

VERDE

**REGULARIZAÇÃO
AMBIENTAL**

**OBRAS DE
INFRAESTRUTURA**

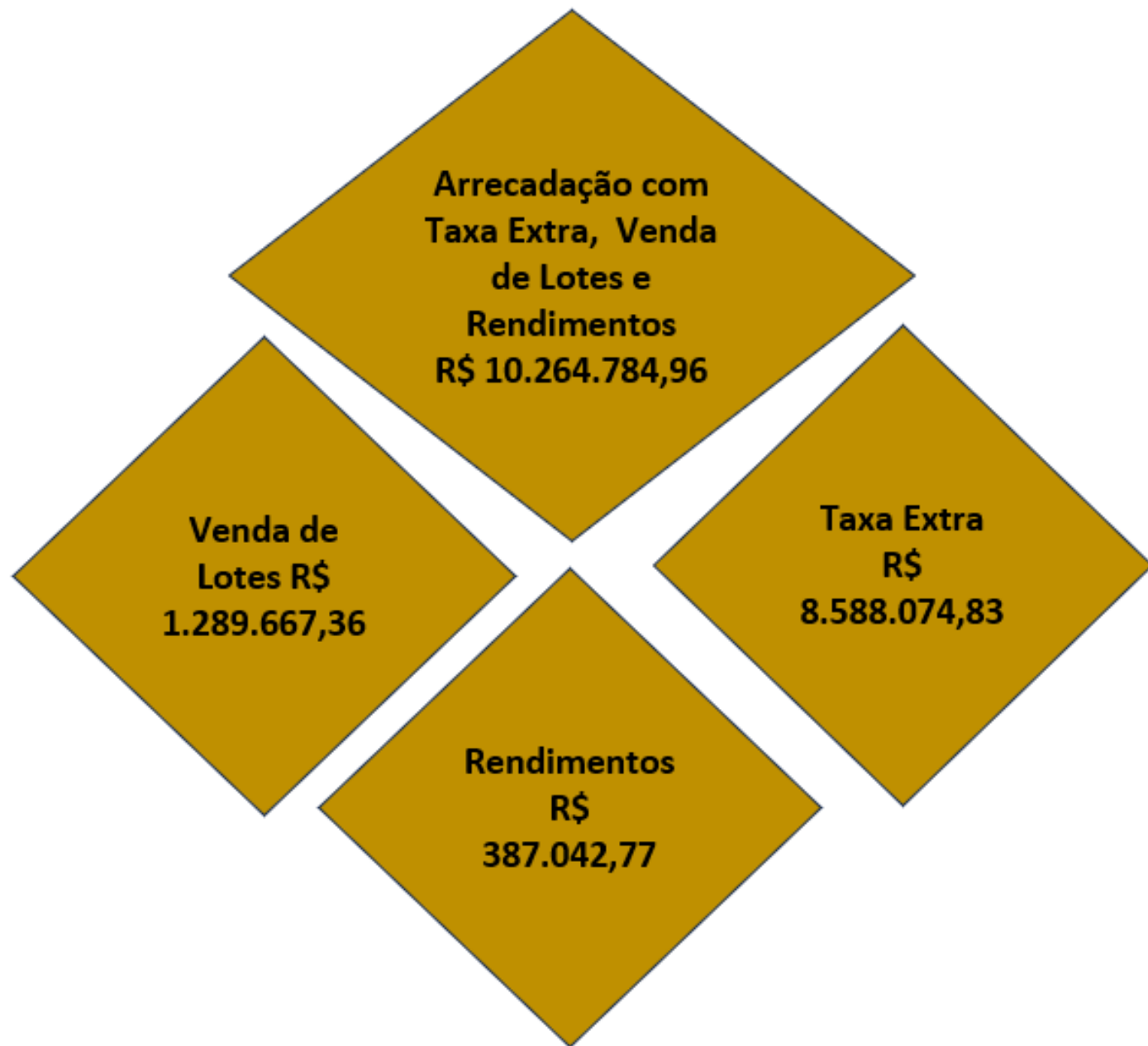
MOVIMENTAÇÃO FINANCEIRA DAS OBRAS DE REGULARIZAÇÃO

**Custo base da obra
de regularização
ambiental do
Condomínio Verde
R\$ 27.152.196,67**

Duas fontes:

**Venda Lotes
R\$ 5.562.228,05**


**Taxa Extra
R\$ 42.003,83
(x 514) total R\$
21.589.968,62**





**11 lotes
para vender
precificados
em R\$
3.830.935,23**

Lotes vendidos a receber R\$ 669.474,63

A yellow diamond shape with a black outline, centered on a white background. Inside the diamond, the text "Inadimplência da Taxa Extra situa-se em 3,8 %" is written in black, bold font.

**Inadimplência
da Taxa Extra
situa-se em
3,8 %**

Aplicação na obra de regularização
R\$ 12.049.816,90

GW
R\$ 10.253.025,62

Gerenciamento
R\$ 774.871,26

Outras despesas
R\$ 88.274,98

Custos adicionais
R\$ 933.645,04

Custos adicionais
R\$ 933.645,04

Reequilíbrio
R\$ 422.635,04

Claúsula Sucesso
R\$ 104.500,00

Realoção Postes
R\$ 317.000,00

Supressão Vegetal
R\$ 89.510,00

SALDO INICIAL AÑO	
01/01/2022	2.346.093,99
01/01/2023	1.479.925,39
01/01/2024	1.044.488,09*

* Valor previsto

CONTEXTO

1) O IBRAM estabeleceu prazo até abril/2024 para o pagamento das compensações florestal pretérita e ambiental. O montante soma R\$ 1.025.657,41, valor corrigido até mar/2023.

2) No orçamento de 2023 havia a previsão de vender 10 lotes em 2023, foram vendidos 4, arrecadando R\$ 1.584.455,85 contra a previsão orçamentária de R\$ 3.355.814,96, impactando diretamente nos saldo disponível para realização da obra em 2024.

3) Em 2023, se alcançou um aproveitamento da curva de aprendizado e se obteve um bom ritmo no desenvolvimento da obra. Esse ritmo demonstrou que a GW pode dinamizar a execução, podemos e devemos explorar isso para fazer a obra de forma mais rápida.

4) Orçamento da GW para realizar a obra no setor AMARELO mais as ruas Coqueiros e Ponte e trecho final da Bougainville e Itaúbas (aguardando obra da Caesb) soma R\$ 8.500.000,00.

5) Num ritmo ótimo de obra devemos ter uma medição de em torno R\$ 1.000.000,00 mês.

6) Hoje não temos a garantia desse fluxo de caixa.

7) O mercado imobiliário está em baixa.

CENÁRIOS

- CENÁRIOS -

- 1) No orçamento base, os lotes foram precificados em R\$ 370,00 o m², valor alcançado na venda de um lote em nov/2021.
- 2) Foi realizada avaliação de mercado em nov/2023. Os preços estão no Edital, o mercado imobiliário não reage.
- 3) Reduzir o preço dos lotes, impacta diretamente no valor da taxa extra.
- 4) Temos uma baixa inadimplência, na casa de 3,8%, mas isso é fruto de grande sacrifício de todos as cooperadas e cooperados. Aumentar a taxa extra pode não ser eficaz.
- 5) Retardar o início da obra em 2024, paralisar por alguns meses, para garantir um fluxo de caixa que assegure ao menos quatro meses de medição na casa de R\$ 1.000.000,00/mês.
- 6) É previsto no contrato com a GW a paralização da obra, mas os custos dessa medida são intangíveis. Haverá uma desmobilização do efetivo hoje a disposição da obra da Cooverde. A retomada pode demandar reequilíbrio por parte da empresa e se perderia o aprendizado acumulado.

MEDIDAS

- MEDIDAS -

- 1) Realizar nova campanha para o pagamento da taxa extra a vista.**
- 2) Desenvolver ação para o pagamento do Custos Adicionais já computados. Essa valor soma em 30 de outubro R\$ 933.645,04.**
- 3) Intensificar campanha publicitária nas redes sociais para venda dos lotes, a segunda está em curso desde outubro.**
- 4) Avaliar a aprovação de tomada de financiamento para assegurarmos o fluxo de caixa garantindo a execução das obras entre março e novembro de 2024.**

FINANCIAMENTO

- FINANCIAMENTO -

- 1) Tomar até R\$ 4.000.000,00 em financiamento.**
 - a) Contrato no formato de guarda-chuva. Ou seja, não retiramos o recurso todo de uma vez, os saques seriam feitos conforme nossa necessidade.**
 - b) O lote misto de nossa propriedade seria utilizado como garantia ao financiamento.**
 - c) O prazo para pagamento em até 60 meses**
 - d) O valor mensal de pagamento em até R\$ 120.000,00.**
 - e) Taxa de juros até 1,9% a.m.**

- FINANCIAMENTO -

2) Condições para as Cooperadas e Cooperados

- a) A atual taxa extra para obra de infraestrutura aprovada em mar/2022 por 48 meses, vence em mar/2026.**
- b) Seriam utilizados parcialmente os recursos dessa taxa extra para amortizar as parcelas do financiamento. A arrecadação tem previsão de R\$ 385.000,00, seriam utilizados até R\$ 120.000,00 para o pagamento do financiamento e R\$ 265.000,00 destinada para o investimento na obras.**
- c) Seria congelada o valor da taxa extra pelos próximos dois anos. O valor que é pago hoje não sofreria correção.**
- d) A partir de abr/2026, uma taxa extra de até R\$ 200,00 por até 36 meses.**
- e) Os lotes vendidos seriam aplicados na obra de infraestrutura para assegurar a sua conclusão no menor tempo possível e o saldo aplicado na amortização do financiamento.**