

monitori^{ri}
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
MF7 – Wire Capote Valente (CRI 1S32E)
Realizado em: 16/05/2025

 **Data Base: Abril/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



WIRE
CAPOTE VALENTE

Projeto

Informações Projeto

Empreendimento	Wire Capote Valente
SPE Incorporadora	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA.
Endereço / Bairro	Rua Capote Valente, 1226, Pinheiros
Cidade / Estado	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação	sim (07/03/2022)
Torres	1
Total de Unidades:	149
Unidades em Estoque:	65
% Vendido:	54,55%
% Obra:	100,00% (i)
Data de Entrega:	31/03/2025 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento	30/04/2025

Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	22.000.000,00
Saldo Devedor (30/04/2025)	20.331.314,95
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/11/2025
Taxa de Juros (%a.a)	CDI +5,00% a.a.

(i) Medição realizada pela Monitori. Habite-se emitido em 05/02/2025.



Informações da Operação

CRI:	1ª Série da 32ª Emissão
Emissora (securitizadora):	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante):	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora):	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora):	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA
Empreendimento alvo:	WIRE CAPOTE VALENTE
Crédito Total:	22.000.000,00
Despesas Flat:	247.201,41
Fundo de Reserva:	0,00
1º Prêmio:	219.286,84
Preço de Aquisição Líquido:	21.533.511,75
Data de emissão:	21/07/2023
Data de vencimento:	27/11/2025
Atualização Monetário e Juros:	CDI + 5,0% a.a. na base 252



1.1 – Vendas (Status Unidades e lojas)

Wire Capote Valente	Monit. mar25	Monit. abr25
Total Unidades Empreendimento	149	149
Total Unidades Liberadas Garantia	0	1
Total Unidades Em Garantia	149	148
Permutas	6	6
Unidades	6	6
Disponível / Estoque	68	65
Unidades em Estoque	68	65
Vendas (i)	75	77
Quitadas	37	44
Financiamento Direto	4	6
Promessa de Repasse	34	27

O empreendimento possui 147 unidades e 2 lojas.

*Unidades permutadas: loja 1, 67, 68, 87, 97 e 107;

*Unidade 25 possuía uma parcela remanescente de R\$ 3,37 que foi cancelada pelo incorporador.

(i) Movimentações no período:

- 03 unidades foram vendidas (126, 132 e 172);
- 08 unidades foram quitadas (16, 22, 28, 41, 135, 164, 184 e 186).



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	mar/25	Rolagem									abr/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	36	-	-	-	-	8	-	-	-	-	44
permuta	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
estoque	68	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	65
0 - 30	35	-	(8)	-	3	-	-	-	-	1	31
31 - 90	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	148										148

Movimentação no período:

- 03 unidades foram vendidas (126, 132 e 172);
- 08 unidades foram quitadas (16, 22, 28, 41, 135, 164, 184 e 186);
- 01 Unidade inadimplente recuperada (134).



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mar-25	Unds abr-25	% Pago abr-25
0 - 30	72	75	75,0%
31 - 90	1	1	69,0%
91 - 120	0	0	
121 - 180	1	1	24,4%
> 180	1	0	
Total Unidades	75	77	74,1%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0	1	17	5	2	0	1	3	0	2	44
0	0	0	0	0	0	1	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	18	5	2	0	2	3	0	2	44

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mar-25	R\$MM abr-25	% abr-25
0 - 30	9,11	7,50	93,9%
31 - 90	0,15	0,15	1,9%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,34	0,34	4,3%
> 180	0,26	0,00	0,0%
Total Recebíveis	9,86	7,99	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

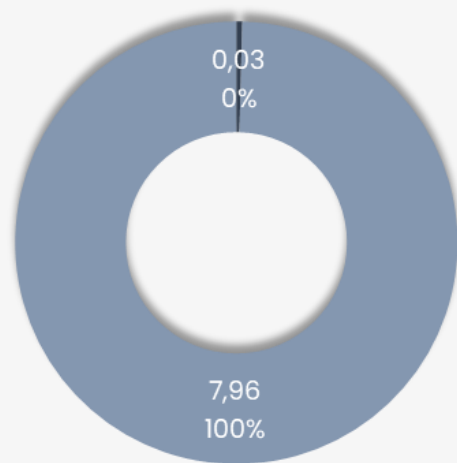
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,50	4,67	1,25	0,56	0,00	0,13	0,37	0,00	0,03	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,50	5,01	1,25	0,56	0,00	0,28	0,37	0,00	0,03	0,00

- No projeto há 77 unidades vendidas, sendo 43 ativas. No entanto, 01 unidade está inadimplente há mais de 120 dias, o que representa 4,3% do recebível contratado, ou R\$ 0,34 milhão.
- O valor das parcelas em atraso dessa unidade totaliza R\$ 28.549,46 mil.



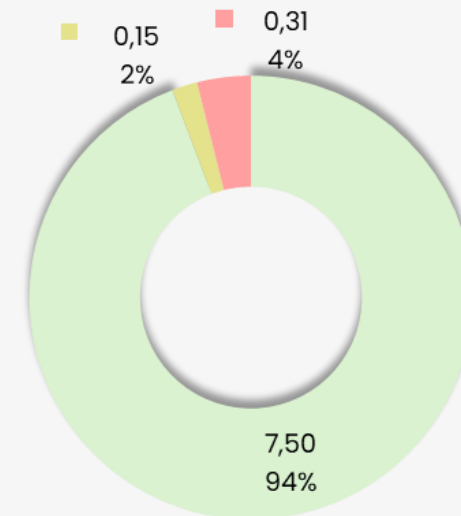
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

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\$ 8 milhões, sendo R\$ 7,96 milhões de parcelas chaves/pós-chaves. Deste, R\$ 0,31 milhão ou 3,9% está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/25, contas do projeto:

Classificação	CEF 2150-5	CEF 2149-1	Total Geral
Saldo Inicial (C/C + Aplic)	73,63	231,67	305,30
Receita Contratada	101.420,32	0,00	101.420,32
Construção - Custo de Obra	-428,00	-533.230,87	-533.658,87
Marketing - Stand	6.922,74	-14.098,43	-7.175,69
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-8.300,00	-8.300,00
Terreno - Aquisição	0,00	-5.000,00	-5.000,00
Incorporação - Projetos	0,00	-4.925,00	-4.925,00
Desp Comerciais - Comissão	0,00	-30.625,00	-30.625,00
Desp Adm - Outras	0,00	-2.600,00	-2.600,00
RET	0,00	-22.123,62	-22.123,62
Aporte - MF7	936.600,00	0,00	936.600,00
Débito - Província	0,00	-424.381,45	-424.381,45
Crédito - Província	53.123,62	0,00	53.123,62
Desp Financeiras	-207,80	-552,59	-760,39
TED mesma TIT	-1.097.500,00	1.097.500,00	0,00
Incorporação - Manutenção das Unidades em Estoqu	0,00	-36.115,30	-36.115,30
Saldo Final (C/C + Aplic)	4,51	15.779,41	15.783,92



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18511-9
Saldo Inicial (C/C + Aplic)	978.278,93
Receita Contratada	3.276.108,80
CRI - Amortização	-924.788,79
CRI - Juros	-307.566,38
CRI - Outros	0,03
Crédito - Wire	424.381,45
Débito - Wire	-53.123,62
Despesas	-5.912,55
Desp Financeiras	-188,17
TED entre contas	-9.457,92
Rendimento Aplicações	10.094,02
Saldo Final (C/C + Aplic)	3.387.825,80



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os recebimentos nos extratos bancários e as baixas no ERP, não houve variação no período:

Empreendimento	Período	A	B	C	D = (A + B + C)
		Extrato Bancário CEF	Extrato Bancário 18511-9	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Wire Capote Valente	abr/25	101.420,32	3.276.108,80	-3.353.119,54	24.409,58
TOTAL		101.420,32	3.276.108,80	-3.353.119,54	24.409,58

Detalhamento variação

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Observação
EXT. BANCÁRIO	-	-	-	10/04/2025	24.409,58	Não foi possível identificar baixa no ERP (extrato de cliente)
TOTAL					24.409,58	



2.4.2 – Recebimentos de Clientes – Repasse do PS

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do PS pós Habite-se (05/02/2025) e valor recebido fora da conta, que estão pendentes de repasse à conta do Patrimônio Separado:

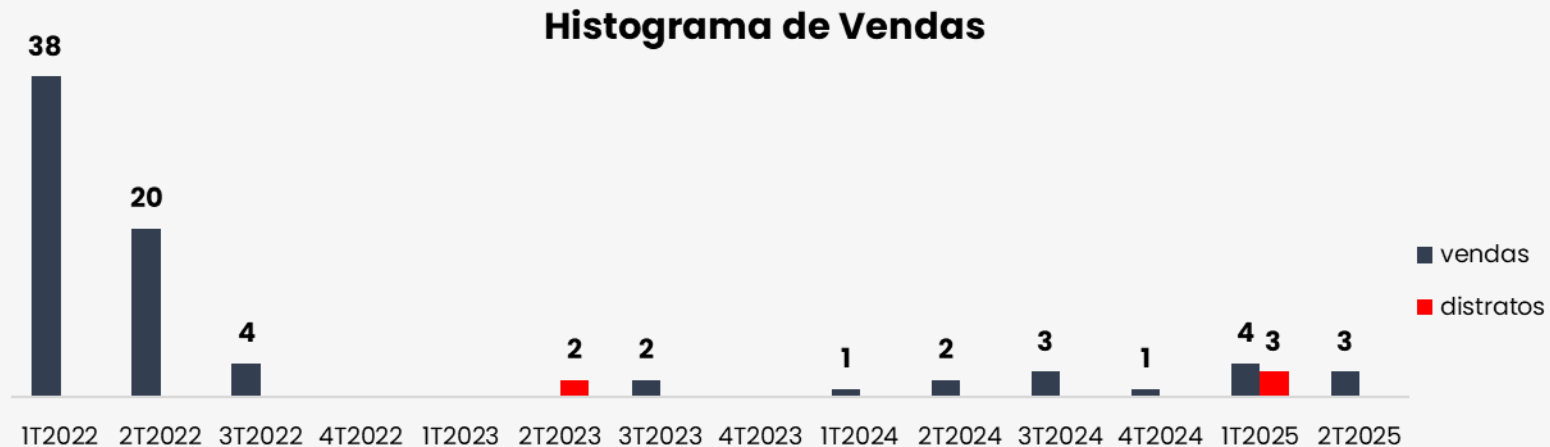
Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
fev/25	1.385.771,21	-2.053.904,49	-668.133,28	665.322,20	-2.811,08
mar/25	553.090,62	-553.090,62	0,00	2.811,08	2.811,08
abr/25	3.276.108,80	-3.353.119,54	-77.010,74	74.199,66	-2.811,08
TOTAL	5.214.970,63	-5.960.114,65	-745.144,02	742.332,94	-2.811,08



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipologia	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Loja	183,1	1	1	0	0,0	0	0,0	0,0	1	203,6	17.877	3.639,88	3,6
HIS	31,8	5	93	43	1.378,1	10.266	329,0	14,1	50	1.592,7	18.364	584,93	29,2
NR	33,3	0	19	19	632,2	10.659	354,7	6,7	0	0,0	0	0,00	0,0
R2V	31,7	0	30	16	517,5	14.714	475,9	7,6	14	432,3	19.863	613,29	8,6
Total		6	143	78	2.527,8	11.275	365,4	28,5	65	2.228,5	18.610	638,04	41,5

O empreendimento possui 65 unidades em estoque, somando um VGW de R\$ **41.472.539,68** (Tabela de vendas) ou R\$ **32.132.570,74** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, considerando o gradiente de cada unidade).





2.6 – Razão da Garantia (Cláusulas)

5.3.1. Razão de Garantia: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantido a seguinte Razão de Garantia, a ser calculada conforme definido abaixo, o qual deverá ser igual ou superior a **190% (cento e noventa por cento)** ("Razão de Garantia" e "Razão Mínima de Garantia"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} - \text{Despesas a Incorrer}) * (1 + 5\%)^{\left(\frac{\text{Entrega}}{12}\right)} + \text{Caixa} + \text{Fundo de Reserva} + \text{CRI a Integralizar}}{\text{CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor} * ((1 + 5\%) * (1 + \text{CDI}))^{\left(\frac{\text{Entrega}}{12}\right)}} \geq 190\%$$

"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 pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Recebíveis" = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Despesas a Incorrer" = total de despesas e custos a incorrer do empreendimento conforme verificado pela na respectiva Data de Verificação;

"Entrega" = prazo previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Caixa" = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Fundo de Reserva" = conforme definido acima;

"CDI" = valor da "Curva Zero Cupom – Prefixado" ("ETTJ PRE") divulgada pela Anbima pelo endereço eletrônico (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm). Deve-se utilizar o valor da curva para o prazo previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"CRI a Integralizar" = Saldo a integralizar do Preço de Aquisição na respectiva Data de Verificação; e

"Saldo Devedor" = saldo devedor atualizado da CCB na respectiva Data de Verificação;

5.3.1.2. Para fins de cálculo do Estoque, a Gerenciadora levará em consideração: **a)** o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis pertencentes ao mesmo empreendimento que tenham sido vendidos nos à 06 (seis) meses anteriores respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; **b)** gradiente listado no **Anexo V** que deve ajustar o preço médio do metro quadrado de venda, refletindo as características de cada imóvel, como andar, prumada, tipologia, entre outros; **c)** o valor presente da venda conforme metodologia descrita na Clausula 5.3.1.2. No caso do Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar laudo de avaliação das Unidades elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses. Neste caso, para fins e cálculo do Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.



2.6 – Índice de Garantia

Razão Mínima Garantia	Unidades	Valor
Recebível de Unidades Vendidas (A)	78	7.673.391,64
Valor Calculado Unidades em Estoque(Total) (B)	65	28.855.048,29
Valor Calculado Unidades em Estoque (Ultimos 3 meses) (C)	65	30.299.213,67
Despesas a Incorrer (D)	-	-515.344,84
Caixa Conta Livre Movimentação (E)	-	15.783,07
Fundo de Reserva (F)	-	892.633,20
Saldo Devedor (G)	-	20.331.314,95
Integralizações Previstas (H)	-	0,00
Razão de Garantia:		
$(A + B + D) * (1 + 5\%) ^ (\text{meses até a entrega} / 12) + (F) + (H) \Rightarrow 190\%$		182%
$(H) + (G) * ((1 + 5\%) * (1 + \text{CDI})) ^ (\text{meses até a entrega} / 12)$		
Necessidade de recurso para recomposição da garantia (I)	-	1.707.987,04

22.000.000,00	Crédito Total
0,00	Integralizações Previstas
20.331.314,95	Saldo Devedor
31/03/2025 Mês Entrega	
0	Meses até a entrega
0	Dias úteis até a entrega
14,15% CDI mês Base	
5,00% Spread	

- (A) Valores de recebíveis, líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;
- (B) Valor do estoque das unidades calculado de acordo com a premissas da cláusula 5.3.1.2, líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;
- (C) Total de despesas a Incorrer no empreendimento;
- (D) Recursos disponíveis na conta de Livre Movimentação do projeto (CEF 2365-0 e 2150-5);
- (E) Fundo de Reserva informado pela securitizadora;
- (F) Saldo devedor retirado do "P.U.(ex)" multiplicado pelo número de quotas integralizadas;
- (G) Valores do CRI a serem integralizados;
- (H) Necessidade de recursos (aportes) nas contas de livre movimentação (D) para a recomposição do mínimo de garantia.



3.1 – Fiscal

Wire Capote Valente		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Capote Valente):	Status:	Validade:
<input checked="" type="radio"/> SRF/INSS	Negativa	07/09/2025
<input checked="" type="radio"/> Trabalhista	Negativa	08/10/2025
<input checked="" type="radio"/> Municipal	Negativa	05/11/2025
<input checked="" type="radio"/> Estadual	Negativa	07/10/2025
<input checked="" type="radio"/> FGTS	Regular	04/06/2025



3.2 – Balancete

MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA – WIRE – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	37.527.446,06	TOTAL DO PASSIVO	37.527.446,06
CIRCULANTE	37.527.446,06	CIRCULANTE	6.813.459,18
Caixa e Bancos	1.513,79	Fornecedores	486.188,96
Aplicação Financeira	150.024,86	Obrigações Tributárias	68.174,77
Clientes	11.929.895,62	Outras Obrigações	6.259.095,45
Outros Crédtos	39.551,86		
Estoque Imobiliário	25.406.459,93		
Comissoes sobre Vendas	-		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	22.576.951,73
Cliente à Realizar	-	Outros Obrigações	118.140,00
		Financiamento	22.018.127,90
		Obrigações Tributarias	440.683,83
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.694.462,92
		Capital Social	200.000,00
		Reserva de Lucros	4.488.162,29
		Lucros/Prejuízos Acumulados	3.006.300,63
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	442.572,23
		Receitas Operacionais	879.553,81
		Custos e Despesas	(436.981,58)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2026+	Total	% / VGV
Receita Contratada	23.859.566,57	7.970.914,59	21.666,66	535,04	-	31.852.682,86	50%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(340.219,08)	-	-	-	(340.219,08)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	76.165,76	175.767,13	99.601,37	-	351.534,26	1%
Venda de Estoque	-	6.530.409,38	15.070.175,56	8.539.766,18	-	30.140.351,11	47%
Receita Comissão	-	664.073,13	996.109,69	332.036,56	-	1.992.219,39	3%
Outras Receitas	57.377,43	-	-	-	-	57.377,43	0%
Receitas	23.916.944,00	14.901.343,77	16.263.719,04	8.971.939,15	-	64.053.945,96	100%
Obra - Raso	(29.852.942,58)	(379.042,30)	-	-	-	(30.231.984,88)	-47%
Obra - Taxa	(395.500,00)	-	-	-	-	(395.500,00)	-1%
Terreno	(5.241.106,93)	(6.310,84)	-	-	-	(5.247.417,77)	-8%
Incorporação	(1.341.648,04)	(59.991,70)	-	-	-	(1.401.639,74)	-2%
Marketing	(1.388.751,91)	-	-	-	-	(1.388.751,91)	-2%
Despesa Comissão	(253.456,99)	(664.073,13)	(996.109,69)	(332.036,56)	-	(2.245.676,38)	-4%
Despesas Administrativas	(637.323,48)	(70.000,00)	-	-	-	(707.323,48)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(705.873,01)	-	-	-	-	(705.873,01)	-1%
Devolução Distratos Projetados	-	(58.405,65)	-	-	-	(58.405,65)	0%
Tributos	(822.184,29)	(569.490,83)	(610.704,37)	(345.596,10)	-	(2.347.975,59)	-4%
Custos e Despesas	(40.638.787,23)	(1.807.314,44)	(1.606.814,07)	(677.632,67)	-	(44.730.548,40)	-70%
Total Operacional	(16.721.843,23)	13.094.029,33	14.656.904,97	8.294.306,49	-	19.323.397,56	30%
CRI - Liberação	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Juros	(3.792.066,33)	(1.758.098,03)	-	-	-	(5.550.164,36)	-9%
CRI - Amortização	(1.683.293,65)	(20.331.314,95)	-	-	-	(22.014.608,60)	-34%
CRI - Despesas	(185.314,30)	-	-	-	-	(185.314,30)	0%
CRI - Prêmio	(219.286,84)	-	-	-	-	(219.286,84)	0%
CRI - Emissão	22.069.437,46	-	-	-	-	22.069.437,46	34%
Aporte - MF7	10.865.983,33	-	-	-	-	10.865.983,33	17%
Retirada - MF7	(7.029.213,11)	-	-	-	-	(7.029.213,11)	-11%
Rendimento Aplicações	148.282,62	-	-	-	-	148.282,62	0%
Despesas Financeiras	(49.081,25)	-	-	-	-	(49.081,25)	0%
Transferência P.S.	5,00	-	-	-	-	5,00	0%
Total Investimentos	20.125.452,92	(22.089.412,98)	-	-	-	(1.963.960,05)	-3%
TOTAL	3.403.609,69	(8.995.383,64)	14.656.904,97	8.294.306,49	-	17.359.437,51	27%
Saldo Projeto	15.783,92						
Saldo PS	3.387.825,80						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 02 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Comissão de vendas de 6,2% conforme média aplicada nas vendas;
- Terreno e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **fev/25**.
- Obra: Utilizado o orçamento enviado pelo incorporador, deduzindo os incorridos do período e distribuído o saldo;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento (Monitori) + projeção de despesas de acompanhamento da Província;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão.