

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

## **Monitoramento Financeiro (88E01S)**

Pagano – Villa D'Agostini

Realizado em: 07/02/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





## **Resumo de Empreendimento**

---

### **CRI – Resumo da Operação**

---

#### **1 – Posição Comercialização**

---

#### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

#### **3 – Contábil e Fiscal**

---

#### **4 – Resultado Projetado**

---



AUTHO  
RIA  
VILLA  
D'AGOSTINI

CONSTRUTORA  
**PAGANO**



## 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: 43

% Vendido: 42,67%

**(i)** % Obra: 6,82%

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

Data Base Monitoramento: 31/12/2024

**(i)** Medição Monitori.



## Informações da Operação

CRI	88ª Emissão (série única)
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário	VÓRTX DTVM LTDA
Devedora	PAGANO AGOSTINIANOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Empreendimento alvo	VILLA D'AGOSTINI
Crédito Total	50.000.000,00
Despesas Flat	1.087.465,45
Fundo de Reserva	159.865,14
Fundo de Despesas	48.392,40
Prêmio	250.000,00
Preço de Aquisição Líquido	48.454.277,01
Data de emissão	20/12/2024
Data de vencimento final	07/02/2028
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,35%
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.
Conta do Patrimônio Separado	Ag. 6327 C/C 99878-4
Razão de Garantia	$\text{Razão de Garantia} = \frac{[(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa} - \text{Despesas a Incorrer}) * (1+4\%)^{(\text{Entrega}/12)} + \text{Recebíveis Depositados na Conta do Patrimônio Separado} + \text{Fundo de Reserva} + \text{Saldo CRI a Integralizar}]}{[\text{Saldo CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor}]} \geq 175\%$



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. nov24	Monit. dez24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>75</b>	<b>75</b>
<b>Permutas</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<i>Unidades</i>	<i>13</i>	<i>13</i>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>44</b>	<b>43</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>44</i>	<i>43</i>
<b>(i) Vendidas</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
<i>Quitadas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Venda Direta</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>15</i>	<i>16</i>

O empreendimento possui 75 unidades, sendo 13 permutadas.

### **(i) Movimentações no período:**

- 01 unidade foi vendida.



## 1.2 – Rolagem de inadimplência

Status	nov/24	Rolagem										dez/24
		liberada	quitada s/	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
estoque	44	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	43
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	17	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	18
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>75</b>											<b>75</b>

### Movimentação no período:

- 01 unidade foi vendida no período.



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds nov-24	Unds dez-24	% Pago dez-24
0 - 30	17	18	14,4%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	0,0%
<b>Total Unidades</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>13,7%</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%
9	5	1	0	2	1	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>10</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24
0 - 30	31,13	32,49	93,8%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	2,14	2,15	6,2%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>33,27</b>	<b>34,64</b>	<b>100,0%</b>

RECEBÍVEIS por % Pago

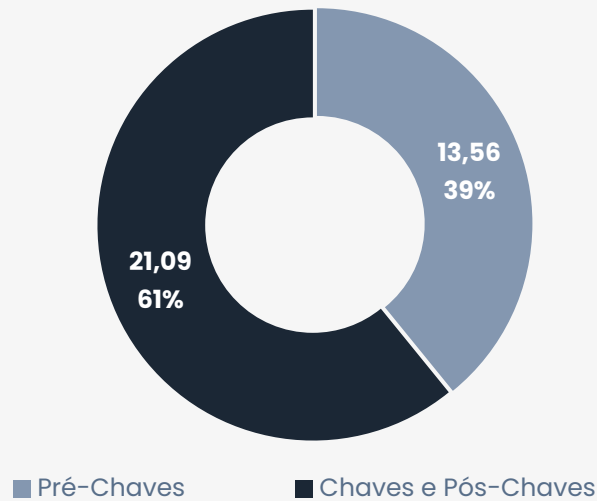
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
17,93	9,62	1,63	-	2,36	0,95	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>20,08</b>	<b>9,62</b>	<b>1,63</b>	<b>-</b>	<b>2,36</b>	<b>0,95</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Das 19 unidades vendidas e com valores a receber, 01 unidade está inadimplente acima de 180 dias.

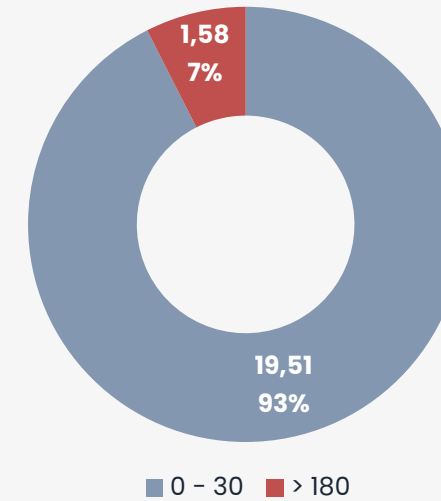


### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Os recebíveis totais somam **R\$ 34,64** milhões, sendo **R\$ 21,09** milhões de parcelas chaves/pós-chaves. Deste valor, **R\$ 1,58 milhão** ou 7% está inadimplente acima de 180 dias.



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

### Movimentações de Dez/24 (conta projeto):

Classificação	Bradesco 32474-4
<b>Saldo Inicial</b>	<b>129.152,38</b>
(i) Receita Contratada	453.193,52
Obra	-1.278.301,48
Obra - Gerenciamento	-1.855,79
Projetos	-25.498,50
Incorporação - Aprovações	-36.686,07
Marketing - Promoção e Propaganda	-18.743,28
Marketing - Stand / Decorado	-44.659,27
Desp Administrativas - Honorários	-22.333,33
Desp Administrativas - Outras	-2.476,37
Desp Comerciais - Comissão	-48.700,00
RET	-21.242,23
Rend Aplicação	4,32
Tarifas / Taxas	-590,28
Crédito - Pagano	1.075.000,00
Débito - Pagano	-1.625.000,00
(ii) CRI - Liberação	2.494.277,01
Crédito não identificado	1.097,49
<b>Saldo Final</b>	<b>1.026.638,12</b>

(i) Receita em garantia recebida na conta do projeto;

(ii) Liberação da operação de CRI.



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações de Dez/24 (Patrimônio Separado):

Classificação	Itaú PS 99878-4
<b>Saldo Inicial</b>	<b>0,00</b>
(i) CRI – Emissão	4.040.000,00
(ii) { CRI – Liberação	-2.494.277,01
{ CRI – Despesas	-937.353,04
{ CRI – Prêmio	-250.000,00
Rend Aplicação	318,87
Tarifas / Taxas	-77,00
<b>Saldo Final</b>	<b>358.611,82</b>

(i) Emissão CRI;

(ii) Pagamentos e Liberações referentes ao CRI.



## 2.4 – Recebimentos de Clientes

O quadro abaixo mostra o comparativo dos valores recebidos das contas do projeto e P.S. *versus* as baixas ocorridas em determinado período.

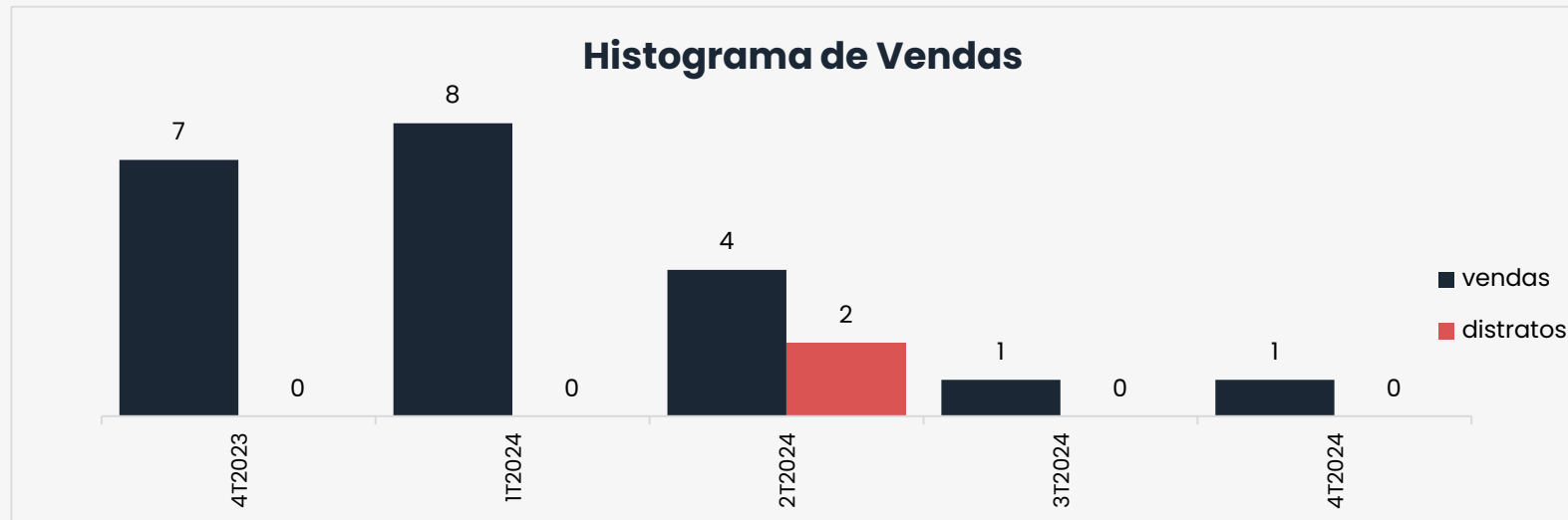
		(A)	(B)	(C) = (A) + (B)
Empreendimento	Período	Extratos Conta Projeto	Parcelas Pagas - ERP	Varição (R\$)
Villa D'Agostini	nov/24	531.055,74	-531.055,74	0,00
Villa D'Agostini	dez/24	453.193,52	-453.193,52	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>984.249,26</b>	<b>-984.249,26</b>	<b>0,00</b>



### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	GVV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	GVV Tabela (R\$ mm)	VUV Calc R\$/m²	GVV Calc (R\$ mm)
Casa 204	204,8	7	36	3	614,37	8.520,2	5,2	33	6758,07	8.531,0	57,65	8.871,0	60,0
Casa 231	231,1	3	15	5	1155,6	8.575,4	9,9	10	2311,2	8.786,0	20,31	8.702,4	20,1
Casa 266	266,2	3	11	11	2928,09	8.025,5	23,5	0	0	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Total</b>		<b>13</b>	<b>62</b>	<b>19</b>	<b>4.698,06</b>	<b>8.225,46</b>	<b>38,64</b>	<b>43</b>	<b>9.069,27</b>	<b>8.595,96</b>	<b>77,96</b>	<b>8.828,01</b>	<b>80,06</b>

O empreendimento possui 43 unidades em estoque, somando um VGV bruto de **R\$ 77.959.056,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 80.063.635,17** (Considerando o VUV médio ajustado por gradiente, com base nas vendas realizadas nos últimos 06 meses – consecutivos ou não).





### 2.6.1 – Índice de Garantia – Cláusulas

**3.1.3.2.** As Liberações Mensais a serem realizadas nos termos do item (b) da Cláusula 3.1.3 acima, estão sujeitas a observância cumulativa das seguintes condições, que serão verificadas pelo Agente de Monitoramento:

(a) a razão de garantia, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Razão de Garantia”) deverá ser maior ou igual a 175% (cento e setenta e cinco por cento):

*Razão de Garantia = [(Estoque + Recebíveis + Caixa – Despesas a Incorrer)\*(1+4%)^(Entrega/12) + Recebíveis Depositados na Conta do Patrimônio Separado + Fundo de Reserva + Saldo CRI a Integralizar]/[Saldo CRI a Integralizar + Saldo Devedor] >= 175%*

“Estoque” = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de (a) comissão de intermediação imobiliária, (b) impostos e (c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Recebíveis” = valor nominal dos recebíveis oriundos da comercialização das Unidades, líquido de (a) comissão de intermediação imobiliária, (b) impostos e (c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Caixa” = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação, verificado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Despesas a Incorrer” = total de despesas e custos a incorrer ou já incorridas, até a data de obtenção do Habite-se, do Empreendimento Alvo, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Entrega” = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme previsto pelo Agente de Monitoramento na respectiva Data de Verificação;

“Fundo de Reserva” = conforme definido neste Contrato;

“Saldo CRI a Integralizar” = será diferença entre R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e o valor integralizado dos CRI, na respectiva Data de Verificação, limitado ao valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

*Recebíveis depositados na Conta do Patrimônio Separado* = a totalidade dos Recebíveis que estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado;

“Saldo Devedor” = saldo devedor atualizado dos CRI na respectiva Data de Verificação;



## 2.6.2 – Índice de Garantia – Cálculo

Razão Mínima Garantia		
	Unidades	Valor
Recebível de Unidades Vendidas (A)	19	34.644.878,84
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	43	80.063.635,17
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-3.202.545,41
Valor do RET Projetado (D)	-	-4.454.768,02
Recebível + Estoque para Índice <b>(E) = (A+B+C+D)</b>	-	107.051.200,58
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	1.026.638,12
Recebíveis transitados na Conta do P.S. (G)	-	0,00
Despesas a Incurrir (H)	-	-68.665.321,32
Fundo de Reserva (I)	-	159.865,14
<b>Saldo Devedor (J)</b>		<b>4.047.569,92</b>
<b>Integralizações Previstas (K)</b>		<b>45.960.000,00</b>

Razão de Garantia:		
$\frac{(E + F + H) * (1 + 4\%) \wedge (\text{meses para entrega} / 12) + (G) + (I) + (K)}{(J) + (K)} \Rightarrow 175\% \quad 177\%$		

Crédito Total	50.000.000,00
Saldo Devedor	4.047.569,92
Integralizações Previstas	45.960.000,00
Saldo da Conta 32474-4	1.026.638,12
Data de término de obra	31/12/2026
Meses até a entrega de Obra	24

88ª Emissão – Série Única	
<b>Cód Ativo:</b>	<b>24L2014595</b>
Data do P.U.	31/12/2024
Valor do P.U.	1.001,87
Cotas Integralizadas	4.040,00
<b>Saldo Devedor</b>	<b>4.047.569,92</b>

(A) Valores de recebíveis em garantia;

(B) Valor do estoque em garantia das unidades calculado de acordo com a premissas descritas na página 12 deste relatório;

(C) e (D) Projeção de RET e Despesas de Comissão;

(F) Saldo da conta de livre movimentação;

(H) Total de despesas a Incurrir do empreendimento;

(I) Fundo de Reserva segundo o relatório de conciliação do incorporador;

(J) Saldo devedor retirado do "P.U.(ex)" multiplicado pelo número de quotas integralizadas;

(K) Valores do CRI a serem integralizados.



## 3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Agostinianos):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	02/08/2025
● Trabalhista	Negativa	02/08/2025
● Municipal	Negativa	02/08/2025
● Estadual	Negativa	02/08/2025
● FGTS	Regular	15/02/2025



## 3.2 – Balancete

Pagano Agostinianos Empr. Imob. SPE. Ltda. – 30/09/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>26.645,00</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>26.645,00</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>26.645,00</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>24.723,00</b>
Caixa e equivalentes	799,00	Empréstimos e financiamentos	-
Contas a receber de clientes	23.347,00	Fornecedores	249,00
Estoques	2.499,00	Adiantamento de clientes	24.436,00
Outros Crédtos	-	Obrigações fiscais, trabalhistas e sociais	21,00
		Lucros a pagar	-
		Outras contas a pagar	17,00
<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
Partes relacionadas	-	Passivo fiscal diferido	-
Outros créditos	-	Provisão para perda de investimento	-
Investimento	-	Outras contas a pagar	-
Ativo fiscal diferido	-		
Imobilizado	-	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.243,00</b>
		Capital Social	100,00
		Resultado do Exercício	2.572,00
		Lucros (prejuízos) acumulados	(1.429,00)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>-</b>
		Receitas Operacionais	-
		Custos e Despesas	-

Obs.: Números em Milhares de Reais.



## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028+	Total a Incorrer	Total	% / VGV
Receita Contratada	5.480.197,68	5.059.923,30	8.145.134,20	21.439.821,34	-	34.644.878,84	40.125.076,52	33,4%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(176.086,14)	(176.086,14)	(1.800.135,05)	-	(2.152.307,33)	(2.152.307,33)	-1,8%
Venda de Estoque	-	4.192.306,48	11.948.522,37	60.720.260,91	-	76.861.089,76	76.861.089,76	64,0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	109.935,44	313.327,79	1.592.275,97	-	2.015.539,20	2.015.539,20	1,7%
Receita Comissão	-	1.643.263,10	1.643.263,10	-	-	3.286.526,21	3.286.526,21	2,7%
Receitas Financeiras	38.857,07	-	-	-	-	-	38.857,07	0,0%
Outras Receitas	1.097,49	-	-	-	-	-	1.097,49	0,0%
<b>Receitas</b>	<b>5.520.152,24</b>	<b>10.829.342,19</b>	<b>21.874.161,32</b>	<b>81.952.223,17</b>	-	<b>114.655.726,68</b>	<b>120.175.878,92</b>	<b>100,0%</b>
Desp Comerciais	(292.891,36)	(1.643.263,10)	(1.643.263,10)	-	-	(3.286.526,21)	(3.579.417,57)	-3,0%
Obra	(3.809.625,29)	(40.376.983,07)	(18.049.128,02)	-	-	(58.426.111,09)	(62.235.736,38)	-51,8%
Terreno	(806.203,12)	(500.057,40)	(500.057,40)	-	-	(1.000.114,80)	(1.806.317,92)	-1,5%
Projetos	(531.930,50)	(1.963.576,77)	(877.748,80)	-	-	(2.841.325,57)	(3.373.256,07)	-2,8%
Incorporação	(571.566,90)	-	-	-	-	-	(571.566,90)	-0,5%
Marketing	(1.320.135,17)	(576.458,17)	(576.458,17)	-	-	(1.152.916,35)	(2.473.051,52)	-2,1%
Desp Administrativas	(222.413,46)	(909.682,51)	(991.159,71)	(3.106.071,30)	-	(5.006.913,52)	(5.229.326,98)	-4,4%
Distratos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Desp Financeiras	(7.297,85)	-	-	-	-	-	(7.297,85)	0,0%
Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Outras Despesas	(1.476,49)	(107.720,00)	(102.720,00)	(27.500,00)	-	(237.940,00)	(239.416,49)	-0,2%
Tributos	(203.426,10)	(367.443,16)	(809.235,93)	(3.278.088,93)	-	(4.454.768,02)	(4.658.194,12)	-3,9%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(7.766.966,24)</b>	<b>(46.445.184,18)</b>	<b>(23.549.771,13)</b>	<b>(6.411.660,23)</b>	-	<b>(76.406.615,55)</b>	<b>(84.173.581,79)</b>	<b>-70,0%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(2.246.814,00)</b>	<b>(35.615.842,00)</b>	<b>(1.675.609,81)</b>	<b>75.540.562,94</b>	-	<b>38.249.111,13</b>	<b>36.002.297,13</b>	<b>30,0%</b>
Financiamento CRI - Liberação	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Financiamento CRI - Amort / Juros	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Financiamento CRI - Despesas	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Crédito - PS	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Débito - PS	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
CRI - Liberação	4.040.000,00	31.761.931,56	14.198.068,44	-	-	45.960.000,00	50.000.000,00	41,6%
CRI - Amortização	-	-	-	(50.007.569,92)	-	(50.007.569,92)	(50.007.569,92)	-41,6%
CRI - Juros	-	(2.450.921,72)	(7.349.417,19)	(2.638.438,06)	0,00	(12.438.776,98)	(12.438.776,98)	-10,4%
CRI - Despesas	(1.187.353,04)	-	-	-	-	-	(1.187.353,04)	-1,0%
Aporte	3.295.456,39	-	-	-	-	-	3.295.456,39	2,7%
Retirada	(2.516.039,41)	-	-	-	-	-	(2.516.039,41)	-2,1%
<b>Total Investimentos</b>	<b>3.632.063,94</b>	<b>29.311.009,84</b>	<b>6.848.651,25</b>	<b>(52.646.007,98)</b>	<b>0,00</b>	<b>(16.486.346,89)</b>	<b>(12.854.282,95)</b>	<b>-10,7%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>1.385.249,94</b>	<b>(6.304.832,16)</b>	<b>5.173.041,44</b>	<b>22.894.554,96</b>	<b>0,00</b>	<b>21.762.764,23</b>	<b>23.148.014,17</b>	<b>19,3%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



## 4.2 – Resultado Projetado – Premissas

### 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;
- Consideramos para as linhas do CRI:
  - Projeção de juros conforme a taxa da operação (DI + 4,35%);
  - Liberações conforme a curva de obra;
  - E amortização em 03 parcelas iguais a partir de mar/27 (03 após a projeção do habite-se).