os aportes e retiradas da Porte no período totalizam **R\$ 10,6 mil** negativos.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6	Itaú 18465-8	Total Geral
Saldo Inicial C/C	481.160,26	520,41	481.680,67
(i) Aporte - SCP	2.626.497,87	0,00	2.626.497,87
Crédito - P610	6.939,27	0,00	6.939,27
CRI - Juros	-347.940,39	0,00	-347.940,39
CRI - Despesas	-7.156,62	0,00	-7.156,62
Desp Financeiras	-1.010,70	-73,00	-1.083,70
Rendimentos Aplicação	3,60	0,12	3,72
Aplicação/ Resgate CDB	-1.644.000,00	0,00	-1.644.000,00
Saldo Final C/C	1.114.493,29	447,53	1.114.940,82
Aplicação - CDB	10.691.180,21	5.755.858,64	16.447.038,85
Saldo Final C/C + Aplic	11.805.673,50	5.756.306,17	17.561.979,67

(i) Ocorreram aportes de SCPistas recebidos na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de **R\$ 2,62 MM.**



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP do período, desde jun/23 até a data base atual, há uma variação de **R\$ 728 mil** a menos para créditos no extrato bancário que não foram possíveis de serem conciliados.

Período	Extrato Itaú 27498- 4	Extrato Itaú PS 18522- 6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
jun/23 a dez/23	25.941.919,54	1.436.767,28	-27.558.613,92	-179.927,10
jan/24	1.556.295,56	1.563.199,74	-3.119.495,30	0,00
fev/24	368.275,00	1.258.367,14	-1.646.295,61	-19.653,47
mar/24	1.054.865,85	1.261.404,31	-1.848.063,14	468.207,02
abr/24	2.831.366,13	625.985,89	-2.947.711,89	509.640,13
mai/24	2.785.446,76	4.795,82	-2.652.456,80	137.785,78
jun/24	9.463.745,25	0,00	-9.926.595,81	-462.850,56
jul/24	4.808.581,75	0,00	-4.580.511,84	228.069,91
ago/24	2.571.076,74	36.026,76	-2.607.103,50	0,00
set/24	266.698,97	1.407.324,60	-1.795.242,01	-121.218,44
out/24	693.267,50	1.436.131,73	-2.131.801,39	-2.402,16
nov/24	108.868,10	1.263.287,97	-1.390.082,84	-17.926,77
dez/24	362.923,28	2.626.497,87	-4.257.168,14	-1.267.746,99
TOTAL	52.813.330,43	12.919.789,11	-66.461.142,19	-728.022,65

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
	-	1013	Mensal	02/12/2024	2.109,58	
Ext Banc	-	2313	Mensal	02/12/2024	6.131,04	Baixas no final de nov/24 com recebimentos no início
	-	1111	Mensal	02/12/2024	3.419,05	de dez/24 (D+1)
	-	1010	Mensal	02/12/2024	6.267,10	
	-	408	Ato	02/12/2024	-276.673,24	Aproveitamento de crédito referente a distratos de unidades no mesmo empreendimento.
	-	409	Ato	02/12/2024	-303.876,54	
	-	410	Ato	02/12/2024	-296.553,32	
ERP	-	2809	Veiculo	18/12/2024	-200.000,00	Baixa por bens, porém não foi realizado o crédito da
	-	2810	Veiculo	18/12/2024	-200.000,00	venda destes bens
	-	2612	Parcelas Mensais	19/12/2024	-8.570,66	Parcela baixada, porém não foi localizado o crédito
TOTAL					-1.267.746,99	



2.4.3 – Recebimentos de Clientes SCPistas na conta do Patrimônio Separado

Não foram definidas as unidades em garantia deste empreendimento, porém, desde jun/23, foram baixadas nas fichas financeiras **R\$ 66,4 MM** de parcelas referentes as vendas para os SCPistas e destas baixas foram localizados (conciliados) **R\$ 12,5 MM** na conta do P.S., conforme detalhado abaixo:

Período	Itaú PS	Recebimento fora PS
jun-23	0,00	2.420.013,51
jul-23	0,00	3.226.315,52
ago-23	0,00	3.115.065,98
set-23	0,00	2.368.149,40
out-23	0,00	5.111.319,66
nov-23	0,00	5.612.437,94
dez-23	1.144.548,88	4.560.763,03
jan-24	1.563.199,74	1.556.295,56
fev-24	1.278.020,61	368.275,00
mar-24	1.186.618,58	661.444,56
abr-24	610.246,38	2.337.465,51
mai-24	4.795,82	2.647.660,98
jun-24	0,00	9.926.595,81
jul-24	0,00	4.580.511,84
ago-24	36.026,76	2.571.076,74
set-24	1.528.543,04	266.698,97
out-24	1.307.953,29	823.848,10
nov-24	1.281.214,74	108.868,10
dez-24	2.608.571,10	1.648.597,04
Total Geral	12.549.738,94	53.911.403,25

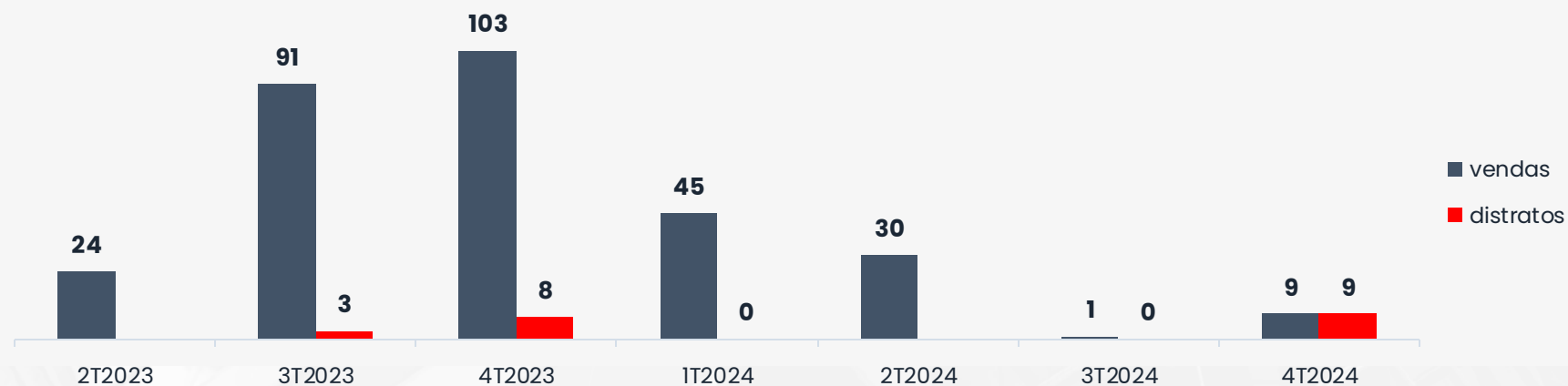


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Residencial	32,2	78	18	555,81	17.351	535,8	9,6	60	1.957,5	17.000	554,61	33,3
Office	32,2	364	266	8.262,32	15.219	472,7	125,7	98	3.445,0	17.000	597,61	58,6
Office Garden	44,6	13	0	0,00	0	0,0	0,0	13	579,8	17.000	758,20	9,9
Loja	931,1	1	0	0,00	0	0,0	0,0	1	931,1	17.000	15.829,38	15,8
Total		456	284	8.818,13	15.354	476,7	135,4	172	6.913,4	17.000	683,31	117,5

O empreendimento possui 172 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 117.528.480,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 90.407.818,66** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de vendas





3.1 – Fiscal

P610 – PADRE ADELINO

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (P610 – PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
<input type="radio"/> SRF/INSS	Negativa	27/04/2025
<input type="radio"/> Trabalhista	Negativa	13/05/2025
<input type="radio"/> Municipal	Regular	01/04/2025
<input type="radio"/> Estadual	Negativa	14/05/2025
<input type="radio"/> FGTS	Regular	27/01/2025

Foi identificado 1 protesto no valor de **R\$ 15 mil.**



3.2 – Balancete

P610 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	75.789.317,39	TOTAL DO PASSIVO	75.789.317,39
CIRCULANTE	15.276.462,93	CIRCULANTE	49.944.954,76
Caixa e Bancos	10.797.982,25	Fornecedores	319.945,01
Estoques Imobiliários	-	Obrigações c/ Terceiros	8.484,22
Créditos	4.478.480,68	Obrigações tributárias	10.601,85
		Impostos e Contribuições	1,69
		Adiamento de Clientes	49.605.921,99
NÃO CIRCULANTE	60.512.854,46	NÃO CIRCULANTE	26.530.887,90
Outros Créditos	24.313.199,01	Empréstimos a pagar	26.530.887,90
Pagamentos Antecipados	-	Porte Engenharia e Urbanismo	-
Empréstimo LP	3.432.379,28		
Estoque	32.767.276,17	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(696.525,27)
		Lucros e Prejuizos	(15.864,49)
		Despesa Operacional	(680.660,78)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total	% / VGV
Receita Contratada	65.697.092,78	24.739.204,87	20.778.755,35	20.200.972,81	985.127,71	-	-	132.401.153,52	59%
Abatimento Unidades a Distratc	-	(1.546.374,22)	(1.499.854,45)	(2.120.818,92)	(21.803,71)	-	-	(5.188.851,30)	-2%
Revenda de Unidades Distratca	-	541.565,41	886.196,92	1.035.332,10	4.546.280,72	-	-	7.009.375,15	3%
Venda de Estoque	-	4.272.945,49	8.718.046,82	13.353.846,04	58.638.511,18	-	-	84.983.349,54	38%
Receita Comissão	-	2.922.515,81	2.922.515,81	-	-	-	-	5.845.031,63	3%
Outras Receitas	207.571,88	-	-	-	-	-	-	207.571,88	0%
Receitas	65.904.664,66	30.929.857,37	31.805.660,45	32.469.332,03	64.148.115,90	-	-	225.257.630,41	100%
Obra - Raso	(255.538,95)	(2.718.740,46)	(23.833.644,35)	(82.746.631,90)	(2.198.444,35)	(199.858,58)	-	(111.952.858,58)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.318.781,85)	-	-	-	-	-	-	(29.318.781,85)	-13%
Marketing	(1.486.052,64)	(1.035.585,62)	-	(504.847,84)	(673.130,45)	(168.282,61)	-	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(4.862.481,32)	(2.922.515,81)	(2.922.515,81)	-	-	-	-	(10.707.512,95)	-5%
Incorporação	(3.471.724,08)	(1.247.385,99)	(2.155.700,94)	(331.269,66)	(991.991,75)	-	-	(8.198.072,42)	-4%
Tributos	(377.965,88)	(1.237.194,29)	(1.272.226,42)	(1.298.773,28)	(2.565.924,64)	-	-	(6.752.084,51)	-3%
Despesas Administrativas	(418.680,75)	(54.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	(598.680,75)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(439.000,00)	-	-	-	-	-	-	(439.000,00)	0%
Débito a identificar	(2.022,36)	-	-	-	-	-	-	(2.022,36)	0%
Custos e Despesas	(40.632.247,83)	(9.215.422,17)	(30.238.087,52)	(84.935.522,67)	(6.447.491,19)	(368.141,19)	-	(171.836.912,57)	-76%
Total Operacional	25.272.416,83	21.714.435,20	1.567.572,93	(52.466.190,64)	57.700.624,72	(368.141,19)	-	53.420.717,84	24%
Despesas Financeiras	(8.630,24)	-	-	-	-	-	-	(8.630,24)	0%
Rendimentos Aplicação	2.855,06	-	-	-	-	-	-	2.855,06	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquid	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	11%
CRI - Juros	(6.798.629,80)	(4.086.555,86)	(4.086.555,86)	(4.086.555,86)	(1.753.058,10)	-	-	(20.811.355,47)	-9%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(26.517.094,22)	-	-	(26.517.094,22)	-12%
CRI - Contrapartida	6.798.629,80	-	-	-	-	-	-	6.798.629,80	3%
Aporte - Porte	7.117.577,33	-	-	-	-	-	-	7.117.577,33	3%
Retirada - Porte	(39.539.286,50)	-	-	-	-	-	-	(39.539.286,50)	-18%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.857.032,04)	-	-	-	-	-	-	(3.857.032,04)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(12.883.762,35)	-	-	-	-	-	-	(12.883.762,35)	-6%
Total Investimentos	(25.236.541,25)	(4.086.555,86)	(4.086.555,86)	(4.086.555,86)	(28.270.152,33)	-	-	(65.766.361,15)	-29%
Total Geral	35.875,58	17.627.879,34	(2.518.982,92)	(56.552.746,50)	29.430.472,39	(368.141,19)	-	(12.345.643,30)	-5%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Para cálculo das linhas de “Receita Comissão” e “Desp Comerciais”, aplicamos um percentual de 6% sobre as receitas contratadas, conforme informação do incorporador;
- Terreno, Marketing, Despesas Adm e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado da viabilidade;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Data de entrega conforme cronograma inicial disponibilizado pelo incorporador (**dez-27**);
- Custo total de obra considerando o fluxo projetado enviado pelo incorporador;
- Para projeção do pagamento de juros / amortização, utilizamos as seguintes premissas:
 - Taxa de juros: Taxa DI + Spread de 4,90%;
 - Amortização da dívida iniciando em **abr/28**.