

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**CRI Netcorp – Roma Jd. Guedala (1S21E)**  
**Realizado em: 25/11/2024**

 **Data Base: Outubro/2024**



**Resumo de Empreendimento**

---

**Resumo da Operação**

---

**1 – Posição Comercialização**

---

**2 – Recebíveis e Despesas**

---

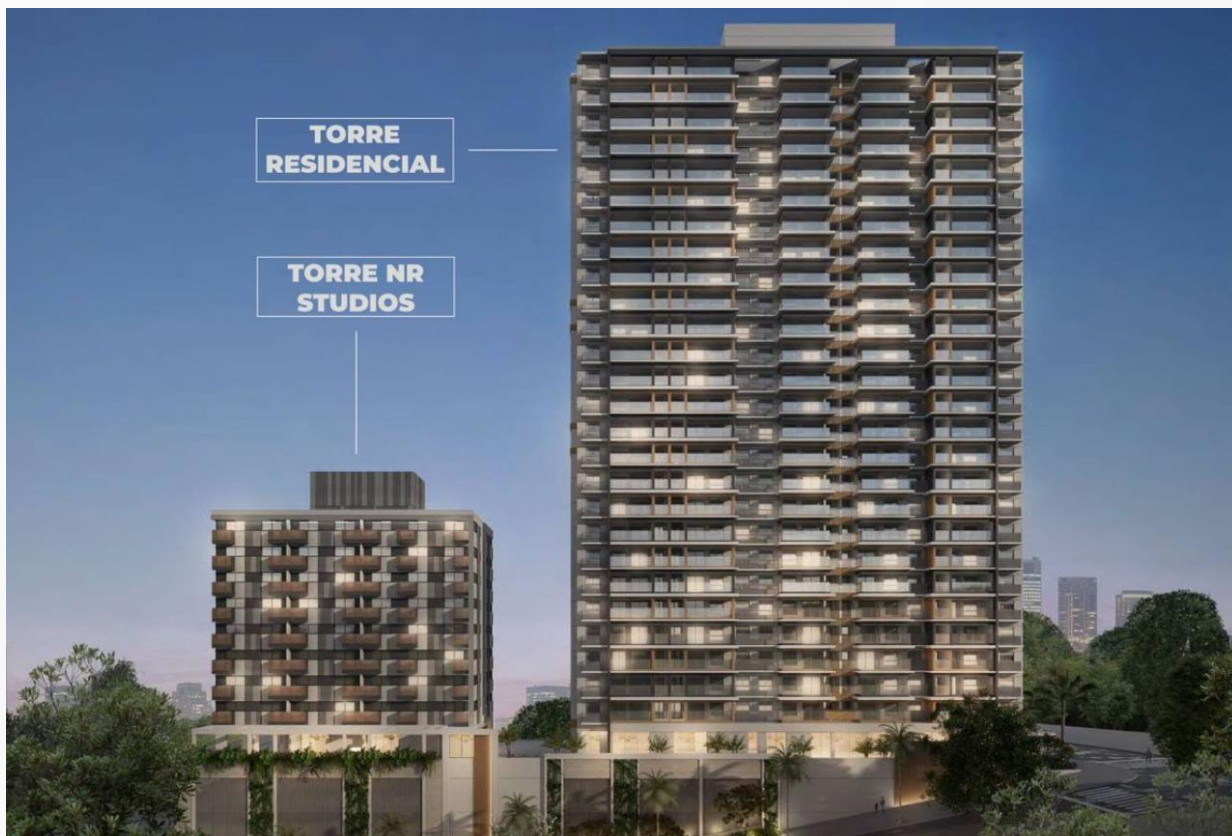
**3 – Contábil e Fiscal**

---

**4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: ROMA JD. GUEDALA  
Empresa: NETCORP SÃO PAULO JARDIM GUEDALA INCORPORAÇÃO E  
Endereço: Rua Doutor Maurílio Vergueiro Porto, Vila Progridior  
Cidade: São Paulo - SP  
Patrimônio de Afetação: sim (11/04/2023)  
Torres: 2  
Total de Unidades: 325  
Unidades em Estoque: 50  
% Vendido: 84,62%  
(i) % Obra: 15,14%  
Data de Entrega: 30/03/2026 (Previsão CCV's)  
Data Base Monitoramento: 31/10/2024

### Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	19.000.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	16.123.039,45
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	29/11/2027
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 5% a.a. na base 252

(i) % de obra informado pelo incorporador, base Out/24.

# Resumo da Operação

Informações da Operação	
CRI	1ª Série 21ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DIST. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	Netcorp Jardim Guedala
Empreendimento alvo	Roma Jardim Guedala
Crédito Total	19.000.000,00
<i>Fundo de Reserva + Flat</i>	1.784.626,69
<i>1º Prêmio</i>	245.189,39
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	16.970.183,92
Data de emissão	09/12/2022
Data de vencimento final	29/11/2027
Atualização Monetária e Juros	CDI + 5,0% a.a. na base 252
Razão Mínima de garantia	Soma das Obrigações Garantias deverá corresponder um valor igual ou superior a 175% do saldo devedor da CCB 1. Como cálculo adicional, não deverá considerar o valor das lojas previstas na matrícula de nº 280.741 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, e para tanto, a relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária deverá corresponder ao percentual de 120% do saldo devedor da CCB 1.

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades e Lojas)

ROMA JD. GUEDALA	Monit. set24	Monit. out24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>325</b>	<b>325</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>282</b>	<b>282</b>
<i>Permutas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>45</b>	<b>44</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>45</i>	<i>44</i>
<b>Vendidas (i)</b>	<b>237</b>	<b>238</b>
<i>Quitadas</i>	<i>18</i>	<i>18</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>44</i>	<i>44</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>175</i>	<i>176</i>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
<i>Permutas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
<i>Quitadas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>33</i>	<i>33</i>

Conforme matrícula com a averbação do RI, o projeto possui 322 unidades e 3 lojas.

Na base Jan/24, 20 unidades foram liberadas e 3 lojas entraram na garantia da operação CRI, conforme 5ª AEI.

(i) Movimentação fora da garantia:

- 01 venda no período; (1-2003).

(ii) Nenhuma movimentação no período.

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de unidades (Garantia)

Status	set/24	Rolagem									out/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
0 - 30	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>43</b>										<b>43</b>

Não houve movimentações no período

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.3.1 – Espelho de vendas (Todas unidades)

Total de Lojas		
1	2	3

### Legenda:

50	Estoque (disponíveis)
18	Quitadas
257	Vendidas
0	Permutas (indisponíveis)
<b>325</b>	<b>Total</b>

Total de Studios										
801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111

Total de Unidades								
2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609
2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509
2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409
2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309
2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209
2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909
1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809
1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709
1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609
1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509
1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409
1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309
1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209
1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009
901	902	903	904	905	906	907	908	909
801	802	803	804	805	806	807	808	809
701	702	703	704	705	706	707	708	709
601	602	603	604	605	606	607	608	609
501	502	503	504	505	506	507	508	509
401	402	403	404	405	406	407	408	409
301	302	303	304	305	306	307	308	309
201	202	203	204	205	206	207	208	209
101	102	103	104	105	106	107	108	109

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.3.2 – Espelho de vendas (Garantia)

Total de Lojas		
1	2	3

**Legenda:**

6	Estoque (disponíveis)
0	Quitadas
37	Vendas
0	Permutas (indisponíveis)
<b>43</b>	<b>Total</b>

Studios em Garantia									
			804				808		
				705					
	602								610
			505		507				
		404		406		408			
301		303					309		311
									111

Unidades em Garantia									
									2209
2101							2106		
								2007	
							1705		
								1606	
							1505		
1301									1309
	1202								
1101									1109
							1005	1006	
			903						
		802							
701								707	
									608
		502							
						404			
301									309
							105		108

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis (Garantia)

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% out-24
0 - 30	37	37	21,4%
31 - 90	-	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
<b>Total Unidades</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>21,4%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	16,53	16,53	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>16,53</b>	<b>16,53</b>	<b>100,0%</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%
2	19	8	6	2	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

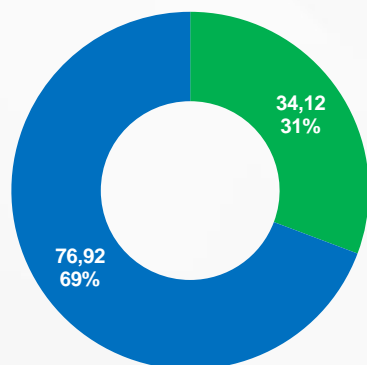
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,64	8,82	3,47	2,02	0,58	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>1,64</b>	<b>8,82</b>	<b>3,47</b>	<b>2,02</b>	<b>0,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

O projeto possui 275 unidades vendidas, onde 37 estão na garantia. Nenhuma inadimplência superior a 120 dias.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

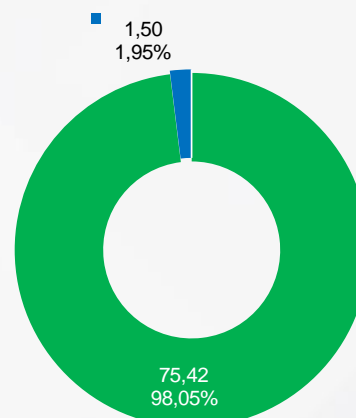
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

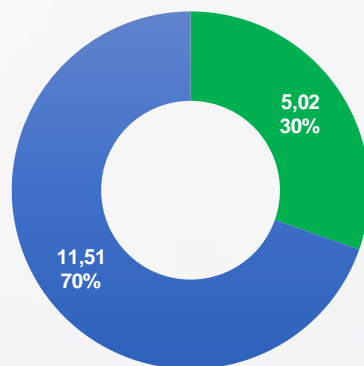
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90

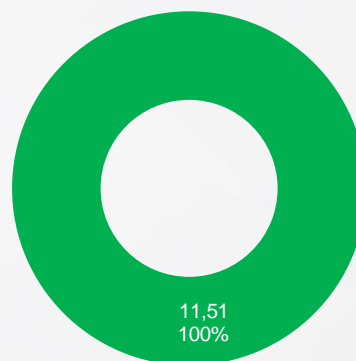
Dos **R\$ 111,04** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 16,53 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 11,51 milhões** se referem a parcelas chaves/pós-chaves.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Out/24 na conta do Jardim Guedala:

Classificação	Bradesco	Itaú	Total Geral
	5749-5	51168-8	
Saldo Inicial C/C	1.671.905,35	54.793,05	1.726.698,40
Receita Contratada	995.979,55	0,00	995.979,55
Construção - Custo de Obra	-57.381,39	-1.840.431,79	-1.897.813,18
Terreno - Aquisição	-1.255.096,50	0,00	-1.255.096,50
Terreno - IPTU	-18.553,62	0,00	-18.553,62
Incorporação - Projetos	-60.679,00	0,00	-60.679,00
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-557.845,06	-790,18	-558.635,24
Marketing - Promoção e Propaganda	-477.927,15	-3.500,00	-481.427,15
Marketing - Stand	-335.459,97	-12.042,91	-347.502,88
Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-170.677,00	0,00	-170.677,00
Despesas Administrativas - Assessoria Jurídica	-22.800,00	0,00	-22.800,00
Despesas Administrativas - Outras	-16.660,11	0,00	-16.660,11
Despesas Financeiras - Tarifas	-3.212,10	-144,96	-3.357,06
Desp Comerciais - Comissão	-6.041,74	0,00	-6.041,74
Tributos - RET	-66.125,42	0,00	-66.125,42
Tributos - PIS / COFINS	-48.365,32	-2.726,60	-51.091,92
Tributos - IR	-2.907,82	-257,55	-3.165,37
Financiamento - Liberação	7.959.648,00	0,00	7.959.648,00
Financiamento - Amortização	-3.350.463,31	0,00	-3.350.463,31
Financiamento - Juros	-55.015,99	0,00	-55.015,99
Débito - Província	-150.733,13	0,00	-150.733,13
Rendimento Aplicações	11.363,07	37,55	11.400,62
TED mesma TIT	-2.222.132,44	2.222.132,44	0,00
<b>Total Geral</b>	<b>1.760.818,90</b>	<b>417.069,05</b>	<b>2.177.887,95</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Out/24 na conta do P.S.:

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 18514-3</b>
Saldo Inicial C/C	20.245,92
(i) Receita Contratada	94.741,47
Crédito - Guedala	150.733,13
CRI - Juros	-222.107,65
Despesas	-4.706,55
TED entre contas	-5.894,09
Despesas Financeiras - Tarifas	-161,10
Outras Receitas	1,91
Aplicação / Resgate	16.800,31
<b>Total Geral</b>	<b>49.653,35</b>
Aplicações Fundos	1.133.875,89
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>1.183.529,24</b>

(i) Recebimento de R\$94.741,47 de unidades em garantia.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Recebimentos de Clientes

Comparando as receitas apuradas (em garantia e fora da garantia), nos extratos bancários e as baixas no ERP, não houve variação conforme demonstrado abaixo:

Período	Extrato Itaú PS 18514-3	Extrato Bradesco 5749-5	Extrato Holding	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Variação 1 (R\$)
out/24	94.741,47	995.979,55	0,00	1.090.721,02	-1.090.721,02	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>94.741,47</b>	<b>995.979,55</b>	<b>0,00</b>		<b>-1.090.721,02</b>	<b>0,00</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
Período	Extrato Itaú PS 18514-3	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Varição (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
abr/23	0,00	-114.610,89	-68.010,53	0,00	-114.610,89	114.610,89	0,00
mai/23	0,00	-1.095.921,43	0,00	0,00	-1.095.921,43	1.095.921,43	0,00
jun/23	0,00	-184.876,51	0,00	0,00	-184.876,51	184.876,51	0,00
jul/23	0,00	-351.785,23	-6.039,62	0,00	-351.785,23	351.785,23	0,00
ago/23	0,00	-126.523,13	-3.547,08	0,00	-126.523,13	126.523,13	0,00
set/23	0,00	-80.401,76	-286,70	0,00	-80.401,76	80.401,76	0,00
out/23	0,00	-225.247,51	0,00	0,00	-225.247,51	225.247,51	0,00
nov/23	0,00	-96.730,98	0,00	0,00	-96.730,98	96.730,98	0,00
dez/23	559.877,73	-724.581,21	0,00	559.877,73	-164.703,48	164.703,48	0,00
jan/24	81.316,20	-81.316,20	0,00	81.316,20	0,00	0,00	0,00
fev/24	103.750,95	-104.780,62	-1.029,67	103.750,95	-1.029,67	1.029,67	-0,00
mar/24	69.925,30	-72.961,16	-3.035,86	69.925,30	-3.035,86	3.035,86	0,00
abr/24	175.921,45	-210.369,32	-34.447,87	175.921,45	-34.447,87	34.447,87	-0,00
mai/24	216.510,32	-216.510,32	0,00	216.510,32	0,00	0,00	0,00
jun/24	323.404,03	-354.854,08	-31.450,05	323.404,03	-31.450,05	31.450,05	0,00
jul/24	279.199,13	-279.199,13	0,00	279.199,13	0,00	0,00	0,00
ago/24	114.834,26	-368.656,17	-253.821,91	114.834,26	-253.821,91	150.733,13	-103.088,78
set/24	91.156,14	-91.156,14	0,00	91.156,14	0,00	0,00	0,00
out/24	94.741,47	-99.493,47	-4.752,00	94.741,47	-4.752,00	0,00	-4.752,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.110.636,98</b>	<b>-4.879.975,26</b>	<b>-406.421,29</b>	<b>2.110.636,98</b>	<b>-2.769.338,28</b>	<b>2.661.497,50</b>	<b>-107.840,78</b>

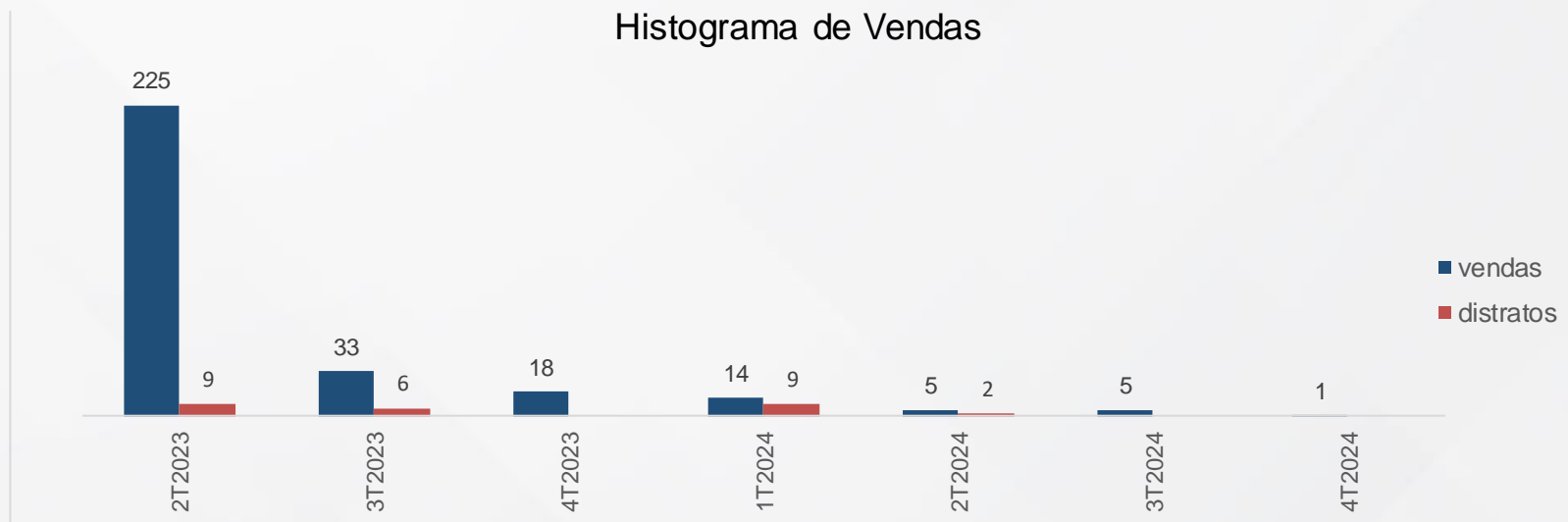
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtd. 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	67,3	0	234	187	12.668,9	10.401	704,7	131,8	47	3.089,2	15.185	998,09	46,9
Flat	25,5	0	88	88	2.246,4	9.834	251,0	22,1	0	0,0	0	0,00	0,0
Loja	531,8	0	3	0	0,0	0	0,0	0,0	3	1.595,4	12.434	6.612,49	19,8
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>325</b>	<b>275</b>	<b>14.915,3</b>	<b>10.316</b>	<b>559,5</b>	<b>153,9</b>	<b>50</b>	<b>4.684,6</b>	<b>14.248</b>	<b>1.334,95</b>	<b>66,748</b>

O empreendimento possui 50 unidades em estoque (47 apartamentos e 3 lojas), somando um VGW de **R\$ 66.747.721,87** de acordo com a tabela de vendas ou **R\$ 61.512.061,25** (Considerando as premissas do VUV gradiente). Das unidades em garantia, 6 estão em estoque e somam um VGW de **R\$ 23.001.885,97** (Tabela de Vendas) e **R\$ 20.879.086,69** (Considerando as premissas do VUV gradiente).

Para o VUV de mercado, foi considerado valor de venda bruto.



## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6 – Razão Mínima de Garantia

UNIDADES	Unds	Valor (R\$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	37	16,53
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	3	2,85
Valor Avaliado das Lojas (C)	3	9,60
<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>16,12</b>
<b>(i) Razão Mínima de Garantia (A + B + C) / D (<math>\geq 1,75</math>)</b>		<b>1,80</b> ●
<b>(ii) Índice de utilização de recursos para juros (A + B) / D (<math>\geq 1,20</math>)</b>		<b>1,20</b> ●

(A) Recebível em aberto das unidades comercializadas;

(B) VUV das unidades vendidas nos últimos 6 meses de vendas (consecutivas ou não), com o conceito gradiente;

(C) Valor das lojas conforme avaliação;

(D) Saldo Devedor P.U.

**(i)** Razão Mínima de Garantia considerando saldo a receber de unidades vendidas/ativas, unidades em estoque considerando VUV dos últimos 6 meses de vendas consecutivos ou não e valor de avaliação das lojas, sobre o saldo devedor;

**(ii)** Este índice está considerando apenas o saldo a receber de unidades vendidas/ativas e unidades em estoque considerando VUV dos últimos 6 meses de vendas consecutivos ou não, sobre o saldo devedor, para avaliar se os recursos efetuados no PS serão destinados para pagamento de juros e amortização ou a SPE terá que honrar com o valor dos Juros.

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (JARDIM GUEDALA):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	18/02/2025
● Trabalhista	Negativa	21/05/2025
● Municipal	Positiva	n.d
● Estadual	Negativa	22/05/2025
● FGTS	Regular	15/12/2024

CND Municipal – Positiva de acordo com o site da prefeitura.

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

### NETCORP SÃO PAULO JARDIM GUEDALA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO. 30/06/2023

TOTAL DO ATIVO	59.320.004,61	TOTAL DO PASSIVO	59.320.004,61
<b>CIRCULANTE</b>	<b>52.457.355,46</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>19.399.325,71</b>
Caixa	1,00	Fornecedores	207.992,21
Contas a Receber	1.550.061,22	Obrigações e Provisões Tributárias	180.215,88
Imóveis Destinados a Venda	34.778.882,67	Adiantamento de Clientes	11.117,62
Créditos	1.781.066,91	Outras Contas	19.000.000,00
Titulos e Valores Mobiliários	14.330.907,81	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>41.759.419,72</b>
Impostos a Recuperar	16.435,85	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	27.145.635,26
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>6.862.649,15</b>	Partes Relacionadas	1.641.496,91
Clientes	4.984.869,41	Empréstimos e Financiamento	71.589,31
Intangível	1.877.779,74	Provisão para Garantia de Obra	384.633,87
		Adiantamento de Clientes	12.270.494,90
		Receitas e Custos a Apropriar	245.569,47
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>(1.838.740,82)</b>
		Capital Social	495.000,00
		Lucros/Prejuizos Acumulados	(18.361,39)
		Resultado do Período	-
		Demonstração do Resultado	(2.315.379,43)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	48.720.256,32	5.405.367,32	17.391.501,70	88.203.845,93	37.793,41	-	<b>159.758.764,68</b>	72%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	309.279,92	4.748.398,04	49.483.007,48	3.895.763,25	-	<b>58.436.448,68</b>	26%
Receita Comissão	347.740,93	256.300,21	1.537.801,28	1.281.501,07	-	-	<b>3.423.343,49</b>	2%
Outras Receitas	1.239.128,83	-	-	-	-	-	<b>1.239.128,83</b>	1%
<b>Receitas</b>	<b>50.307.126,08</b>	<b>5.970.947,45</b>	<b>23.677.701,02</b>	<b>138.968.354,48</b>	<b>3.933.556,66</b>	-	<b>222.857.685,69</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(11.682.199,72)	(4.886.604,57)	(64.421.014,76)	(9.339.041,59)	-	-	<b>(90.328.860,63)</b>	-41%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(35.886.896,53)	(976.084,64)	(5.856.507,86)	(1.464.126,97)	-	-	<b>(44.183.616,00)</b>	-20%
Marketing	(10.209.836,04)	-	-	-	-	-	<b>(10.209.836,04)</b>	-5%
Despesa Comissão	(785.846,08)	(256.300,21)	(1.537.801,28)	(1.281.501,07)	-	-	<b>(3.861.448,64)</b>	-2%
Incorporação	(6.238.761,32)	(425.943,40)	(2.555.660,39)	(1.916.745,30)	-	-	<b>(11.137.110,41)</b>	-5%
Despesas Administrativas	(4.349.801,56)	(8.000,00)	(48.000,00)	(48.000,00)	(44.000,00)	-	<b>(4.497.801,56)</b>	-2%
Devolução Distratos Realizados	(358.938,17)	(184.505,28)	-	-	-	-	<b>(543.443,45)</b>	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(2.286.768,80)	(248.184,98)	(998.562,17)	(5.528.771,01)	(151.109,05)	-	<b>(9.213.396,00)</b>	-4%
Débitos/Créditos a Identificar	(29.011,99)	-	-	-	-	-	<b>(29.011,99)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(71.828.060,21)</b>	<b>(6.985.623,08)</b>	<b>(75.417.546,47)</b>	<b>(19.578.185,92)</b>	<b>(195.109,05)</b>	-	<b>(174.004.524,73)</b>	<b>-78%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(21.520.934,13)</b>	<b>(1.014.675,62)</b>	<b>(51.739.845,45)</b>	<b>119.390.168,56</b>	<b>3.738.447,61</b>	-	<b>48.853.160,96</b>	<b>22%</b>
Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Financeiras	(82.232,78)	-	-	-	-	-	<b>(82.232,78)</b>	0%
Financiamento - Liberação Banco	13.967.384,10	3.918.967,43	51.664.474,81	7.489.740,43	-	-	<b>77.040.566,76</b>	35%
Financiamento - Juros Banco	(55.015,99)	(346.953,07)	(6.462.501,59)	(10.811.878,59)	-	-	<b>(17.676.349,24)</b>	-8%
Financiamento - Amortização Banco	(3.350.463,31)	-	-	(73.690.103,45)	-	-	<b>(77.040.566,76)</b>	-35%
Financiamento - Liberação Fundo	17.285.933,09	-	-	-	-	-	<b>17.285.933,09</b>	8%
Financiamento - Juros Fundo	-	(404.471,46)	(2.426.828,78)	(1.213.414,39)	-	-	<b>(4.044.714,64)</b>	-2%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	-	(16.123.039,45)	-	-	<b>(16.123.039,45)</b>	-7%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	2.268.988,35	-	-	-	-	-	<b>2.268.988,35</b>	1%
Retirada	(115,90)	-	-	-	-	-	<b>(115,90)</b>	0%
Débito - Provincia	(6.335.588,58)	-	-	-	-	-	<b>(6.335.588,58)</b>	-3%
Repasse Parcela - Securitizadora	-	-	-	-	-	-	-	0%
Mútuo	(66,90)	-	-	-	-	-	<b>(66,90)</b>	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>23.698.822,08</b>	<b>3.167.542,89</b>	<b>42.775.144,43</b>	<b>(94.348.695,45)</b>	-	-	<b>(24.707.186,05)</b>	<b>-11%</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>2.177.887,95</b>	<b>2.152.867,26</b>	<b>(8.964.701,02)</b>	<b>25.041.473,10</b>	<b>3.738.447,61</b>	-	<b>24.145.974,91</b>	<b>11%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Projeção de venda dos estoques em 24 meses;
- Custos com obra projetado conforme fluxo enviado pelo incorporador em **out/24**;
- Custos com Marketing, Incorporação, Terreno e Despesas administrativas, projetados conforme viabilidade do incorporador com fluxo linear;
- Estimadas despesas com monitoramento até a data de liquidação da dívida;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Valor de estoque precificado conforme premissas de VUV gradiente e considerado valor de venda bruto;
- Foi projetado o fluxo de liberação, juros e amortização referente ao financiamento à produção com o banco Bradesco, seguindo parâmetros do contrato do Plano Empresário.