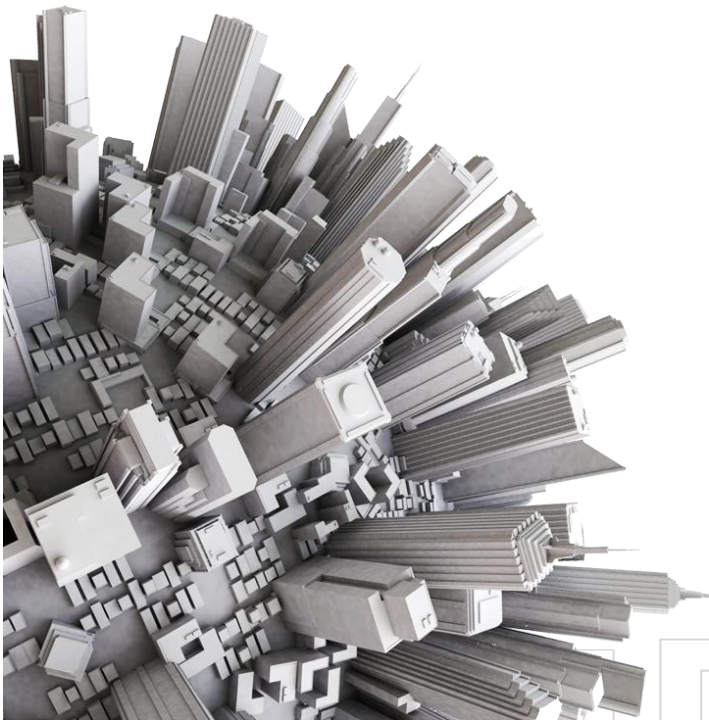


CYRELA

**Repasse na
Planta**



Premissas

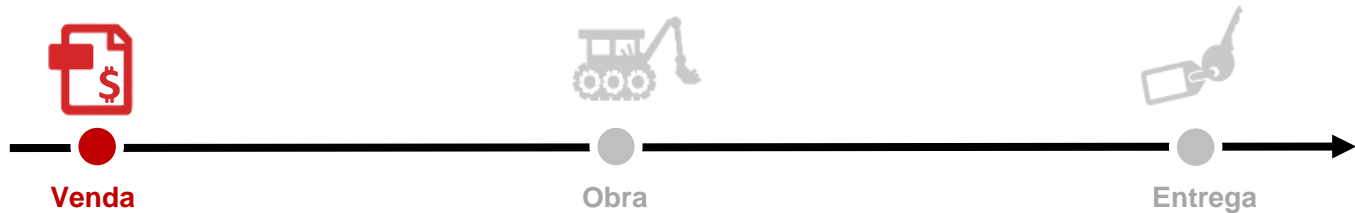
Cyrela (CBR)

- Repasse na Planta – após venda
- Entrada máxima de 5% a 8%
- Garantir a correção do INCC até a liberação do recurso
- Mitigar o risco jurídico da PCV¹ – migrar para AF
- Operação sem Prosoluto

Itaú

- Coobrigação em fase de obra
- Condições padrões de análise de crédito, LTV, taxas
- Processo com menor impacto em desenvolvimento de sistemas

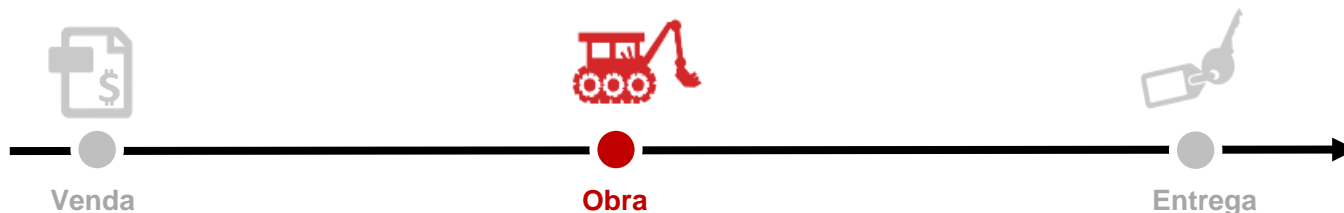
Etapas da Operação...



- Análise de Crédito modelo Itaú;
- Cliente assina a PCV com **check list** das documentações para o repasse Itaú;
- Cliente quita as obrigações com a Cyrela (ato);
- Cyrela repassa cliente para o Itaú;
- Cyrela libera a comissão do corretor;

- Cliente assina AF com o banco e cancela a PCV;
- A AF será dividida em duas partes: Terreno e Obra;

Etapas da Operação...

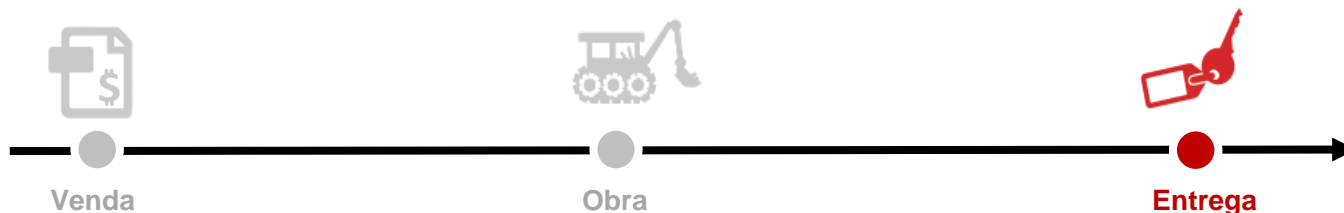


- Itaú libera o recurso para a Cyrela, referente à primeira parte do contrato, valor do terreno;
- Cliente inicia amortização com o Itaú, referente ao valor liberado pra Cyrela;
- Itaú corrige a INCC a segunda parte do contrato, valor da obra;
- Cyrela é coobrigada em fase de obra;

Coobrigação

Caso o cliente fique inadimplente o Itaú poderá fazer leilão da unidade (via consolidação de AF). Se não houver arrematante nas duas praças do leilão a SPE fará a arrematação pela dívida, unidade volta ao estoque e cliente perde 100% do valor pago.

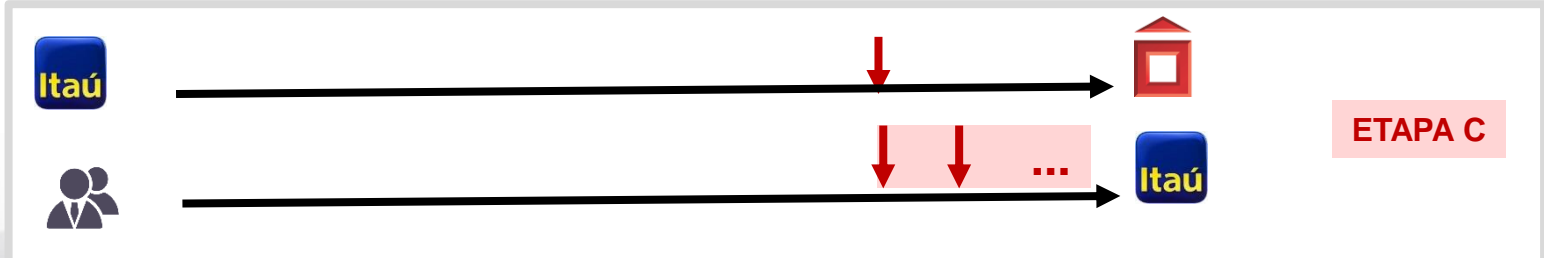
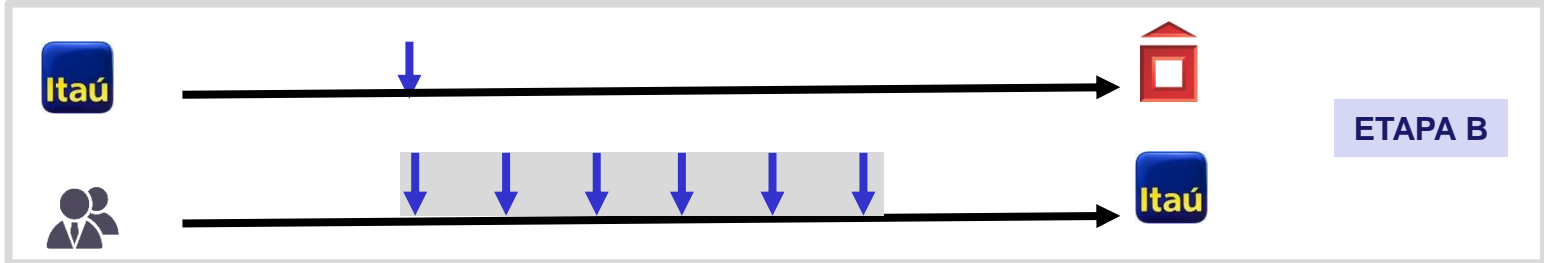
Etapas da Operação...



- Cliente quita a primeira parte do contrato com o Itaú, referente ao terreno;
- Itaú libera o recurso para a Cyrela, referente à segunda parte do contrato, obra;
- O Valor liberado é corrigido a INCC;
- Cliente inicia a amortização da segunda parte do contrato, dívida inicial é o valor da obra corrigida a INCC;

- Cyrela dá a posse da unidade ao cliente (se adimplente);
- Termina prazo de Coobrigação;

Fluxo Financeiro



Etapa	Detalhes	Índice / Juros	Cliente → CBR	Itaú → CBR	Cliente → Itaú
A	Cliente paga ato diretamente a Cyrela.	INCC	5%		
B - 1	Cliente assina contrato com o Itaú que paga o valor equivalente ao terreno pra Cyrela.	INCC		20%	
B - 2	Cliente amortiza o valor do Terreno ao banco. Prazo de pagamento é o período de obra.	8,8% + TR (Price)			20%
C - 1	Itaú paga o saldo residual à Cyrela na emissão do habite-se ou na quitação	INCC		75%	
C - 2	Cliente amortiza o saldo residual, prazo de pagamento é o contratado (até 360 meses).	8,8% + TR (SAC)			75%

Contrato Cyrela - PCV

Condições do Contrato

- Cliente assina PCV com a Cyrela
- Paga o valor da entrada, geralmente somente o valor da comissão.
- Contrato prevê repasse imediato para o Itaú
- Cyrela monta pasta de repasse do cliente
- Cliente assina dois contratos de financiamento com o Itaú:
 1. Referente ao terreno
 2. Referente à obra
- Será recolhido o ITBI e o registro do imóvel, aproximadamente 3% do valor do imóvel.

Contrato Terreno

Contrato prevê o financiamento do terreno com o cliente.

Condições do Contrato

- Período de carência: Não há
- Sistema de amortização: Price
- Taxa: 8,8% + T.R.
- Prazo de amortização: Período de Obra (24 a 40 meses)
- Valor financiado: 20% do valor do imóvel
- Valor pago a CBR: 5% do valor do imóvel
- LTV: 80% ($20\% / 25\% = 80\%$)
- Coobrigação CBR: Sim
- Alienação Fiduciária: Sim

Contrato Obra

Contrato prevê o financiamento da obra, será assinado no lançamento do empreendimento. Durante a obra o saldo do contrato é corrigido a INCC.

Condições do Contrato

- Período de carência: Período de Obra, saldo corrigindo a INCC.
- Sistema de amortização: SAC
- Taxa: 8,8% + T.R.
- Prazo de amortização: até 360 meses
- Valor financiado: 75% do valor do imóvel
- Valor pago a CBR: 25% do valor do imóvel
- LTV: 75% ($75\% / 100\% = 100\%$)
- Coobrigação CBR: Não
- Alienação Fiduciária: Sim