

monitoriⁱⁱ
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Rovic 64 – Versos Ipiranga (CRI 1S18E)

Realizado em: 27/02/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: Versos Ipiranga

Empresa: ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Endereço: Rua Julia Cortines, 95, Ipiranga

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (05/11/2021)

Torres: 1

Total de Unidades: 274

Unidades em Estoque: 143

% Vendido: 45,21%

% Obra: 75,67%

Data de Entrega: 30/08/2025 (Cronograma Replanejado)

Data Base Monitoramento: 31/01/2025

(i) Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	77.000.000,00
Saldo Devedor (31/01/2025)	73.369.674,33
Saldo a Liberar	4.476.000,00
Data Vencimento Contrato	05/12/2025
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,00%

(i) As informações acima correspondem a operação 01/02S18E.



Informações da Operação

	01ª Série da 18ª Emissão	02ª Série da 18ª Emissão
CRI		
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (ROVIC 64) ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. (ROVIC)	ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (ROVIC 64) ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. (ROVIC)
Empreendimento alvo	Verso - Julia Cortines	Verso - Julia Cortines
Crédito Total (ROVIC 64)	65.000.000,00	12.000.000,00
Despesas Flat (ROVIC 64)	258.042,35	184.564,61
Fundo de Reserva (ROVIC 64)	0,00	0,00
1º Prêmio (ROVIC 64)	839.807,59	0,00
Preço de Aquisição Líquido	63.902.150,06	11.815.435,39
Data de emissão	17/10/2022	29/11/2024
Data de vencimento final	05/12/2025	06/07/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,00 % a.a. base 252	CDI + 4,22%a.a. base 252
Razão Mínima de Garantia	-	Recebíveis serão destinados à amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB 2, nos termos da Cláusula 5.3, deverá ser mantido o seguinte coverage de obra, o qual deverá corresponder a, pelo menos, 120% dos custos e despesas e incorrer do Empreendimento Alvo.



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	274	274
Total Unidades Fora Garantia	13	13
Permutas	13	13
Unidades (i)	13	13
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia	261	261
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	145	143
Unidades em Estoque	145	143
Vendas	116	118
Quitadas (ii)	10	11
Financiamento Direto	4	3
Promessa de Repasse	102	104

O projeto possui 272 unidades e 2 lojas

(i) Segundo o incorporador, o projeto possui 13 unidades permutadas (301, 306, 401, 406, 501, 506, 1510, 1610, 1705, 1710, 2407, 2408 e 2507)

(ii) No período:

- 03 unidades foram vendidas (1106, 1203, 1305);
- A unidade 1208 foi distratada e voltou para o estoque;
- 01 unidade foi quitada no período (1109).



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	dez/24	Rolagem										jan/25	
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 – 30	31 – 90	91 – 120	121 – 180	> 180		
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	10	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	11
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	145	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	143
0 – 30	98	-	(1)	-	2	-	-	(1)	-	-	-	-	98
31 – 90	5	-	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-	-	5
91 – 120	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
121 – 180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	261												261

Movimentação no período:

- 03 unidades foram vendidas (1106, 1203, 1305);
- 01 unidade foi quitada no período (1109)
- 01 unidade foi distratada e voltou para o estoque (1208);
- 04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (708, 805, 709; 2505);
- 02 unidades inadimplentes foram recuperadas (1310, 2510)



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	108	109	34,7%
31 - 90	5	5	14,5%
91 - 120	0	1	19,0%
121 - 180	2	2	28,9%
> 180	1	1	14,7%
Total Unidades	116	118	33,4%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
22	27	18	11	4	2	5	2	0	3	11
3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	31	18	12	4	3	5	2	0	3	11

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	32,08	29,82	90,1%
31 - 90	1,76	1,64	5,0%
91 - 120	0,00	0,48	1,5%
121 - 180	0,61	0,61	1,9%
> 180	0,52	0,52	1,6%
Total Recebíveis	34,97	33,08	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

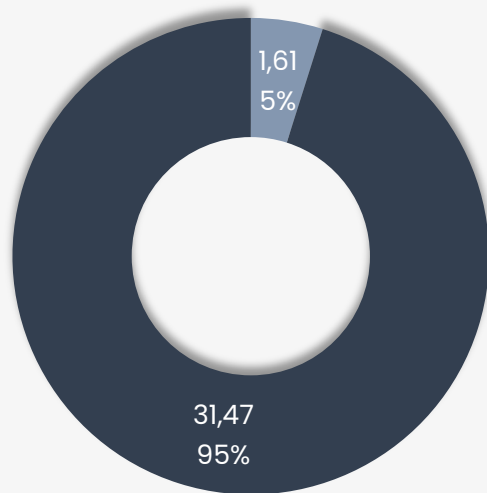
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
8,46	9,83	5,79	3,16	1,02	0,38	0,83	0,28	0,00	0,07	0,00
1,12	0,28	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,42	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9,57	11,53	5,79	3,41	1,02	0,58	0,83	0,28	0,00	0,07	0,00

O projeto possui 118 unidades vendidas e 107 ativas, destas 3 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias (maior risco de distrato), representando 3,4% ou R\$ 1,14 milhão do recebível contratado. O total de parcelas inadimplentes desta faixa de atraso somam 27.569,85



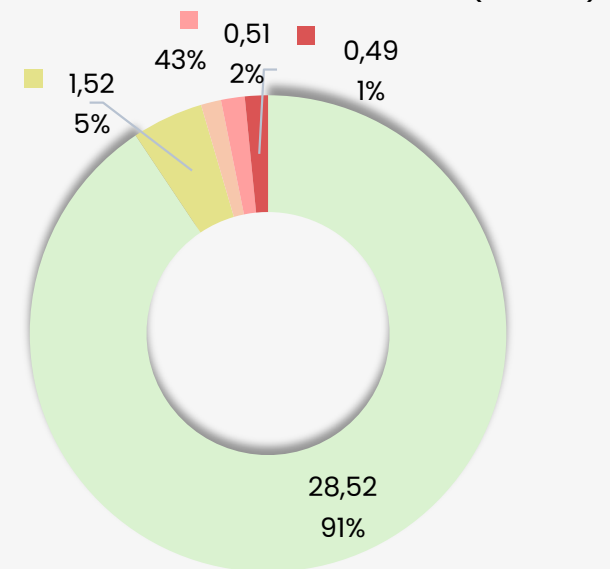
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

O total de recebível é de R\$ 33,08 milhões, R\$ 31,47 milhões se referem a parcelas chaves/pós-chaves. Deste, R\$ 1 milhão (3,1%) do recebível está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do projeto:

Classificação	Holding	Bradesco 3888-1	Itaú 99840-5	Safra 582892-6	Safra 40566-1	Total Geral
Saldo Inicial C/C	0,00	479.333,82	12.889,33	15,46	64,02	492.302,63
Receita Contratada	0,00	2.377.295,50	0,00	0,00	0,00	2.377.295,50
Construção - Custo de Obra	0,00	-2.220.000,00	-3.190,90	0,00	0,00	-2.223.190,90
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumento:	0,00	-28.034,79	0,00	0,00	0,00	-28.034,79
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-31.506,19	0,00	0,00	0,00	-31.506,19
Marketing - Stand	0,00	-12.490,55	0,00	0,00	0,00	-12.490,55
Corretagem - Premiação	0,00	-1.980,00	0,00	0,00	0,00	-1.980,00
Desp Adm - Outras	0,00	-47.222,66	0,00	0,00	0,00	-47.222,66
Desp Adm - Assessoria jurídica	0,00	-17.092,72	0,00	0,00	0,00	-17.092,72
Tributos - RET	0,00	-37.116,92	0,00	0,00	0,00	-37.116,92
Tributos - Contrib Social	0,00	-222,87	0,00	0,00	0,00	-222,87
Desp Financeiras	0,00	-404,90	-139,00	0,00	-200,00	-743,90
Receitas Financeiras	0,00	0,00	6,45	0,00	1.353,98	1.360,43
CRI - Liberação	0,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00
Débito - Província	0,00	-15.420,99	0,00	0,00	0,00	-15.420,99
(i) Aporte Rovic	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
TED Mesma Tit	0,00	-100.185,97	0,00	0,00	100.185,97	0,00
Saldo Final C/C	0,00	1.344.950,76	9.565,88	15,46	101.403,97	1.455.936,07

(i) Ocorreram aportes que somam R\$ 150 mil;



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18401-3
Saldo Inicial C/C	83.319,94
Crédito - Rovic 64	15.420,99
CRI - Emissão	1.549.044,67
CRI - Preço de Aquisição Líquido	-850.000,00
CRI - Juros	-698.480,29
Despesas com CRI	-6.884,25
TED entre contas	-29.333,73
Desp Financeiras	-79,50
Receitas Financeiras	12,48
Saldo Final C/C	63.020,31
Aplicações Investimentos	0,00
Saldo C/C + Aplicações	63.020,31



2.4 – Recebimentos de Clientes

Não houve variação entre os créditos identificados nos extratos bancários e as baixas realizadas no ERP do incorporador.

Empreendimento	Período	Extrato Bancário Holding	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Versos Ipiranga	jan/25	0,00	2.377.295,50	0,00	0,00	-2.377.295,50	0,00
	TOTAL	0,00	2.377.295,50	0,00	0,00	-2.377.295,50	0,00

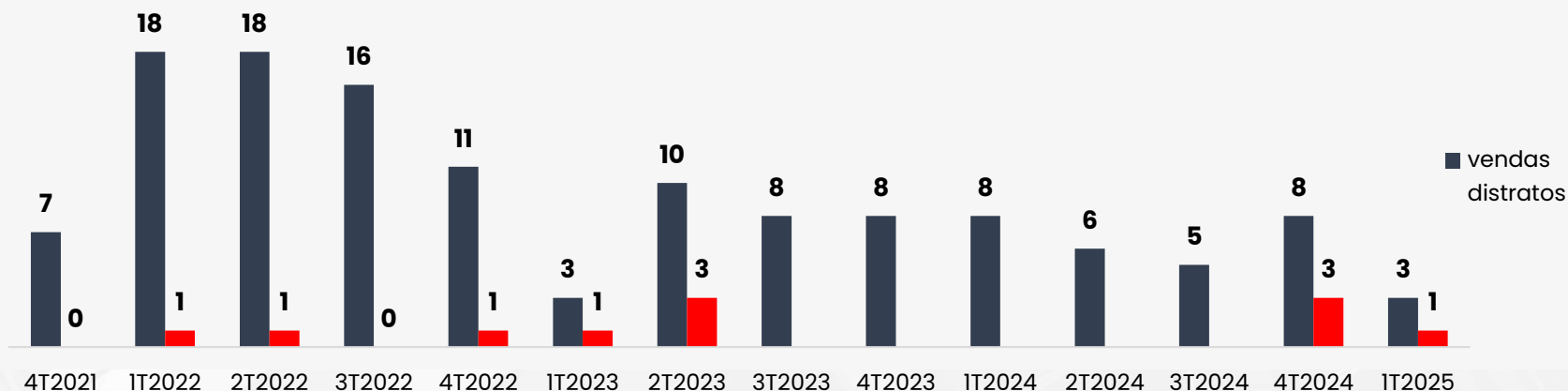


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	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)
Flat 1D	34,0	0	7	7	238,3	7.457	253,8	1,8	0	0,0	0	0,00	0,0
Flat 2D	47,4	6	14	1	45,6	8.224	375,0	0,4	13	617,9	10.522	500,10	6,5
Flat 3D	59,4	0	6	0	0,0	0	0,0	0,0	6	356,1	10.479	621,95	3,7
1 Dorm	35,1	4	75	38	1.333,4	8.294	291,0	11,1	37	1.299,0	10.766	377,96	14,0
2 Dorm	47,4	0	120	43	2.037,2	8.282	392,4	16,9	77	3.648,9	10.761	509,92	39,3
3 Dorm	59,4	3	37	29	1.721,2	8.851	525,3	15,2	8	474,8	11.085	657,90	5,3
Loja	478,7	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	957,5	9.374	4.487,45	9,0
Total		13	261	118	5.375,7	8.430	384,0	45,3	143	7.354,1	10.568	543,49	77,7

O empreendimento possui 141 unidades e 2 lojas em estoque, que somam um VGV de **R\$ 77.719.670,00** (Tabela de Vendas) e **R\$ 66.005.744,93** (considerando os 6 últimos meses de vendas).

Histograma de Vendas





2.7 – Controle de Aportes



Conforme 3ª AEI assinada em 01/08/2024

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a renegociação do saldo devedor no importe de **R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)**, devidamente apurado em 30 de junho de 2024, referente a letra (b) da cláusula 3.1.3.2 do Contrato de Cessão, de modo que os aportes adicionais deverão ser realizados pela Devedora em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no importe de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, sendo a primeira parcela devida em julho de 2024, e a última parcela no importe de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, totalizando assim a quantia de **R\$ 1.870.000,00 (um milhão e oitocentos e setenta mil reais)**; e

Período	Valor a Devolver	Aportes Realizado	Retiradas Realizadas	Diferença
abr/22 a nov/22	1.500.000,00	3.309.333,90	-1.736.406,91	72.926,99
dez/22	350.000,00	358.000,00	-20.000,00	-12.000,00
jan/23 a dez/23	4.200.000,00	4.139.073,01	0,00	-60.926,99
jan/24	350.000,00	350.232,88	0,00	232,88
fev/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mar/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
abr/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
mai/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jun/24	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00
jul/24	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
ago/24	150.000,00	170.000,00	0,00	20.000,00
set/24	150.000,00	65.000,00	0,00	-85.000,00
out/24	150.000,00	215.000,00	0,00	65.000,00
nov/24	150.000,00	1.150.000,00	0,00	1.000.000,00
dez/24	150.000,00	150.000,00	-2.000.000,00	-2.000.000,00
jan/25	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
fev/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
mar/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
abr/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
mai/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
jun/25	150.000,00	0,00	0,00	0,00
jul/25	70.000,00	0,00	0,00	0,00
Total	10.020.000,00	11.956.639,79	-3.756.406,91	-999.767,12



3.1 – Fiscal

Versos Ipiranga		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Rovic 64 SPE):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Negativa	27/07/2025
 Trabalhista	Negativa	25/08/2025
 Municipal	Pendente	N/d
 Estadual	Negativa	24/08/2025
 FGTS	Regular	17/03/2025



3.2 – Balancete

Rovic 64 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda: 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	78.572.237,23	TOTAL DO PASSIVO	78.572.237,23
CIRCULANTE	78.572.237,23	CIRCULANTE	9.769.749,46
Bancos	1.445.997,96	Fornecedores	12.628,84
Aplicações Financeiras	-	Adiantamento De Clientes	443.565,95
Conta Corrente Sócios	-	Obrigações Diversas	1.426.758,62
Clientes	32.981.197,06	Outros Credores	-
Outros Créditos	257.853,86	Outras Obrigações	-
Estoque	43.887.188,35	AFAC	7.886.796,05
Contas a Receber	-		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	72.583.291,28
		Financiamentos	72.583.291,28
		Receitas e Desp Diferidas	-
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		Resultados Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(3.790.803,51)
		Receitas Operacionais	22.315.180,79
		Custos e Despesas	(26.105.984,30)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	16.852.880,24	22.597.597,17	10.484.424,19	666,94	-	-	49.935.568,54	43%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(804.212,00)	(332.351,40)	-	-	-	(1.136.563,39)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	345.602,49	758.095,78	234.117,81	-	-	1.337.816,08	1%
Venda de Estoque	-	15.943.137,64	34.972.043,86	10.800.190,01	-	-	61.715.371,51	53%
Receita Comissão	-	1.966.421,15	2.145.186,71	178.765,56	-	-	4.290.373,42	4%
Outras Receitas	992.463,08	-	-	-	-	-	992.463,08	1%
Receitas	17.845.343,32	40.048.546,45	48.027.399,14	11.213.740,32	-	-	117.135.029,24	100%
Obra – Raso	(61.385.482,99)	(9.022.651,32)	-	-	-	-	(70.408.134,31)	-60%
Obra – Taxa Adm	(28.770,00)	-	-	-	-	-	(28.770,00)	0%
Terreno	(5.268.870,92)	-	-	-	-	-	(5.268.870,92)	-4%
Marketing	(3.856.929,80)	(857.702,18)	(156.124,14)	-	-	-	(4.870.756,12)	-4%
Despesa Comissão	(166.948,50)	(1.966.421,15)	(2.145.186,71)	(178.765,56)	-	-	(4.457.321,92)	-4%
Incorporação	(1.531.211,53)	(433.499,18)	(292.147,02)	(116,41)	-	-	(2.256.974,15)	-2%
Despesas Administrativas	(2.351.878,85)	(1.254.410,57)	(17.157,85)	(80,91)	(57,25)	-	(3.623.585,43)	-3%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(578.813,78)	(1.510.457,61)	(1.835.288,50)	(441.372,31)	-	-	(4.365.932,20)	-4%
Crédito a identificar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(295.775,00)	-	-	-	-	-	(295.775,00)	0%
Custos e Despesas	(75.464.681,37)	(15.045.142,01)	(4.445.904,22)	(620.335,20)	(57,25)	-	(95.576.120,05)	-82%
Total Operacional	(57.619.338,05)	25.003.404,44	43.581.494,92	10.593.405,13	(57,25)	-	21.558.909,19	18%
Receitas Financeiras	71.679,76	-	-	-	-	-	71.679,76	0%
Despesas Financeiras	(31.125,33)	-	-	-	-	-	(31.125,33)	0%
Financiamento – Liberação Fundo	70.969.203,00	697.806,76	-	-	-	-	71.667.009,76	61%
Financiamento – Amortização Fundo	(14.408.382,60)	(86.537.432,16)	-	-	-	-	(100.945.814,76)	-86%
Financiamento – Outros	(131.390,00)	(46.200,00)	(4.200,00)	-	-	-	(181.790,00)	0%
Aporte	27.885.614,31	-	-	-	-	-	27.885.614,31	24%
Retirada	(24.911.838,72)	-	-	-	-	-	(24.911.838,72)	-21%
Repasse Parcela – Província	(205.127,00)	-	-	-	-	-	(205.127,00)	0%
Receita Contratada – P.S.	(163.359,30)	-	-	-	-	-	(163.359,30)	0%
Total Investimentos	59.075.274,12	(85.885.825,40)	(4.200,00)	-	-	-	(26.814.751,28)	-23%
TOTAL GERAL	1.455.936,07	(60.882.420,96)	43.577.294,92	10.593.405,13	(57,25)	-	(5.255.842,09)	-4%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Fluxo não-inflacionado;
- Repasse distribuído por 3 meses iniciando 3 meses após entrega de obra;
- Premissa de venda dos estoques estimada em **24 meses**;
- Fluxo de despesas não obra projetado de acordo com o fluxo apresentado pelo incorporador na base **jun/24** (ajustado o gap entre o previstos e o incorrido até esta data base);
- Fluxo de liberações de acordo com a necessidade de caixa e amortizações conforme saldo em caixa após a entrega;
- Fluxo de obra considerando orçamento atualizado pelo INCC, deduzido os incorridos e o saldo projetado conforme novo cronograma na base **mar/24**;
- Ainda não foi disponibilizado informações de saldo devedor e juros para projeção do novo CRI.