

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)
Realizado em: 17/12/2024

 **Data Base: Novembro/24**



Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado do Projeto

Resumo Empreendimento



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: 171	
% Vendido em Garantia: 62,50%	
% Obra: 0,00%	
Data de Entrega: 01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)	
Data Base Monitoramento: 30/11/2024	
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (30/11/2024)	26.516.151,72
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.

CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	1º 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
<i>Despesas Flat</i>	-
<i>Despesas Iniciais</i>	1.041.088,99
<i>1º Prêmio</i>	311.175,32
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	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 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades/Lojas)

P610 - PADRE ADELINO	Monit. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	456	456
Disponível / Estoque	175	171
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>175</i>	<i>171</i>
Vendidas (ii)	281	285
<i>Quitadas</i>	<i>30</i>	<i>36</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>251</i>	<i>249</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

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

(ii) Movimentações no período:

- 04 unidades que foram distratadas erroneamente em bases anteriores, voltaram para quitadas nesta base, por serem consideradas vendas ativas no relatório de vendas do incorporador (2202, 609, 610 e 1311);
- 02 unidades foram quitadas (404 e 405).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 - Espelho

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

Legenda:

171	Estoques (disponíveis)
36	Quitadas
249	Vendas
0	Permutas (indisponível)
456	Total

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.3 – Rolagem de unidades

Status	out/24	Rolagem									nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	30	-	-	-	4	2	-	-	-	-	36
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	175	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	171
0 - 30	222	-	(2)	-	-	-	4	-	-	-	224
31 - 90	16	-	-	-	-	(4)	-	(2)	-	-	10
91 - 120	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
	456										456

Movimentações no período:

- 04 unidades que foram distratadas erroneamente em bases anteriores, voltaram para quitadas nesta base, por serem consideradas vendas ativas no relatório de vendas do incorporador (2202, 609, 610 e 1311);
- 02 unidades foram quitadas (404 e 405);
- 08 unidades inadimplentes recuperadas (507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 e 2613);
- 06 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (807, 1202, 1203, 1908, 2809 e 2810).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	252	260	49,0%
31 - 90	16	10	19,8%
91 - 120	0	2	4,0%
121 - 180	0	0	
> 180	13	13	24,1%
Total Unidades	281	285	46,4%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	59,19	61,09	86,4%
31 - 90	7,22	4,39	6,2%
91 - 120	0,00	0,90	1,3%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	4,38	4,34	6,1%
Total Recebíveis	70,79	70,72	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
8	16	23	75	48	28	18	3	4	1	36
7	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	2	6	1	0	0	0	0	0	0
21	18	25	81	49	28	18	3	5	1	36

RECEBÍVEIS por % Pago

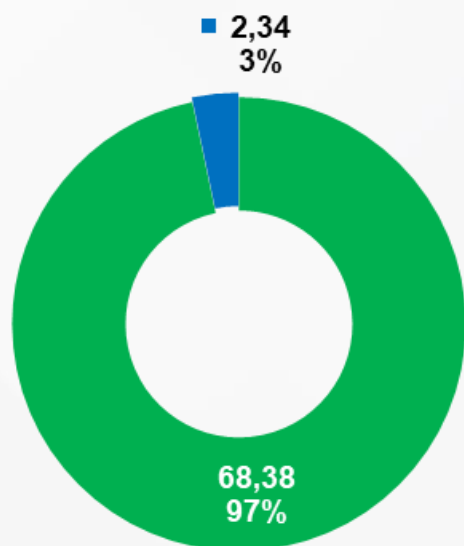
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,48	6,96	8,12	21,57	11,35	5,68	3,26	0,36	0,29	0,01	0,00
3,21	1,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00
0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,72	0,00	0,66	1,70	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9,31	8,00	8,78	23,27	11,61	5,68	3,26	0,36	0,44	0,01	0,00

O projeto possui 285 unidades vendidas e 249 ativas. Destas, 13 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando **R\$ 4,34 milhões** dos recebíveis em aberto (ou 6,1% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 732 mil de parcelas em atraso.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

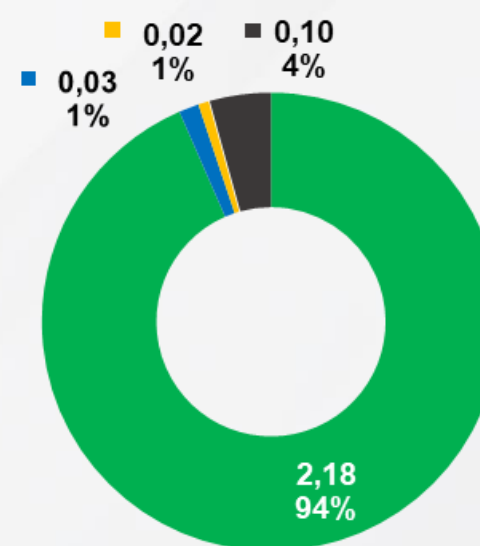
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

Dos **R\$ 70,72 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,34 milhões** (3%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,10 milhão (4%) se encontra inadimplente acima de 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de nov/24, conta do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	281.163,99
(i) Aporte - SCP	108.868,10
Obra - Custo Raso	-47.049,82
Terreno - Outorga Onerosa	-20.263,47
Incorporação - Projetos	-388,98
Incorporação - Despesas Legais, Tributos	-397.775,91
Marketing - Stand	-12.489,22
Desp Comerciais - Comissão	-68.108,33
Desp Adm - Outros	-130,00
Tributos	-10.428,94
Débito - Província	-11.160,98
(ii) Aporte - Porte	329.000,00
Retirada - Porte	-150.000,00
Desp Financeiras	-300,41
Rendimentos Aplicação	13,92
Saldo Final C/C	949,95

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam no valor de **R\$ 109 mil**.

(ii) Os aportes e retiradas da Porte no período totalizam **R\$ 179 mil** positivos.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de nov/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú 18522-6
Saldo Inicial C/C	204.900,63
(i) Aporte - SCP	1.263.287,97
Crédito - P610	11.160,98
CRI - Juros	-303.777,90
CRI - Despesas	-11.297,63
Desp Financeiras	-1.116,08
Rendimentos Aplicação	2,29
Aplicação/ Resgate CDB	-682.000,00
Saldo Final C/C	481.160,26
Aplicação - CDB	8.955.414,68
Saldo Final C/C + Aplic	9.436.574,94

(i) Ocorreram aportes de SCPistas recebidos na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de **R\$ 1,26 MM**.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

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\$ 540 mil** a mais para créditos no extrato bancário que não foram possíveis de serem conciliados.

Período	A	B	C	D = (A + B + C)
	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
TOTAL	52.450.407,15	10.293.291,24	-62.203.974,05	539.724,34

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	1013	Mensal	29/11/2024	-2.109,58	Baixas no final de nov/24 com recebimentos no início de dez/24 (D+1)
	-	2313	Mensal	29/11/2024	-6.131,04	
	-	1111	Mensal	29/11/2024	-3.419,05	
	-	1010	Mensal	29/11/2024	-6.267,10	
TOTAL					-17.926,77	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Recebimentos de 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\$ 62,2 MM** de parcelas referentes as vendas para os SCPistas e destas baixas foram localizados (conciliados) **R\$ 9,9 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	1.263.287,97	126.794,87
Total Geral	9.923.241,07	52.280.732,98

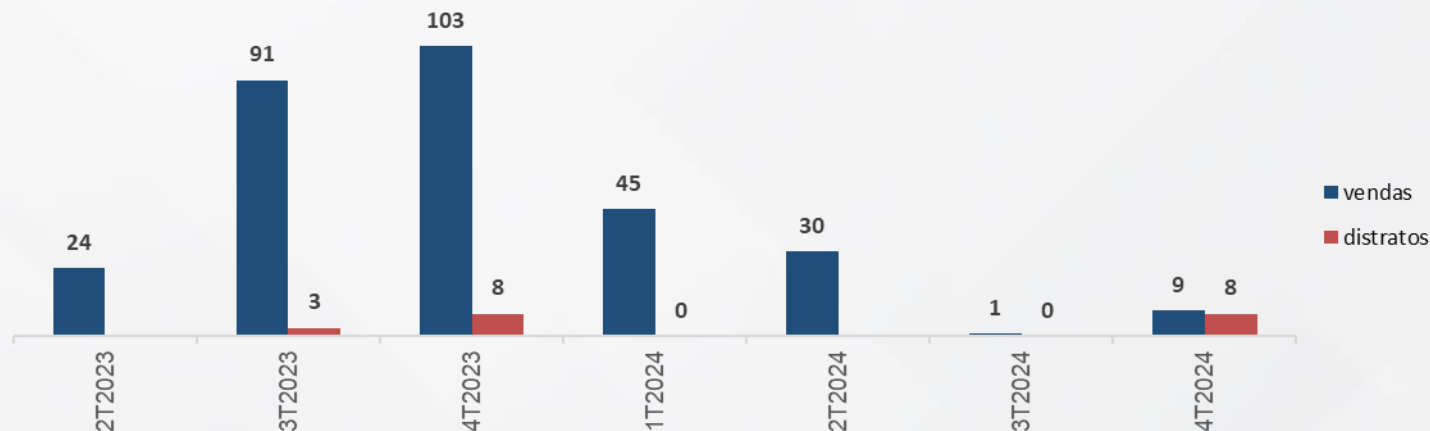
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
Residencial	32,2	78	18	555,81	17.282	533,6	9,6	60	1.957,5	17.000	554,61	33,3
Office	32,2	364	267	8.289,83	15.154	470,5	125,6	97	3.417,5	17.000	598,95	58,1
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	285	8.845,64	15.288	474,5	135,2	171	6.885,9	17.000	684,57	117,1

O empreendimento possui 174 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 117.060.810,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 89.951.498,19** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de vendas



3 – Fiscal

3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (P610 - PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	27/04/2025
● Trabalhista	Negativa	13/05/2025
● Municipal	Regular	01/04/2025
● Estadual	Negativa	14/05/2025
● FGTS	Regular	08/01/2025

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

3.2 – Contábil

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 LIQUÍDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(696.525,27)
		Lucros e Prejuízos	(15.864,49)
		Despesa Operacional	(680.660,78)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada	62.707.671,63	4.485.531,18	24.754.844,39	20.791.218,13	19.705.074,30	981.202,71	-	133.425.542,34	59%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(418.613,97)	(1.308.319,33)	(1.261.984,90)	(1.327.938,23)	(21.716,84)	-	(4.338.573,27)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	30.858,83	486.524,05	753.031,40	871.903,35	3.954.203,80	-	6.096.521,43	3%
Venda de Estoque	-	230.429,81	4.479.903,84	8.636.981,60	12.864.551,32	58.342.541,73	-	84.554.408,30	37%
Receita Comissão	-	240.120,05	2.881.440,59	2.641.320,54	-	-	-	5.762.881,18	3%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	62.891.672,85	4.568.325,90	31.294.393,54	31.560.566,77	32.113.590,75	63.256.231,40	-	225.684.781,20	100%
Obra - Raso	(173.120,66)	-	(2.520.215,95)	(20.003.396,38)	(86.656.152,76)	(2.199.960,74)	(400.012,09)	(111.952.858,58)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.318.781,85)	-	-	-	-	-	-	(29.318.781,85)	-13%
Marketing	(1.483.294,73)	(99.358,53)	(993.585,34)	-	(484.372,71)	(645.830,28)	(161.457,57)	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(4.725.324,77)	(240.120,05)	(2.881.440,59)	(2.641.320,54)	-	-	-	(10.488.205,95)	-5%
Incorporação	(3.362.303,11)	(50.072,11)	(1.238.754,56)	(2.135.520,90)	(327.911,59)	(1.091.975,29)	-	(8.206.537,57)	-4%
Tributos	(377.965,88)	(182.733,04)	(1.251.775,74)	(1.262.422,67)	(1.284.543,63)	(2.530.249,26)	-	(6.889.690,21)	-3%
Despesas Administrativas	(416.569,12)	(4.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	(601.069,12)	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	(40.298.382,48)	(576.783,73)	(8.939.772,18)	(26.096.660,50)	(88.806.980,69)	(6.486.015,56)	(561.469,66)	(171.766.064,79)	-76%
Total Operacional	22.593.290,37	3.991.542,17	22.354.621,36	5.463.906,27	(56.693.389,94)	56.770.215,84	(561.469,66)	53.918.716,41	24%
Despesas Financeiras	(8.460,80)	-	-	-	-	-	-	(8.460,80)	0%
Rendimentos Aplicação	2.849,31	-	-	-	-	-	-	2.849,31	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	11%
CRI - Juros	(6.450.689,41)	(340.534,22)	(4.086.410,61)	(4.086.410,61)	(4.086.410,61)	(1.631.282,75)	-	(20.681.738,20)	-9%
CRI - Amortização	-	-	-	-	-	(26.516.151,72)	-	(26.516.151,72)	-12%
CRI - Contrapartida	6.450.689,41	-	-	-	-	-	-	6.450.689,41	3%
Aporte - Porte	6.128.177,33	-	-	-	-	-	-	6.128.177,33	3%
Retirada - Porte	(38.539.286,50)	-	-	-	-	-	-	(38.539.286,50)	-17%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.850.092,77)	-	-	-	-	-	-	(3.850.092,77)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(10.257.264,48)	-	-	-	-	-	-	(10.257.264,48)	-5%
Total Investimentos	(22.592.340,42)	(340.534,22)	(4.086.410,61)	(4.086.410,61)	(4.086.410,61)	(28.147.434,47)	-	(63.339.540,93)	-28%
Total Geral	949,95	3.651.007,96	18.268.210,76	1.377.495,66	(60.779.800,55)	28.622.781,37	(561.469,66)	(9.420.824,53)	-4%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – 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**.
- Houve uma queda do VUV devido a ajuste no valor de venda de algumas unidades. (Até o momento não foi recepcionado nenhum documento de formalização da venda para o SCPista ou relatório de vendas, com valores líquidos e brutos)