monitori
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro

Alfa Realty – Volos (CRI 19S3E)

Realizado em: 24/08/2026

Data Base: Junho/2026

Índice

1 - Resumo de Empreendimento

2 - Resumo da Operação

3 – Posição da Comercialização

4 – Recebíveis e Despesas

5 – Contábil e Fiscal

6 – Resultado Projetado

1. Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento	Condomínio Praça Nova São Paulo
SPE Incorporadora	Volos Incorporadora SPE LTDA
Endereço / Bairro	Rua Matarazzo, 55, Bom Retiro
Cidade / Estado	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação Texto	sim (26/03/2024)
Torres	1
Total de Unidades	373
Unidades em garantia:	373
Estoque	236
% Vendido	36,73%
% Obra (i)	0,00%
Data de Entrega:	31/05/2029 (Conforme CCVs)
Data Base Monitoramento:	30/06/2026

(i) Início das obras previsto para set/26.

2. Resumo Empreendimento

Informações da Operação			
CRI	19ª Série da 3ª Emissão & 60ª Série da 3ª Emissão		
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO		
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP		
Empreendimento alvo	Condomínio Praça Nova São Paulo		
Emitente (Devedora)	Volos Incorporadora SPE LTDA		
Emissões	**Total**	**CCB Volos**	**CCB 4**
Crédito Total	**11.638.000,00**	8.000.000,00	3.638.000,00
Data de emissão		06/10/2020	01/10/2025
Data de vencimento final		27/09/2029	29/10/2029
Atualização Monetário e Juros		IPCA + 9% a.a. na base 252	DI + 5% a.a. na base 252
Razão Mínima de Garantia (i)			
Conta Patrimônio Separado	Itaú 0335/20881-5		
Posição da Operação			
Data base do monitoramento	30/06/2026		
Saldo devedor na data base		8.019.173,54	3.643.296,94
Saldo devedor total	**11.662.470,48**		

(i) Pendente emissão do aditivo da operação

Volos: Projeto com duas garantias adicionadas no mês de Outubro de 2025 - "Apartamento Umuarama" e "Sala Urban", conforme a 8ª AEI (DATA).

3.1 - Vendas (status unidades)

Condomínio Praça Nova São Paulo	Monit. jun26
Total Unidades Empreendimento	**373**
Permutas	**36**
Unidades	36
Disponível / Estoque	**236**
Unidades em Estoque	236
Vendidas	**101**
Quitadas	2
Financiamento Direto	15
Promessa de Repasse	84

O empreendimento contempla 373 unidades residenciais (apartamentos), destas, 36 foram classificadas como permuta (provisoriamente) conforme unidades bloqueadas no espelho de vendas do incorporador.

(i) Movimentações do período:

- 101 unidades vendidas;
- 2 unidades quitadas.

3.2 - Vendas (status vagas e lojas)

Condomínio Praça Nova São Paulo	Monit. jun26
Total Unidades Empreendimento	**44**
Permutas	**0**
Unidades	0
Disponível / Estoque	**42**
Unidades em Estoque	42
Vendidas	**2**
Quitadas	0
Financiamento Direto	2
Promessa de Repasse	0

Condomínio Praça Nova São Paulo	Monit. jun26
Total Unidades Empreendimento	**3**
Permutas	**0**
Unidades	0
Disponível / Estoque	**3**
Unidades em Estoque	3
Vendidas	**0**
Quitadas	0
Financiamento Direto	0
Promessa de Repasse	0

O empreendimento contempla 44 vagas e 3 lojas.

(i) Movimentações do período:

- 02 vagas vendidas.

4.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-26	% Pago jun-26
0 - 30	84	6,2%
31 - 90	14	0,3%
91 - 120	0	
121 - 180	3	3,2%
> 180	0	
Total Unidades	**101**	**5,4%**

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
73	5	1	3	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	**5**	**1**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R$MM jun-26	% jun-26
0 - 30	24,73	83,7%
31 - 90	3,96	13,4%
91 - 120	0,00	0,0%
121 - 180	0,87	2,9%
> 180	0,00	0,0%
Total Recebíveis	**29,55**	**100,0%**

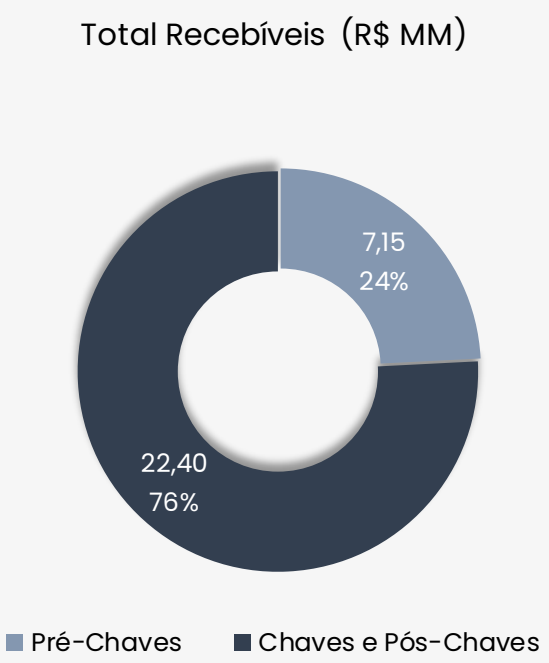
RECEBÍVEIS por % Pago

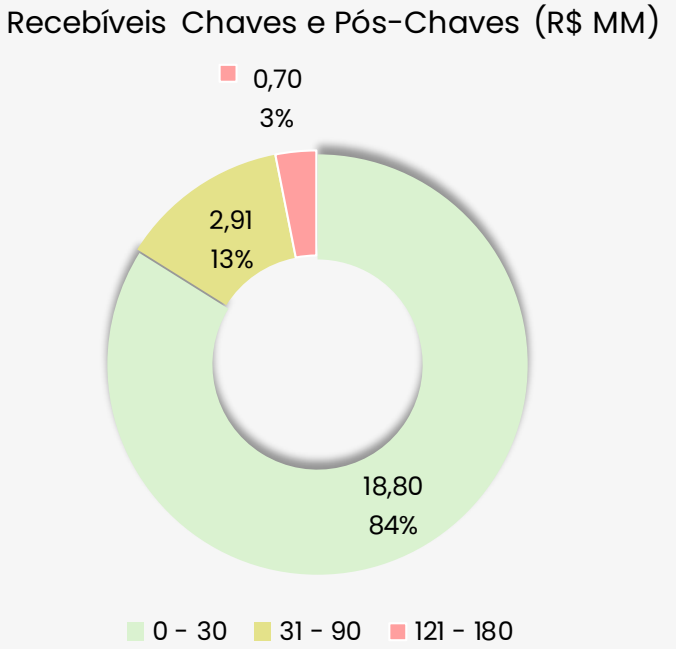
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
22,67	1,15	0,34	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27,49	**1,15**	**0,34**	**0,57**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

O empreendimento possui 101 unidades vendidas, sendo 99 unidades ativas. Destas, 3 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias, com um recebível total de **R$ 0,87 milhões.**

As parcelas vencidas das unidades inadimplentes somam R$ 14,85 mil.

4.2 – Inadimplência e Recebíveis





O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 29,55** milhões, sendo **R$ 22,40** milhões de parcelas chaves / pós-chaves. Destas, **R$ 0,70** milhões estão inadimplentes há mais de 120 dias.

4.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de **mar/26 a jun/26**, conta do projeto:

Classificação	Itaú 12672-5
Saldo Inicial C/C	**8.825,04**
Receita Contratada	2.056.640,40
Aporte - Alfa Realty	192.018,05
Construção - Custo de Obra	-2.964,03
Débito - Província	-676.709,87
Despesas Administrativas - Outras	-47.066,21
Despesas Administrativas - Auditoria Contábil	-22.800,00
Despesas Financeiras	-19.194,10
Incorporação - Projetos	-5.627,13
Marketing - Promoção e Propaganda	-560.147,57
Marketing - Stand	-719.775,56
Terreno - IPTU	-45.212,88
Terreno - Outras Despesas	-92.132,42
Tributos	-995,09
Receitas Financeiras	126,02
Outras Receitas	0,99
Saldo Final C/C	**64.985,64**

4.4 – Fluxo Realizado

Movimentações período de **mar/26 a jun/26**, conta do PS:

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C + Aplic	**1.283.170,34**
	Receita Contratada - Nicália	461.216,17
	Crédito - Nicália	105.518,05
(i)	Crédito - Nicália (Amortização Aporte)	850.000,00
	Crédito - Volos	676.709,87
	CRI - Amortização Nicália	-922.708,74
	CRI – Correção Monetária Volos	-206.751,46
	CRI - Juros CCB	-223.345,14
	CRI - Juros Nicália	-197.326,30
	CRI - Juros Volos	-229.725,85
	CRI - Despesas	-49.509,30
	CRI - Outros	0,08
	Despesas Financeiras	-386,96
	Receitas Financeiras	52.658,27
	Saldo Final C/C + Aplic	**1.599.519,03**

(i) Créditos dos Projetos **Nicália** e **Volos** na conta do Patrimônio Separado para pagamento de juros/amortização e correção monetária da operação.

4.5 – Recebimentos de clientes

	(A)	(B)	(C)	(E) = (A + B + C)
Período	Extrato Itaú 12672-5	Extrato Itaú PS 20881-5	Ext. Cliente - ERP	Variação
jan/26	34.800,00	0,00	-34.804,82	-4,82
fev/26	184.528,69	0,00	-186.532,82	-2.004,13
mar/26	873.819,29	0,00	-794.650,70	79.168,59
abr/26	393.692,22	0,00	-180.281,44	213.410,78
mai/26	185.012,58	0,00	-166.758,02	18.254,56
jun/26	604.116,31	0,00	-345.877,70	258.238,61
TOTAL	**2.275.969,09**	**0,00**	**-1.708.905,50**	**567.063,59**

Detalhamento das variações no próximo slide.

4.5.1 – Recebimentos de clientes

Detalhamento das variações:

Fonte	Conta	Data	Valor (R$)	Descrição
ERP	-	Jan/26 a jun/26	12,74	Diferenças baixas x recebido
ERP	-	fev/26	-2.004,13	Baixas não conciliadas com o Extrato bancário
ERP	-	mar/26	-150.414,67	Baixas não conciliadas com o Extrato bancário
ERP	-	abr/26	-81.697,98	Baixas não conciliadas com o Extrato bancário
ERP	-	mai/26	-135.642,24	Baixas não conciliadas com o Extrato bancário
ERP	-	jun/26	-132.529,93	Baixas não conciliadas com o Extrato bancário
Extrato bancário	12672-5	mar/26	229.574,49	Receitas recebidas não conciliadas com as baixas
Extrato bancário	12672-5	abr/26	298.105,52	Receitas recebidas não conciliadas com as baixas
Extrato bancário	12672-5	mai/26	150.896,80	Receitas recebidas não conciliadas com as baixas
Extrato bancário	12672-5	jun/26	390.762,99	Receitas recebidas não conciliadas com as baixas
		TOTAL	**567.063,59**	

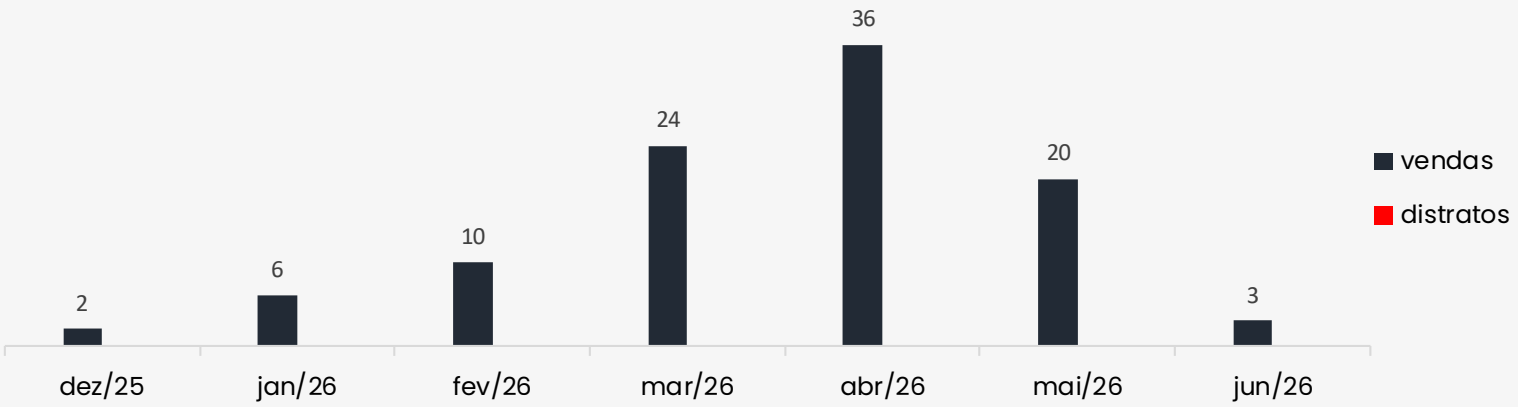
4.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R$/m²	VMU Vendido R$ mil	VGV Vendido (R$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R$/m²	VMU Tabela R$ mil	VGV Tabela (R$ mm)	VUV Calculado R$/m²	VGV Calculado (R$ mm)
Loja	148,8	3	0	0,00	0	0,0	0,0	3	446,4	10.491	1.561,12	4,7	8.917,1	4,0
Residencial	35,1	337	101	3.637,68	8.631	310,9	31,4	236	8.083,2	11.345	388,58	91,7	8.600,9	69,5
Vaga	10,4	44	2	20,70	7.071	73,2	0,1	42	434,7	10.356	107,19	4,5	7.071,3	3,1
Total		**384**	**103**	**3.658,4**	**8.622**	**306,2**	**31,5**	**281**	**8.964,3**	**11.254,7**	**359,0**	**100,9**	**8.542,5**	**76,6**

O empreendimento possui 281 unidades em estoque, somando um VGV de **R$ 100.890.392,22** (Tabela de vendas), ou **R$ 76.583.315,79** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não atualizado por INCC).

Para as lojas, foi considerado o VUV da tabela de vendas + deságio de 15%.

Histograma de vendas



5.1 – Fiscal

Condomínio Praça Nova São Paulo		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Volos):	**Status:**	**Validade:**
SRF/INSS	Positiva com Efeitos de Negativa	20/02/2027
Trabalhista	Negativa	20/02/2027
Municipal	Regular	07/10/2026
Estadual	Negativa	24/02/2027
FGTS	Regular	16/09/2026
Protesto	Regular	n.a

5.2 – Balancete

Volos Incorporadora SPE Ltda 31/09/2025			
TOTAL DO ATIVO	**25.368.387,00**	**TOTAL DO PASSIVO**	**25.368.387,00**
CIRCULANTE	**282.596,00**	**CIRCULANTE**	**411.014,00**
Disponibilidades	282.094,00	Fornecedores	403.976,00
Imposto a Recuperar	502,00	Obrigações Tributárias	7.038,00
NÃO CIRCULANTE	**25.085.791,00**	**NÃO CIRCULANTE**	**25.515.109,00**
Estoques	21.951.408,00	Emprestimos e Financiamentos	8.000.000,00
Demais gastos empreendimento	3.134.383,00	Credores por Imóveis Compromissados	8.000.000,00
		Partes Relacionadas	8.766.710,00
		Credores para Investimento SCP	748.399,00
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**(557.736,00)**
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(558.736,00)

6.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2026	2027	2028	2029	2030	A incorrer	Total	% / VGV
Receita Contratada	2.475.514,44	1.272.922,06	2.367.624,90	2.795.551,86	23.224.099,51	8.316,40	29.668.514,72	**32.144.029,16**	29%
Receita Contratada - Nicália	1.620.598,27	-	-	-	-	-	-	**1.620.598,27**	1%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(32.785,68)	(53.970,83)	(56.559,21)	(724.022,74)	-	(867.338,45)	**(867.338,45)**	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	38.329,83	107.160,49	126.152,94	542.715,53	82.018,52	896.377,30	**896.377,30**	1%
Venda de Estoque	-	3.274.765,75	9.155.414,01	10.778.062,00	46.367.700,65	7.007.373,40	76.583.315,79	**76.583.315,79**	69%
Receitas	**4.096.112,71**	**4.553.231,96**	**11.576.228,56**	**13.643.207,58**	**69.410.492,94**	**7.097.708,32**	**106.280.869,37**	**110.376.982,08**	**100%**
Obra - Custo Raso	(102.979,53)	-	-	-	-	-	-	**(102.979,53)**	0%
Terreno	(5.974.511,07)	-	-	-	-	-	-	**(5.974.511,07)**	-5%
Marketing	(3.842.823,80)	-	-	-	-	-	-	**(3.842.823,80)**	-3%
Despesas Comerciais	(25.830,17)	-	-	-	-	-	-	**(25.830,17)**	0%
Incorporação	(915.938,47)	-	-	-	-	-	-	**(915.938,47)**	-1%
Despesas Administrativas	(245.487,57)	-	-	-	-	-	-	**(245.487,57)**	0%
Tributos	(821.173,06)	(182.129,28)	(463.049,14)	(545.728,30)	(2.776.419,72)	(283.908,33)	(4.251.234,77)	**(5.072.407,83)**	-5%
Devolução Distratos	-	-	-	-	(14.731,29)	-	(14.731,29)	**(14.731,29)**	0%
Débitos a identificar	(1.008,37)	-	-	-	-	-	-	**(1.008,37)**	0%
Custos e Despesas	**(11.929.752,04)**	**(182.129,28)**	**(463.049,14)**	**(545.728,30)**	**(2.791.151,01)**	**(283.908,33)**	**(4.265.966,07)**	**(16.195.718,11)**	**-15%**
Total Operacional	**(7.833.639,33)**	**4.371.102,69**	**11.113.179,42**	**13.097.479,28**	**66.619.341,93**	**6.813.799,99**	**102.014.903,30**	**94.181.263,97**	**85%**
Créditos a Identificar	120.170,00	-	-	-	-	-	-	**120.170,00**	0%
Despesas Financeiras	(152.513,67)	-	-	-	-	-	-	**(152.513,67)**	0%
Receitas Financeiras	497.842,45	-	-	-	-	-	-	**497.842,45**	0%
CRI - Prêmio	(334.670,28)	-	-	-	-	-	-	**(334.670,28)**	0%
CRI - Emissão Volos	8.095.748,96	-	-	-	-	-	-	**8.095.748,96**	7%
CRI - Amortização Volos	-	-	-	-	(8.095.748,96)	-	(8.095.748,96)	**(8.095.748,96)**	-7%
CRI - Juros Volos	(3.906.691,55)	(536.935,14)	(1.184.131,22)	(1.348.010,24)	(1.102.775,47)	-	(4.171.852,07)	**(8.078.543,63)**	-7%
CRI - Emissão CCB	3.638.000,00	-	-	-	-	-	-	**3.638.000,00**	3%
CRI - Amortização CCB	-	-	-	-	(3.638.000,00)	-	(3.638.000,00)	**(3.638.000,00)**	-3%
CRI - Juros CCB	(499.081,81)	(246.499,56)	(564.371,83)	(674.960,49)	(578.507,74)	-	(2.064.339,61)	**(2.563.421,42)**	-2%
CRI - Emissão (outros projetos)	10.502.318,77	-	-	-	-	-	-	**10.502.318,77**	10%
CRI - Liberação (outros projetos)	(9.786.276,64)	-	-	-	-	-	-	**(9.786.276,64)**	-9%
CRI - Amortização (outros projetos)	(7.639.851,26)	-	-	-	-	-	-	**(7.639.851,26)**	-7%
CRI - Juros (outros projetos)	(4.970.867,40)	-	-	-	-	-	-	**(4.970.867,40)**	-5%
CRI - Outros	0,44	-	-	-	-	-	-	**0,44**	0%
CRI - Despesas	(3.758.939,25)	-	-	-	-	-	-	**(3.758.939,25)**	-3%
Crédito - Volos	7.556.807,30	-	-	-	-	-	-	**7.556.807,30**	7%
Débito - Província	(7.556.807,30)	-	-	-	-	-	-	**(7.556.807,30)**	-7%
Débito - Volos	(8.817,33)	-	-	-	-	-	-	**(8.817,33)**	0%
Crédito - Província	8.817,33	-	-	-	-	-	-	**8.817,33**	0%
Transferências PS (outros projetos)	10.654.521,93	-	-	-	-	-	-	**10.654.521,93**	10%
Crédito SCP	125.314,28	-	-	-	-	-	-	**125.314,28**	0%
Aporte - Alfa Realty	10.011.118,05	-	-	-	-	-	-	**10.011.118,05**	9%
Retirada - Alfa Realty	(3.098.000,00)	-	-	-	-	-	-	**(3.098.000,00)**	-3%
Total Investimentos	**9.498.143,01**	**(783.434,70)**	**(1.748.503,04)**	**(2.022.970,73)**	**(13.415.032,17)**	**-**	**(17.969.940,64)**	**(8.471.797,63)**	**-8%**
Total	**1.664.503,68**	**3.587.667,98**	**9.364.676,38**	**11.074.508,55**	**53.204.309,76**	**6.813.799,99**	**84.044.962,66**	**85.709.466,34**	**78%**

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

6.2 – Premissas

- Repasse distribuído por 06 meses começando 03 meses após data do habite-se;
- Venda dos estoques projetada em **24 meses**;
- **Não foram fornecidas as projeções de despesas do empreendimento**;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Transferência P.S. – Todas transações entre a conta do Patrimônio Separado e os 3 empreendimentos inclusos na operação + movimentações incorridas da operação (liberação, emissão e juros) na conta do PS, relacionado aos outros terrenos;
- Foram projetados pela Monitori os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
    - O total da operação do CRI é de R$ 11,7 MM considerando apenas o empreendimento Volos
    - Projeção de juros conforme informado no Termo de Securitização IPCA + 9% a.a. na base 252 para CCB Volos e DI + 5% a.a. na base 252 para CCB 4;
    - Amortização prevista para 3 meses após a data do Habite-se.