

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)

Realizado em: 22/07/2025

 **Data Base: Junho/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:	Urman Padre Adelino
Empresa:	P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Endereço:	Rua Padre Adelino, 1045, Quarta Parada
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (28/10/2024)
Torres:	1
Total de Unidades:	456
Unidades em Garantia:	31
Unidades em Estoque (Garantia):	9
% Vendido em Garantia:	70,97%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento:	30/06/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (30/06/2025)	4.728.088,51
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252

* O empreendimento foi lançado em dez/24.



Informações da Operação

CRI	1º série da 14ª emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora)	P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Empreendimento alvo	TERRENO PADRE ADELINO
Crédito Total	26.500.000,00
Despesas Flat	-
Despesas Iniciais	1.041.088,99
1º Prêmio	311.175,32
Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49
Data de emissão	12/05/2023
Data de vencimento final	26/04/2028
Atualização Monetário e Juros	CDI + 4,9% a.a, na base 252
Razão Mínima de Garantia	Soma do valor das unidades não vendidas (estoque) e o valor nominal dos recebíveis com até 30 dias de atraso deverá ser superior a 200% do saldo devedor.



1.1 – Vendas (Status Unidades)

P610 – PADRE ADELINO	Monit. mai25	Monit. jun25
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	425	425
Disponível / Estoque	120	104
Unidades em Estoque	120	104
Vendas (ii)	305	321
Quitadas	44	50
Financiamento Direto	261	271
Promessa de Repasse	0	0
Total Unidades Liberadas	0	0
Total Unidades em Garantia	31	31
Disponível / Estoque	12	9
Unidades em Estoque	12	9
Vendas (iii)	19	22
Quitadas	1	3
Financiamento Direto	18	19
Promessa de Repasse	0	0

(i) O empreendimento possui 455 unidades e 1 loja, conforme Registro de Incorporação.

(ii) Movimentações no período de unidades fora da garantia:

- 06 unidades foram vendidas e quitadas (3208, 3213, 3308, 3501, 3502 e 3513);
- 10 unidades foram vendidas (1104, 1603, 2608, 2804, 2805, 2903, 3309, 3310, 3602 e 3603);
- 01 cessão (1404).

(iii) Movimentações no período de unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida (2902);
- 02 unidades foram vendidas e quitadas (3207 e 3512).



1.2 – Espelho de Vendas

Unidades														
Residencial	36º Pavimento	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3613
	35º Pavimento	3501	3502	3503	3504	3505	3506	3507	3508	3509	3510	3511	3512	3513
	34º Pavimento	3401	3402	3403	3404	3405	3406	3407	3408	3409	3410	3411	3412	3413
	33º Pavimento	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313
	32º Pavimento	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213
	31º Pavimento	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113
Office	30º Pavimento	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013
	29º Pavimento	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913
	28º Pavimento	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813
	27º Pavimento	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713
	26º Pavimento	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613
	25º Pavimento	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513
	24º Pavimento	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413
	23º Pavimento	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313
	22º Pavimento	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213
	21º Pavimento	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113
	20º Pavimento	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	19º Pavimento	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913
	18º Pavimento	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813
	17º Pavimento	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713
	16º Pavimento	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613
	15º Pavimento	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513
	14º Pavimento	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413
	13º Pavimento	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313
	12º Pavimento	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213
	11º Pavimento	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113
10º Pavimento	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	
9º Pavimento	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	
8º Pavimento	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	
7º Pavimento	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	
6º Pavimento	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	
5º Pavimento	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	
4º Pavimento	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	
3º Pavimento	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	
2º Pavimento	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	
Office Garden														
Loja	TÉRREO													

Legenda:
 113 Estoques (disponíveis)
 53 Quitadas
 290 Vendidas
 0 Permutas (indisponível)
456 Total

Unidades (em garantia)														
Residencial	36º Pavimento												3607	
	35º Pavimento												3509	3512
	34º Pavimento	3401	3402											3412
	33º Pavimento													
	32º Pavimento											3207		
	31º Pavimento													
Office	30º Pavimento	3001												
	29º Pavimento		2902									2909		
	28º Pavimento													
	27º Pavimento									2706	2708			2711
	26º Pavimento									2603				
	25º Pavimento												2510	
	24º Pavimento													
	23º Pavimento													
	22º Pavimento												2210	
	21º Pavimento									2104				
	20º Pavimento											2009		
	19º Pavimento	1901								1906				
	18º Pavimento													
	17º Pavimento													
	16º Pavimento													
	15º Pavimento												1510	
	14º Pavimento													1412
	13º Pavimento										1306			
	12º Pavimento													
	11º Pavimento													1113
10º Pavimento													1013	
9º Pavimento												910		
8º Pavimento														
7º Pavimento									705					
6º Pavimento														
5º Pavimento												509		
4º Pavimento	401													
3º Pavimento										303				
2º Pavimento										207				
Office Garden														
Loja	TÉRREO													

Legenda unidades em Garantia:
 9 Estoques (disponíveis)
 3 Quitadas
 19 vendidas
 0 Permutas (Garantia)
31 Total



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	mai/25	Rolagem									jun/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	3
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	12	-	(2)	-	-	(1)	-	-	-	-	9
0 - 30	17	-	-	-	1	-	(1)	-	-	-	17
31 - 90	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	31										31

Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida (2902);
- 02 unidades foram vendidas e quitadas (3207 e 3512);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (910).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds mai-25	Unds jun-25	% Pago jun-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	18	20	43,4%	3	2	2	4	3	3	0	0	0	0	3	
31 - 90	0	1	38,4%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
> 180	1	1	33,3%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	19	22	42,8%	3	2	2	6	3	3	0	0	0	0	3	

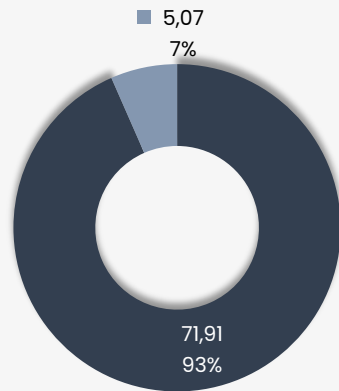
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM mai-25	R\$MM jun-25	% jun-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	5,96	5,68	90,5%	1,43	0,91	0,66	1,25	0,73	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
31 - 90	0,00	0,30	4,7%	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
121 - 180	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
> 180	0,31	0,30	4,8%	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Recebíveis	6,27	6,28	100,0%	1,43	0,91	0,66	1,85	0,73	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

O projeto possui 343 unidades vendidas, 22 em garantia e 19 ativas. Destas, 1 unidade se encontra inadimplente acima de 120 dias, representando **R\$ 0,30 milhão** do recebível em aberto (ou 4,8% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 118 mil de parcelas em atraso.



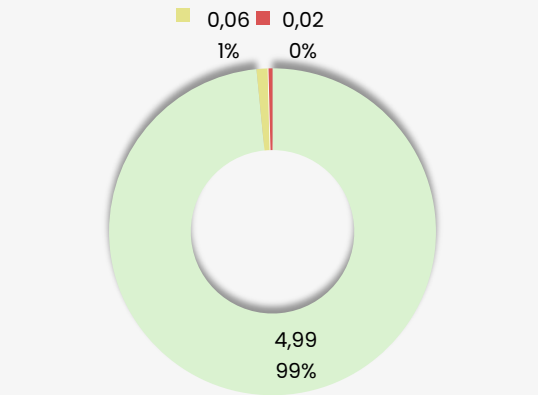
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

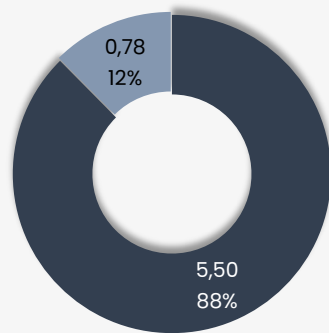
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

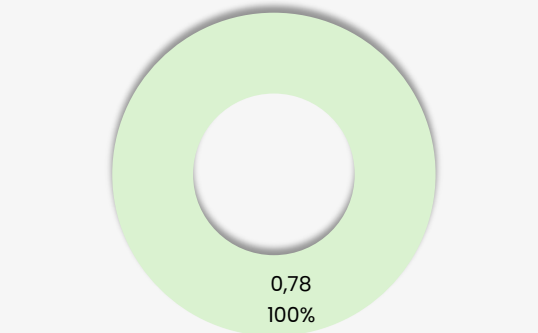
Dos **R\$ 76,97 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 6,28 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 0,78 milhão** refere-se a parcelas chaves ou pós-chaves.

Total Recebíveis em Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



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



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	99.570,92
(i) Receita Contratada	3.196.608,78
Obra - Custo Raso	-135.138,36
Marketing - Promoção e Propaganda	-5.570,00
Desp Comerciais - Comissão	-52.059,00
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-20.263,47
Incorporação - Outras Despesas	-3.125,00
Terreno - IPTU	-130,00
Marketing - Stand	-600,00
Desp Adm - Outros	-1.351,10
Tributos	-16.267,77
(ii) Retirada - Porte	-2.000.000,00
Débito - Província	-11.455,05
Rendimentos Aplicação	110,38
Desp Financeiras	-1.347,14
Saldo Final C/C	1.048.983,19

(i) Ocorreram créditos de cobranças de boletos que somam **R\$ 3,19 MM**;

(ii) Ocorreu retirada da Porte no valor de **R\$ 2 MM**.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6	Itaú 18465-8	Total Geral
Saldo Inicial C/C	193.227,81	66,81	193.294,62
(i) Receita Contratada	66.643,61	0,00	66.643,61
CRI - Amortização	-14.621,41	0,00	-14.621,41
CRI - Juros	-69.966,96	0,00	-69.966,96
CRI - Despesas	-11.769,56	0,00	-11.769,56
CRI - Outros	0,01	0,00	0,01
Crédito - P610	11.455,05	0,00	11.455,05
Rendimentos Aplicação	1,26	0,51	1,77
Desp Financeiras	-341,39	-67,32	-408,71
Aplicação/ Resgate CDB	106.424,42	0,00	106.424,42
Saldo Final C/C	281.052,84	0,00	281.052,84
Aplicação - CDB	176.780,47	0,00	176.780,47
Saldo Final C/C + Aplic	457.833,31	0,00	457.833,31

(i) Ocorreram receitas contratadas recebidas na conta do Patrimônio Separado que somam o valor de **R\$ 66 mil.**



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP do período, desde jun/23 até a data base atual, há uma variação de **R\$ 21,15 MM** a menos para baixas que não foram possíveis de serem conciliados.

	A	B	C	D = (A + B + C)
Período	Extrato Itaú 27498-4	Extrato Itaú PS 18522-6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
jun/23 a dez/23	25.941.919,54	1.436.767,28	-27.558.613,92	-179.927,10
jan/24 a dez/24	27.294.981,55	11.483.021,83	-38.917.528,27	-139.524,89
jan/25	1.692.979,66	1.617.132,21	-3.674.246,47	-364.134,60
fev/25	1.181.527,35	1.716.908,27	-4.263.868,52	-1.365.432,90
mar/25	1.342.884,28	1.511.929,65	-3.436.658,38	-581.844,45
abr/25	468.594,03	1.530.549,33	-4.383.708,55	-2.384.565,19
mai/25	2.322.980,85	240.309,77	-2.713.730,83	-150.440,21
jun/25	3.196.608,78	66.643,61	-19.243.939,36	-15.980.686,97
TOTAL	63.442.476,04	19.603.261,95	-104.192.294,30	-21.146.556,31

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
	-	2902, 2903, 3208, 3308, 3207, 3501, 3512, 3513, 3213, 3502.	Ato	01/06/2025	-5.939.441,20	Baixa no ERP, porém não foi localizado o crédito nos extratos bancários
ERP	-	3103, 3102, 3101, 3104, 3106, 3105, 3111, 3109, 3107, 3108, 3110, 3113, 3203, 3202, 3112, 3204, 3209, 3205.	Ato	01/06/2025	-10.032.848,21	Baixa com reaproveitamento de crédito.
	-	2708, 3001, 3509, 2009.	Mensal	30/06/2025	-17.413,77	Baixas no final de Jun/25 com recebimentos no início de Jul/25 (D+1)
Ext Banc	18522-6	3001, 3509.	Mensal	02/06/2025	9.016,21	Baixas no final de Mai/25 com recebimentos no início de Jun/25 (D+1)
TOTAL					-15.980.686,97	



2.4.3 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Comparando as receitas nos extratos bancários do PS e as baixas de unidades em garantia no ERP, desde a assinatura da AGT (14/04/2025) até a data base atual, há uma variação de **R\$ 1,6 MM** a maior em débitos.

Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Itaú PS 18522-6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
abr/25	1.034.174,80	-166.394,41	867.780,39	0,00	867.780,39
mai/25	240.309,77	-79.606,57	160.703,20	-859.439,09	-698.735,89
jun/25	66.643,61	-1.910.602,11	-1.843.958,50	11.455,05	-1.832.503,45
TOTAL	1.341.128,18	-2.156.603,09	-815.474,91	-847.984,04	-1.663.458,95

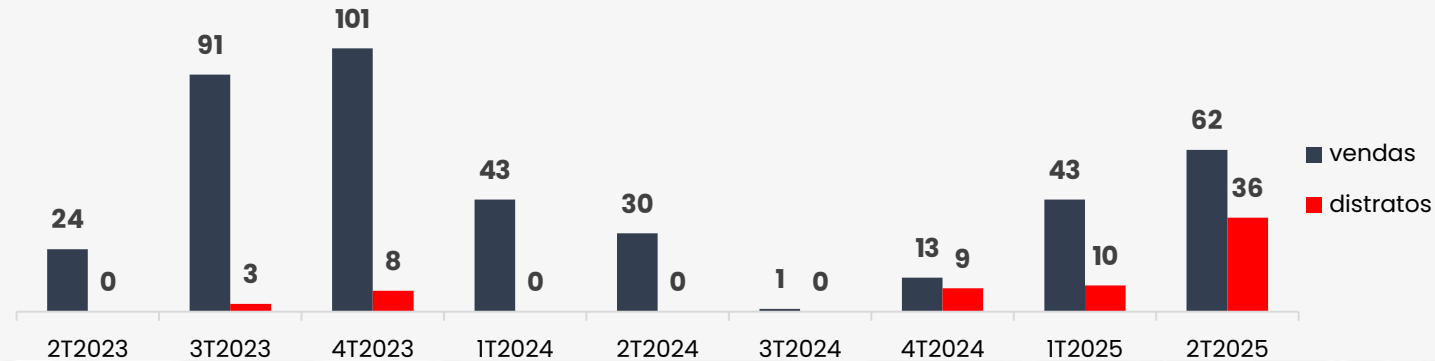


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	GVV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	GVV Tabela (R\$ mm)
Residencial	33,8	0	7	5	155,02	17.720	549,4	2,7	2	81,9	24.261	993,37	2,0
Office	32,1	0	23	16	498,22	15.557	484,4	7,8	7	239,4	24.321	831,76	5,8
Office Garden	45,1	0	1	1	45,10	14.054	633,9	0,6	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	31	22	698,34	15.940	506,0	11,1	9	321,3	24.305	867,68	7,8

O empreendimento possui 9 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 7.809.080,55** (Tabela de vendas) ou **R\$ 5.411.138,17** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de vendas





2.6.1 – Razão de Garantia

Cálculo conforme 1.º Aditamento do Termo de Securitização deliberado em 05/12/2023:

2.10.4.2. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência do disposto nas cláusulas 2.10.4.1.3 e 2.10.4.1.4, o valor das respectivas Unidades Autônomas ou Fração Ideal não vendidos (ou da soma do valor das Unidades Autônomas ou Fração Ideal correspondente) e valor nominal dos recebíveis com até 30 (trinta) dias de atraso futuros das Unidades Autônomas ou Fração Ideal vendidas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder, após o registro da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da Emissão (“Razão Mínima de Garantia”).

2.10.4.2.1. A verificação da Razão Mínima de Garantia deve ser realizada mensalmente pelo Agente de Monitoramento (conforme definido abaixo), em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido no Termo de Emissão (“Data de Verificação”), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas cláusulas 2.10.4.1.3 e 2.10.4.1.4. No cálculo do valor dos Imóveis para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, o Agente de Monitoramento levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades Autônoma pertencentes ao Empreendimento Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua função residencial ou comercial, caso aplicável, que tenham sido vendidas nos 6 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pela Devedora à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI.



2.6.2 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
Valor das unidades em estoque (A1)	19	7,81
Valor de mercado das unidades em estoque (A2)	19	5,41
Recebíveis com até 30 dias de atraso (A3)	0	5,68
(i) Saldo Devedor (D)		4,73
(ii) Razão Mínima de Garantia A2+A3 / D ($\geq 2,00$)		2,35
(iii) Razão Mínima de Garantia A1+A3 / D ($\geq 2,00$)		2,85

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/06/2025**;

(ii) Razão Mínima de Garantia considerando saldo a receber de unidades vendidas/ativas e valor de venda de unidades em estoque calculado pelo VUV médio dos últimos 6 meses de vendas, consecutivos ou não;

(iii) Razão Mínima de Garantia considerando saldo a receber de unidades vendidas/ativas e avaliação de unidades em estoque.

(A1) Valor de VGV das unidades em estoque;




(A2) Recebíveis com até 30 dias de atraso, como base o mês atual de confecção;

(D) Saldo Devedor P.U.;

(E) Montante a amortizar da dívida para o alcance do índice contratual.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (P610 – PADRE ADELINO)	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Negativa	12/10/2025
 Trabalhista	Negativa	10/01/2026
 Municipal	Regular	12/10/2025
 Estadual	Negativa	14/01/2026
 FGTS	Regular	07/08/2025
 Protestos	Irregular	N.A

Foi identificado 1 protesto no valor de **R\$ 15 mil.**



3.2 – Balancete

P610 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	75.789.317,39	TOTAL DO PASSIVO	75.789.317,39
CIRCULANTE	15.276.462,93	CIRCULANTE	49.944.954,76
Caixa e Bancos	10.797.982,25	Fornecedores	319.945,01
Estoques Imobiliários	-	Obrigações c/ Terceiros	8.484,22
Créditos	4.478.480,68	Obrigações tributárias	10.601,85
		Impostos e Contribuições	1,69
		Adiamento de Clientes	49.605.921,99
NÃO CIRCULANTE	60.512.854,46	NÃO CIRCULANTE	26.530.887,90
Outros Créditos	24.313.199,01	Empréstimos a pagar	26.530.887,90
Pagamentos Antecipados	-	Porte Engenharia e Urbanismo	-
Empréstimo LP	3.432.379,28		
Estoque	32.767.276,17	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.000,00
		Capital Social	10.000,00
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(696.525,27)
		Lucros e Prejuizos	(15.864,49)
		Despesa Operacional	(680.660,78)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total	% / VGV
Receita Contratada	83.009.711,23	16.219.191,47	28.809.324,63	29.219.885,14	2.743.580,72	-	-	160.001.693,19	65%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(487.992,09)	(927.946,53)	(1.430.745,77)	-	-	-	(2.846.684,39)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	597.718,44	502.433,34	654.048,50	3.237.832,40	-	-	4.992.032,68	2%
Venda de Estoque	-	5.676.455,08	7.651.799,25	10.888.084,11	53.900.882,33	-	-	78.117.220,76	32%
Receita Comissão	-	4.530.623,61	755.103,93	-	-	-	-	5.285.727,54	2%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	83.193.712,45	26.535.996,51	36.790.714,62	39.331.271,98	59.882.295,44	-	-	245.733.991,01	100%
Obra - Raso	(1.557.975,57)	(2.488.992,64)	(19.755.571,49)	(85.582.557,48)	(2.172.705,11)	(395.056,29)	-	(111.952.858,58)	-46%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.318.911,85)	-	-	-	-	-	-	(29.318.911,85)	-12%
Marketing	(1.526.244,31)	(550.977,74)	-	(671.503,92)	(895.338,55)	(223.834,64)	-	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(5.214.786,80)	(4.530.623,61)	(755.103,93)	-	-	-	-	(10.500.514,34)	-4%
Incorporação	(3.619.115,72)	(834.083,41)	(2.461.569,31)	(378.406,26)	(904.897,71)	-	-	(8.198.072,42)	-3%
Tributos	(733.159,11)	(1.061.439,86)	(1.471.628,58)	(1.573.250,88)	(2.395.291,82)	-	-	(7.234.770,25)	-3%
Despesas Administrativas	(852.280,08)	(27.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	(1.005.280,08)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(497.669,00)	-	-	-	-	-	-	(497.669,00)	0%
Débito a identificar	(490.945,31)	-	-	-	-	-	-	(490.945,31)	0%
Custos e Despesas	(43.811.087,75)	(9.493.117,26)	(24.497.873,32)	(88.259.718,54)	(6.386.233,20)	(618.890,93)	-	(173.066.920,98)	-70%
Total Operacional	39.382.624,70	17.042.879,25	12.292.841,30	(48.928.446,55)	53.496.062,25	(618.890,93)	-	72.667.070,02	30%
Despesas Financeiras	(11.447,92)	-	-	-	-	-	-	(11.447,92)	0%
Rendimentos Aplicação	3.935,07	-	-	-	-	-	-	3.935,07	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI - Juros	(8.315.560,68)	(443.569,66)	(887.139,32)	(887.139,32)	(369.641,38)	-	-	(10.903.050,36)	-4%
CRI - Amortização	(21.775.413,47)	-	-	-	(4.728.088,51)	-	-	(26.503.501,98)	-11%
CRI - Contrapartida	30.090.974,15	-	-	-	-	-	-	30.090.974,15	12%
Aporte - Porte	6.787.577,33	-	-	-	-	-	-	6.787.577,33	3%
Retirada - Porte	(46.433.286,50)	-	-	-	-	-	-	(46.433.286,50)	-19%
Crédito - Província	900.826,54	-	-	-	-	-	-	900.826,54	0%
Débito - Província	(3.945.748,31)	-	-	-	-	-	-	(3.945.748,31)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(19.567.235,19)	-	-	-	-	-	-	(19.567.235,19)	-8%
Total Investimentos	(38.333.641,49)	(443.569,66)	(887.139,32)	(887.139,32)	(5.097.729,89)	-	-	(45.649.219,67)	-19%
Total Geral	1.048.983,21	16.599.309,59	11.405.701,99	(49.815.585,87)	48.398.332,36	(618.890,93)	-	27.017.850,35	11%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 7 meses;
- Para cálculo das linhas de “Receita Comissão” e “Desp Comerciais”, aplicamos um percentual de 6% sobre as receitas contratadas, conforme informação do incorporador;
- Terreno, Marketing, Despesas Adm e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado da viabilidade;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Data de entrega conforme cronograma inicial disponibilizado pelo incorporador (**dez-27**);
- Custo total de obra considerando o fluxo projetado enviado pelo incorporador;
- Para projeção do pagamento de juros / amortização, utilizamos as seguintes premissas:
 - Taxa de juros: Taxa DI + Spread de 4,90%;
 - Amortização da dívida iniciando em **mai/28**.