

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

---

**Monitoramento Financeiro  
Pagano – Villa D’Agostini  
Emissão: 12/12/2024**

 **Data Base: Nov/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento

AUTHO  
RIA  
VILLA  
D'AGOSTINI



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: Villa D'Agostini

Empresa: PAGANO AGOSTINIANOS EMP. IMOB. SPE LTDA

Endereço: Rua Joaquim Coelho de Freitas, 1066, Santo Agostinho

Cidade: Franca - SP

Patrimônio de Afetação: sim (21/12/2023)

Torres: 0

Total de Unidades: 75

Garantias em Estoque: 44

% Vendido: 41,33%

Data de Entrega: 31/12/2026 (previsto)

Data Base Monitoramento: 30/11/2024

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

<b>Unidades</b>	<b>Monit. nov24</b>
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>75</b>
<b>Permutas</b>	<b>13</b>
<i>Unidades</i>	13
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>44</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	44
<b>Vendidas</b>	<b>18</b>
<i>Quitadas</i>	0
<i>Venda Direta</i>	3
<i>Promessa de Repasse</i>	15

O empreendimento possui 75 unidades, sendo 13 permutadas.

Até o momento, 18 unidades foram vendidas, sendo 15 com previsão de repasse e 3 com previsão de quitação até a entrega do projeto.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds nov-24	% nov-24
0 - 30	17	13,9%
31 - 90	-	
91 - 120	-	
121 - 180	-	
> 180	1	0,0%
<b>Total Unidades</b>	<b>18</b>	<b>13,1%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
12	1	1	-	3	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>13</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	31,13	93,6%
31 - 90	-	0,0%
91 - 120	-	0,0%
121 - 180	-	0,0%
> 180	2,14	6,4%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>33,27</b>	<b>100,0%</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

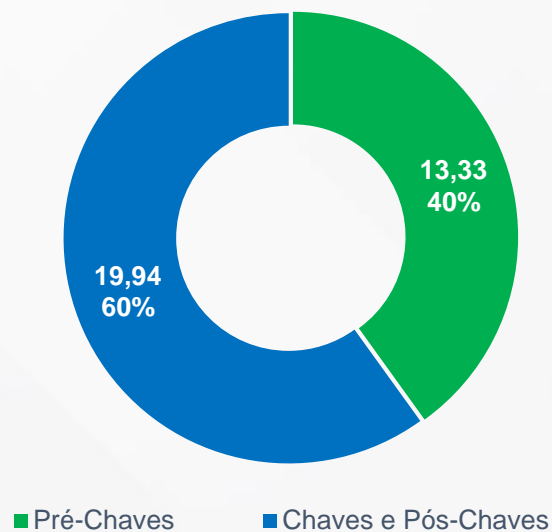
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
24,34	1,77	1,62	-	3,40	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>26,48</b>	<b>1,77</b>	<b>1,62</b>	<b>-</b>	<b>3,40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- Das 18 unidades vendidas e com valores a receber, uma unidade (und 71) está inadimplente acima de 180 dias. O contrato em questão é datado de fev/24 e até o momento não houve pagamentos. O valor das parcelas em atraso dessa unidade totaliza R\$ 137.537,63.

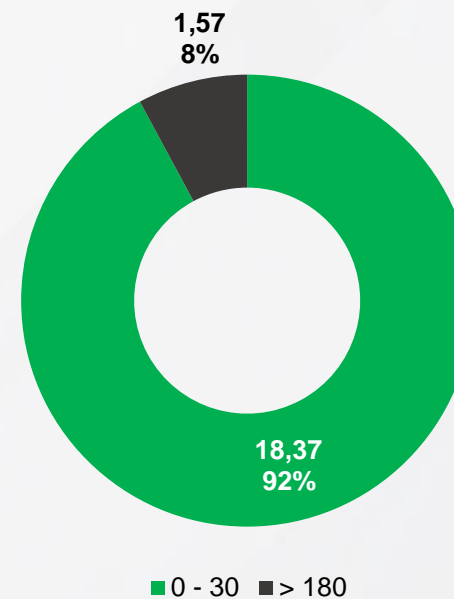
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Os recebíveis totais somam R\$ 33,27 milhões, sem do R\$ 13,33 milhões de parcelas chaves/pós-chaves. Deste valor, R\$ 1,57 milhão ou 8% está inadimplente acima de 180 dias.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24 na conta do projeto:

Classificação	Bradesco 32474-4
Saldo Inicial	229.843,63
Receita Contratada	531.055,74
Rend Aplicação	704,08
Obra	-1.082.497,77
Obra - Gerenciamento	-337,88
Projetos	-40.093,00
Incorporação - Outros	-270,40
Marketing - Promoção e Propaganda	-21.708,35
Marketing - Stand / Decorado	-7.777,88
Desp Administrativas - Honorários	-20.037,63
Desp Administrativas - Outras	-95,06
(i) Débito não identificado	-1.476,49
RET	-7.729,31
Tarifas / Taxas	-427,30
Crédito - Pagano	550.000,00
Saldo Final	129.152,38

Para este primeiro relatório foi disponibilizada a conta corrente do projeto do mês de nov/24, bem como o relatório de conciliação contendo todo o histórico do empreendimento.

(i) O histórico de movimentações do projeto soma um saldo final de R\$ 130.628,87, enquanto a disponibilidade de caixa identificada no extrato bancário é de R\$ 129.152,38, um valor bem próximo, porém com uma diferença de R\$ 1.476,49. Inserimos esta diferença como “débito não identificado” até esclarecermos com o incorporador o motivo.

No período analisado houve receita de R\$ 531 mil e custos / despesas que somam R\$ 1,18 milhão, sendo necessário aporte da empresa no valor de R\$ 550 mil.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Recebimentos de Clientes

A tabela abaixo mostra o comparativo entre os recebimentos de clientes identificados nos extratos bancários e as baixas de clientes ocorridas no sistema do incorporador. Não houve diferenças:

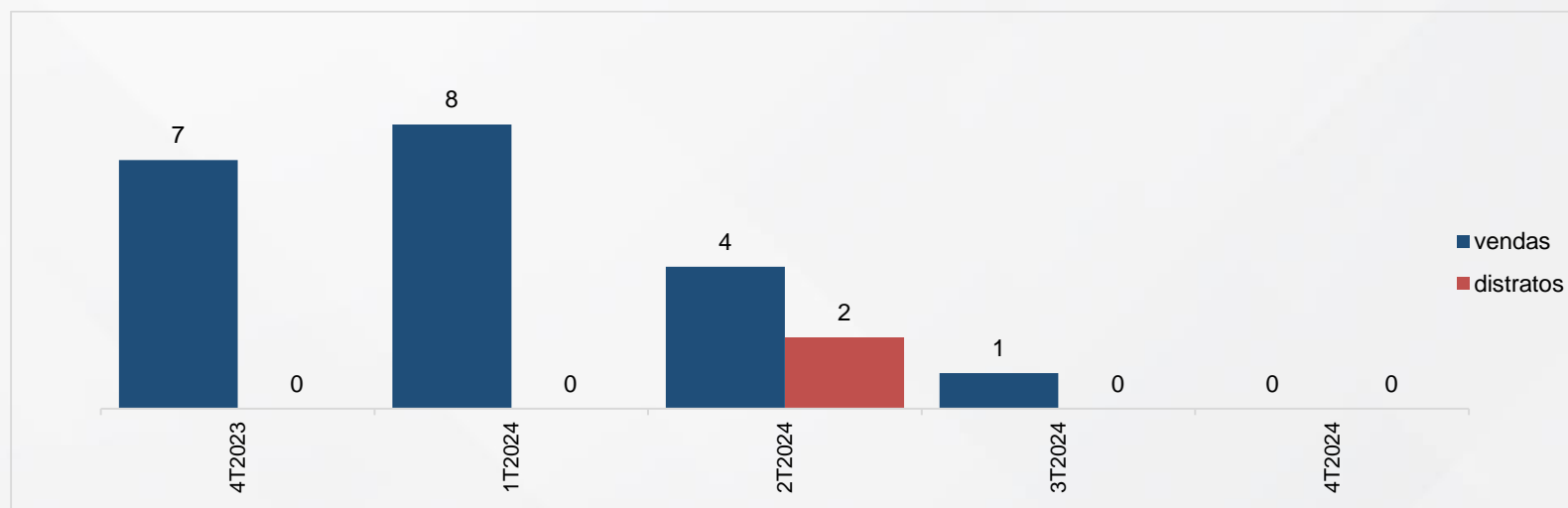
Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C) = (A) + (B)
		Extratos Conta Projeto	Parcelas Pagas - ERP	Variação (R\$)
Villa D'Agostini	nov/24	531.055,74	-531.055,74	0,00
	TOTAL	531.055,74	-531.055,74	0,00

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VGv Tabela (R\$ mm)	VUV Calc R\$/m²	VGv Calc (R\$ mm)
Casa 204	204,8	7	36	2	409,6	8.532,0	3,5	34	6.962,9	8.530	59,4	8.871	61,8
Casa 231	231,1	3	15	5	1.155,6	8.575,4	9,9	10	2.311,2	8.786	20,3	8.702	20,1
Casa 266	266,2	3	11	11	2.928,1	8.025,5	23,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Total</b>		<b>13</b>	<b>62</b>	<b>18</b>	<b>4.493,3</b>	<b>8.213,1</b>	<b>36,9</b>	<b>44</b>	<b>9.274,1</b>	<b>8.594</b>	<b>79,7</b>	<b>8.829</b>	<b>81,9</b>

O empreendimento possui 44 unidades em estoque, somando um VGv bruto de **R\$ 79.699.771,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 81.882.188,16** (Considerando o VUV médio ajustado por gradiente calculado com base nas vendas do próprio empreendimento).



# 4 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 4.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
<b>Certidões Incorporadora (Agostinianos):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	28/05/2025
● Trabalhista	Negativa	08/06/2025
● Municipal	Negativa	08/06/2025
● Estadual	Negativa	10/06/2025
● FGTS	Regular	08/01/2025

# 4 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 4.2 – Balancete

Pagano Agostinianos Empr. Imob. SPE. Ltda. - 30/06/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>26.158,00</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>26.158,00</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>26.158,00</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>25.007,00</b>
Caixa e equivalentes	935,00	Empréstimos e financiamentos	-
Contas a receber de clientes	23.884,00	Fornecedores	279,00
Estoques	1.339,00	Adiantamento de clientes	24.701,00
Outros Crédtos	-	Obrigações fiscais, trabalhistas e sociais	27,00
		Lucros a pagar	-
		Outras contas a pagar	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>679,00</b>
Contas a receber de clientes	-	Empréstimos e financiamentos	-
Deósitos judiciais	-	Partes relacionadas	679,00 (i)
Partes relacionadas	-	Passivo fiscal diferido	-
Outros créditos	-	Provisão para perda de investimento	-
Investimento	-	Outras contas a pagar	-
Ativo fiscal diferido	-		
Imobilizado	-	<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>472,00</b>
		Capital Social	100,00 (i)
		Resultado do Exercício	1.801,00
		Lucros (prejuízos) acumulados	(1.429,00)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>-</b>
		Receitas Operacionais	-
		Custos e Despesas	-

Foi disponibilizado o balancete de jun/24.

(i) O valor de partes relacionadas + capital social estão em linha com o relatório gerencial incorrido disponibilizado pela empresa.

# 5 – Resultado Projetado

## 5.1 – Resultado projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total a Incurrer	Total	% / VGV
Receita Contratada	5.027.004,16	593.378,99	4.523.734,43	8.065.952,21	20.082.550,02	-	33.265.615,65	38.292.619,81	31,9%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(82.377,67)	(175.316,56)	(175.316,56)	(1.706.430,05)	-	(2.139.440,84)	(2.139.440,84)	-1,8%
Venda de Estoque	-	216.168,98	4.523.350,58	11.767.929,58	62.099.451,50	-	78.606.900,63	78.606.900,63	65,4%
Revenda de Unidades Distratadas	-	5.542,73	115.982,06	301.738,44	1.592.275,97	-	2.015.539,20	2.015.539,20	1,7%
Receita Comissão	-	139.969,51	1.679.634,16	1.539.664,65	-	-	3.359.268,33	3.359.268,33	2,8%
Receitas Financeiras	38.533,88	-	-	-	-	-	-	38.533,88	0,0%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Receitas</b>	<b>5.065.538,04</b>	<b>872.682,54</b>	<b>10.667.384,67</b>	<b>21.499.968,31</b>	<b>82.067.847,44</b>	-	<b>115.107.882,97</b>	<b>120.173.421,01</b>	<b>100,0%</b>
Desp Comerciais	(244.191,36)	(139.969,51)	(1.679.634,16)	(1.539.664,65)	-	-	(3.359.268,33)	(3.603.459,69)	-3,0%
Obra	(2.529.468,02)	(972.862,87)	(40.429.935,77)	(18.072.798,68)	-	-	(59.475.597,33)	(62.005.065,35)	-51,6%
Terreno	(806.203,12)	(41.671,45)	(500.057,40)	(500.057,40)	-	-	(1.041.786,25)	(1.847.989,37)	-1,5%
Projetos	(506.432,00)	(28.537,88)	(1.185.968,33)	(530.145,96)	-	-	(1.744.652,17)	(2.251.084,17)	-1,9%
Incorporação	(534.880,83)	-	-	-	-	-	-	(534.880,83)	-0,4%
Marketing	(1.256.732,62)	(47.164,14)	(565.969,68)	(565.969,68)	-	-	(1.179.103,51)	(2.435.836,13)	-2,0%
Desp Administrativas	(197.603,76)	(65.588,28)	(909.682,51)	(991.159,71)	(3.106.071,30)	-	(5.072.501,80)	(5.270.105,56)	-4,4%
Distratos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Desp Financeiras	(6.630,57)	-	-	-	-	-	-	(6.630,57)	0,0%
Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Outras Despesas	(1.476,49)	(13.560,00)	(102.720,00)	(102.720,00)	(27.500,00)	-	(246.500,00)	(247.976,49)	-0,2%
Tributos	(182.183,87)	(29.308,52)	(359.510,02)	(798.412,15)	(3.282.713,90)	-	(4.469.944,59)	(4.652.128,46)	-3,9%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(6.265.802,64)</b>	<b>(1.338.662,65)</b>	<b>(45.733.477,88)</b>	<b>(23.100.928,23)</b>	<b>(6.416.285,20)</b>	-	<b>(76.589.353,97)</b>	<b>(82.855.156,61)</b>	<b>-68,9%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(1.200.264,60)</b>	<b>(465.980,11)</b>	<b>(35.066.093,21)</b>	<b>(1.600.959,92)</b>	<b>75.651.562,24</b>	-	<b>38.518.529,00</b>	<b>37.318.264,40</b>	<b>31,1%</b>
Crédito - PS	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Débito - PS	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Aporte	2.220.456,39	-	-	-	-	-	-	2.220.456,39	1,8%
Retirada	(891.039,41)	-	-	-	-	-	-	(891.039,41)	-0,7%
<b>Total Investimentos</b>	<b>1.329.416,98</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.329.416,98</b>	<b>1,1%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>129.152,38</b>	<b>(465.980,11)</b>	<b>(35.066.093,21)</b>	<b>(1.600.959,92)</b>	<b>75.651.562,24</b>	-	<b>38.518.529,00</b>	<b>38.647.681,38</b>	<b>32,2%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 5 – Resultado Projetado

## 5.2 – Resultado projetado

### Premissas:

- Receita: Para contratos classificados como “venda direta”, mantivemos a previsão de receita conforme data de vencimento. Em contratos classificados como “previsão de repasse”, distribuímos o valor pós-chaves em 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Comissão de vendas considerada de 4%;
- Obra: Consideramos o orçamento atualizado por INCC abatido das despesas incorridas de obra identificadas no relatório gerencial informado pelo incorporador. Distribuímos a curva conforme cronograma físico;
- Terreno: Consideramos o valor de IPTU mensal de R\$ 41.671,45 até a entrega da obra. Utilizamos como premissa o valor pago no mês de nov/24;
- Marketing: Projetado 1,5% sobre valor estimado dos estoques;
- Desp Administrativas: Honorários de R\$ 21 mil mensais até o término do repasse + R\$ 4,4 milhões conforme fluxo informado pelo incorporador;
- Projetos: Consideramos nesta linha a diferença entre o valor informado pelo incorporador de “custos” + “despesas comerciais” e os valores de “obra”, “marketing” e “honorários” descritos anteriormente;
- Outras Despesas: estimativas com despesas de monitoramento e acompanhamento de obra para a operação.
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão.