monitori
monitoramento imobiliário



Monitoramento Financeiro
Alfa Realty – Nicália (840 Aliança) (19S3E)

Realizado em: 27/10/2025

Data Base: Setembro/2025

Índice

Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento	840 Aliança
SPE Incorporadora	NICALIA INCORPORADORA SPE LTDA
Endereço / Bairro	Rua Aliança Liberal, 840, Vila Buarque
Cidade / Estado	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação Texto	sim (26/03/2024)
Torres	1
Total de Unidades	29
Unidades em garantia:	6
Estoque	3
% Vendido	50,00%
% Obra	32,85%
Data de Entrega:	31/01/2027 (CCV)
Data Base Monitoramento:	30/09/2025

Operação	
Informações Operação	**Valor**
Crédito Total (Empreendimento)	9.000.000,00
Saldo Devedor (30/09/2025)	8.326.038,44
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	29/09/2026
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9% a.a. na base 252

monitori
monitoramento imobiliário

CRI - Resumo Empreendimento

Informações da Operação				
CRI	19ª 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		**Bom Retiro**	**Noon Alto de Pinheiros**	**840 Aliança**
Emitente (Devedora)	**3 SPEs Total**	**Volos**	**Rodes**	**Nicalia**
Crédito Total	18.500.000,00	8.000.000,00	1.500.000,00	9.000.000,00
Prêmio	220.000,00	80.000,00	50.000,00	90.000,00
Securitização	64.750,00	28.000,00	5.250,00	31.500,00
Fundo de Reserva da Liberação	608.958,14	269.866,84	53.246,31	285.844,99
Valor Líquido da Liberação	17.606.291,86	7.622.133,16	1.391.503,69	8.592.655,01
Despesas Flat	96.565,13			
Prêmio Inicial	62.708,48			
Preço de Aquisição Líquido:	17.447.018,25			
Data de emissão	28/09/2020			
Data de vencimento final	29/09/2026			
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9% a.a. na base 252			
Razão Mínima de Garantia	um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB			
Conta Patrimônio Separado	Itaú 0335/20881-5			

monitori
monitoramento imobiliário

1.1 - Vendas (Status Unidades)

	840 Aliança	Monit. ago25	Monit. set25
	Total Unidades Empreendimento	**29**	**29**
	Total Unidades Fora Garantia	**23**	**23**
	Disponível / Estoque	**11**	**10**
	Unidades em Estoque	11	10
(i)	**Vendidas**	**12**	**13**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	5	5
	Promessa de Repasse	7	8
	Total Unidades Liberadas	**0**	**0**
	Total Unidades em Garantia	**6**	**6**
	Disponível / Estoque	**3**	**3**
	Unidades em Estoque	3	3
(ii)	**Vendidas**	**3**	**3**
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	1	1
	Promessa de Repasse	2	2

O projeto contempla 25 unidades residenciais (apartamentos), 4 vagas de garagem autônomas, sendo 1 vaga simples e 2 vagas duplas além de 1 unidade comercial (loja), conforme consta na matrícula.

(i) Movimentações de unidades fora da garantia:

- Houve a venda da unidade 62.

(ii) Movimentações de unidades em garantia:

- Não houve movimentações no período.

monitori
monitoramento imobiliário

1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	ago/25	Rolagem									set/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
0 - 30	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6										**6**

Não houve movimentação no período.

monitori
monitoramento imobiliário

1.3 – Espelho de Vendas

Unidades (em garantia e fora da garantia)

Residencial	81	82	83
	71	72	73
	61	62	63
	51	52	53
	41	42	43
	31	32	33
	21	22	23
	11	12	13
	1		
Lojas	1		
Vagas	23	31	44

Legenda:

13	Estoques (disponíveis)
0	Quitado
16	Vendidas
0	Permutas (indisponível)
29	**Total**

Unidades em garantia

Residencial			
		72	
	61		
		42	
	31		
			23
			13
Lojas			
Vagas			

Legenda unidades em Garantia:

3	Estoques (disponíveis)
0	Quitado
3	vendidas
0	Permutas (Garantia)
6	**Total**

monitori
monitoramento imobiliário

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-25	Unds set-25	% Pago set-25
0 - 30	3	3	37,5%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	**3**	**3**	**37,5%**

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	1	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	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**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R$MM ago-25	R$MM set-25	% set-25
0 - 30	5,36	5,30	100,0%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	**5,36**	**5,30**	**100,0%**

RECEBÍVEIS por % Pago

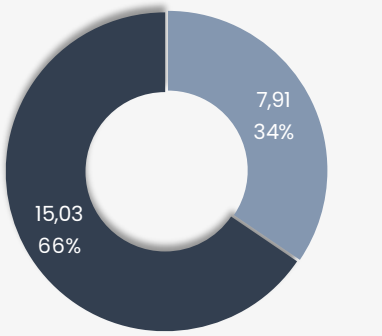
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	2,35	2,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,73	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	**2,35**	**2,21**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,73**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Todas as 03 unidades vendidas estão ativas e possuem um recebível de **R$ 5,30 milhões**.

monitori
monitoramento imobiliário

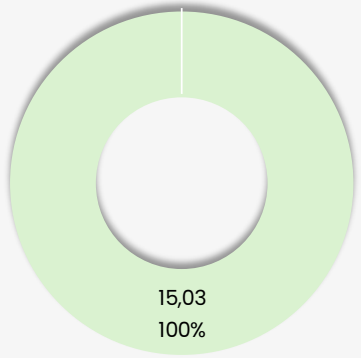
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R$ MM)



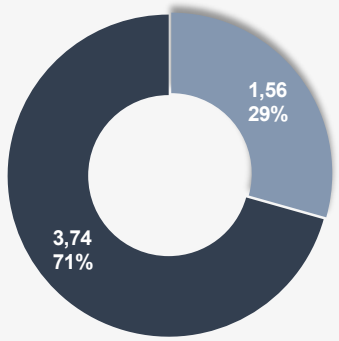
Pré-Chaves Chaves e Pós-Chaves

Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R$ MM)



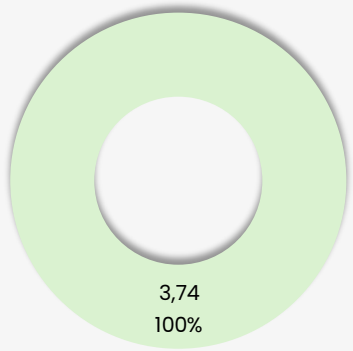
0 - 30 31 - 90 91 - 120 121 - 180 > 180

Total Recebíveis 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

O projeto possui um total de recebíveis de **R$ 22,94** milhões. Considerando somente unidades em garantia, são **R$ 5,30** milhões de recebíveis em aberto, sendo **R$ 3,74** milhões de parcelas chaves / pós-chaves.

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/25 contas do projeto:

	Classificação	Itaú 12673-3	Inter 38583208-7	Itaú (i) 15118-6	Total Geral
	Saldo Inicial C/C	**5.003,92**	**23.197,83**	**3.760,13**	**31.961,88**
	Receita Contratada	29.646,11	269.535,84	0,00	299.181,95
	Obra	-98.896,27	0,00	-1.030.686,23	-1.129.582,50
	Crédito - Nicália	0,00	0,00	12.771,55	12.771,55
	Terreno	-6.751,54	0,00	0,00	-6.751,54
	Incorporação	-999,00	0,00	0,00	-999,00
	Marketing	-20.748,11	0,00	0,00	-20.748,11
	Despesas Administrativas	-2.066,00	0,00	-179,98	-2.245,98
	Tributos	-8.921,17	0,00	-523,82	-9.444,99
	Despesas Financeiras	-162,04	0,00	-85,37	-247,41
	Outras Receitas	23,20	0,00	0,28	23,48
(ii)	Débito a Identificar	-1.754,00	0,00	0,00	-1.754,00
(iii)	Aporte - Alfa Realty	152.000,00	0,00	0,00	152.000,00
(iii)	Retirada - Alfa Realty	-600.000,00	0,00	0,00	-600.000,00
	Financiamento - Liberação Banco	0,00	1.450.000,00	0,00	1.450.000,00
	Financiamento - Juros Banco	0,00	-20.735,00	0,00	-20.735,00
	TED mesma TIT	582.947,63	-1.598.000,00	1.015.052,37	0,00
	Saldo Final C/C	**29.322,73**	**123.998,67**	**108,93**	**153.430,33**

(i) Foi disponibilizado o extrato bancário da conta Itaú 15118-6, porém não recebemos o relatório de contas pagas e segundo o incorporador, essa conta movimenta somente obra;

(ii) Débito não localizados no relatório de contas pagas do incorporador;

(iii) Foram identificados Aportes e Retiradas da Alfa Realty, cujo o valor é de R$ 448mil a mais para Retiradas.

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/25 Patrimônio Separado

	Classificação	Itaú PS 20881-5
	Saldo Inicial C/C	**37.221,07**
	Receita Contratada	88.340,60
(i)	Crédito - Nicália	6.231,15
(i)	Crédito - Rodes	6.315,51
(i)	Crédito - Volos	85.264,26
(ii)	CRI - Amortização	-44.489,33
(ii)	CRI - Juros	-129.582,65
	CRI - Despesas	-13.171,53
	CRI - Outros	0,02
	Despesas Financeiras	-90,45
	Outras Receitas	9,33
	Saldo Final C/C	**36.047,98**
	Aplicações Fundos CDB	871.252,52
	Aplicações Fundos Fundos	0,00
	Saldo C/C + Aplicações	**907.300,50**

(i) Transações dos empreendimentos da operação para **pagamento de PMT**;

(ii) Pagamento de PMT;

2.4.1 – Recebimentos de Clientes

	A	B	C	D	E = (A + B + C + D)
Período	Extrato Itaú 12673-3	Extrato Inter 38583208-7	Extrato Itaú PS 20881-5	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R$)
set/25	29.646,11	269.535,84	88.340,60	-357.876,44	29.646,11
TOTAL	**29.646,11**	**269.535,84**	**88.340,60**	**-357.876,44**	**29.646,11**

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Data	Valor (R$)	Descrição
Ext Banc.	12673-3	16/09/2025	1.140,19	Segundo o incorporador, trata-se de receitas de investidores. Até o fechamento
		25/09/2025	28.505,92	do relatório, não foi recebida informação sobre a quais unidades se referem.
		TOTAL	**29.646,11**	

2.4.2 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

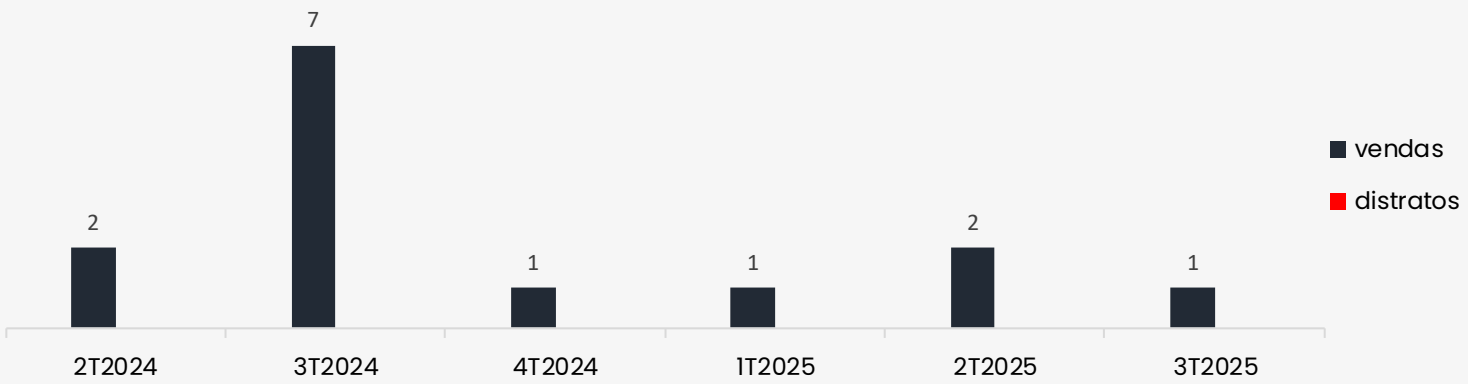
	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
Período	Extrato Itaú PS 20881-5	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Variação 1 (R$)	Repasse receita ao PS (em garantia)	Variação 2 (R$)
jun/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
jul/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ago/24	0,00	-61.212,14	-61.212,14	0,00	-61.212,14
set/24	0,00	-61.652,86	-61.652,86	0,00	-61.652,86
out/24	0,00	-172.851,80	-172.851,80	0,00	-172.851,80
nov/24	0,00	-72.575,53	-72.575,53	0,00	-72.575,53
dez/24	0,00	-1.205.537,28	-1.205.537,28	0,00	-1.205.537,28
jan/25	0,00	-73.359,34	-73.359,34	0,00	-73.359,34
fev/25	0,00	-73.728,82	-73.728,82	0,00	-73.728,82
mar/25	63.963,49	-74.337,96	-10.374,47	0,00	-10.374,47
abr/25	64.218,39	-74.634,21	-10.415,82	0,00	-10.415,82
mai/25	190.566,43	-954.365,39	-763.798,96	0,00	-763.798,96
jun/25	86.442,52	-86.442,52	0,00	0,00	0,00
jul/25	86.943,54	-86.943,54	0,00	0,00	0,00
ago/25	87.540,66	-87.540,66	0,00	0,00	0,00
set/25	88.340,60	-88.340,60	0,00	0,00	0,00
TOTAL	668.015,63	-3.173.522,65	-2.505.507,02	0,00	-2.505.507,02

2.5 – 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)
Loja	327,8	1	0	0,00	0	0,0	0,0	1	327,8	14.062	4.609,80	4,6
Residencial	216,6	25	14	2.703,40	13.833	2.671,2	37,4	11	2.712,4	15.662	3.862,01	42,5
Vaga	18,3	3	2	33,00	8.428	139,1	0,3	1	22,0	7.816	171,96	0,2
Total		**29**	**16**	**2.736,40**	**13.768**	**2.354,6**	**37,7**	**13**	**3.062,2**	**15.435**	**3.635,69**	**47,3**

O empreendimento possui 13 unidades em estoque, somando um VGV de **R$ 47.263.918,22** (Tabela de vendas), ou **R$ 42.533.827,69** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de vendas



monitori
monitoramento imobiliário

2.6 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	3	5,30
Valor VUV Médio Unidades em Estoque (B)	3	8,67
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	3	9,13
Saldo Devedor (D)		**8,33**
Razão Mínima de Garantia A + B / D (>= 2)		**1,68**
Razão Mínima de Garantia A + C / D (>= 2)		**1,73**
Recomposição do índice (E)		**2,69**
Razão Mínima de Garantia A + C + E / D (>= 2)		**2,00**

(i) Saldo devedor retirado do **"P.U.(ex)" do dia 30/09/2025.**

"Razão Mínima de Garantia":	*A partir da verificação da ocorrência do disposto na Cláusula 5.3. do Contrato de Cessão, para cada CCB, o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da respectiva CCB;*

3.1 - Fiscal

840 Aliança		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (NICALIA):	**Status:**	**Validade:**
SRF/INSS	Negativa	05/04/2026
Trabalhista	Negativa	13/04/2026
Municipal	Regular	24/12/2025
Estadual	Negativa	15/04/2026
FGTS	Regular	13/11/2025
Protesto	(i) Irregular	n.a

(i) constam protestos no valor de R$ 978,50.

monitori
monitoramento imobiliário

3.2 - Balancete

NICÁLIA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2025			
TOTAL DO ATIVO	**27.313.612**	**TOTAL DO PASSIVO**	**27.313.612**
CIRCULANTE	**1.404.788**	**CIRCULANTE**	**457.290**
Caixa e Equivalentes de Caixa	649.643	Fornecedores	228.358
Outras Contas a Receber	749.820	Obrigações Tributárias	33.989
Impostos a Recuperar	5.325	Obrigações A Pagar	194.943
NÃO CIRCULANTE	**25.908.824**	**NÃO CIRCULANTE**	**23.800.300**
Estoque	15.347.626	Emprestimos e Financiamento	13.374.866
Outras Contas a Receber	7.484.979	Provisão de Impostos Diferidos	355.174
Partes Relacionadas	3.076.219	Partes Relacionadas	6.160.546
		Adiantamento de Clientes	491.216
		Credores para Investimento SCP	3.418.498
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	**3.056.022**
		Capital Social	1.000
		Reserva de Lucros	3.055.022

4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	10.289.231,13	2.856.964,16	4.668.553,70	15.415.913,53	-	**33.230.662,52**	40%
Receita Contratada (em garantia)	607.328,63	-	-	-	-	**607.328,63**	1%
Receita Contratada (fora garantia)	2.793.811,50	-	-	-	-	**2.793.811,50**	3%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	**-**	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	**-**	0%
Venda de Estoque	-	880.353,18	7.072.449,92	29.742.535,85	2.286.459,07	**39.981.798,03**	48%
Receita Comissão	-	319.003,71	1.276.014,83	957.011,12	-	**2.552.029,66**	3%
Crédito à identificar	4.926.268,61	-	-	-	-	**4.926.268,61**	6%
Receitas	**18.616.639,87**	**4.056.321,05**	**13.017.018,45**	**46.115.460,51**	**2.286.459,07**	**84.091.898,95**	**100%**
Obra - Custo Raso	(10.152.675,37)	(3.864.727,61)	(19.995.299,92)	-	-	**(34.012.702,90)**	-40%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	**-**	0%
Terreno	(10.750.806,26)	(11.387,50)	(26.570,83)	-	-	**(10.788.764,59)**	-13%
Marketing	(2.589.445,58)	(28.750,00)	(116.469,66)	-	-	**(2.734.665,24)**	-3%
Despesa Comissão	(1.485.022,73)	(52.821,19)	(424.347,00)	(1.784.552,15)	(137.187,54)	**(3.883.930,61)**	-5%
Incorporação	(2.039.272,72)	-	(116.000,00)	-	-	**(2.155.272,72)**	-3%
Despesas Administrativas	(249.462,67)	(21.384,12)	(95.662,60)	-	-	**(366.509,39)**	0%
Tributos	(674.768,24)	(276.531,41)	(707.422,89)	(2.461.254,96)	(91.458,36)	**(4.211.435,86)**	-5%
Devolução Distratos Realizados	(902.153,07)	-	-	-	-	**(902.153,07)**	-1%
Débito a identificar	(17.588,53)	-	-	-	-	**(17.588,53)**	0%
Custos e Despesas	**(28.861.195,17)**	**(4.255.601,83)**	**(21.481.772,90)**	**(4.245.807,11)**	**(228.645,91)**	**(59.073.022,92)**	**-70%**
Total Operacional	**(10.244.555,30)**	**(199.280,78)**	**(8.464.754,44)**	**41.869.653,39**	**2.057.813,17**	**25.018.876,04**	**30%**
Despesas Financeiras	(9.453,01)	-	-	-	-	**(9.453,01)**	0%
Receitas Financeiras	2.333,48	-	-	-	-	**2.333,48**	0%
Aporte - Alfa Realty	8.596.894,42	-	-	-	-	**8.596.894,42**	10%
Retirada - Alfa Realty	(5.591.940,16)	-	-	-	-	**(5.591.940,16)**	-7%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	8.383.741,92	-	-	-	-	**8.383.741,92**	10%
CRI - Liberação	(8.383.741,92)	-	-	-	-	**(8.383.741,92)**	-10%
CRI - Emissão	9.098.067,73	-	-	-	-	**9.098.067,73**	11%
CRI - Juros	(7.361.208,66)	(311.474,55)	(1.245.898,21)	(207.649,70)	-	**(9.126.231,13)**	-11%
CRI - Amortização	(1.596.628,23)	-	-	(9.000.000,00)	-	**(10.596.628,23)**	-13%
CRI - Despesas	(661.928,23)	-	-	-	-	**(661.928,23)**	-1%
Financiamento - Liberação Banco	7.155.000,00	4.182.421,88	12.826.093,75	836.484,38	-	**25.000.000,00**	30%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	-	(20.833.333,33)	(4.166.666,67)	**(25.000.000,00)**	-30%
Financiamento - Juros Banco	(115.190,81)	(358.955,45)	(3.028.006,98)	(3.603.867,00)	(58.315,71)	**(7.164.335,95)**	-9%
Financiamento - Outros	(94.752,85)	-	-	-	-	**(94.752,85)**	0%
Transferência P.S.	1.884.092,44	-	-	-	-	**1.884.092,44**	2%
Total Investimentos	**11.305.286,13**	**3.511.991,87**	**8.552.188,56**	**(32.808.365,66)**	**(4.224.982,38)**	**(13.663.881,48)**	**-16%**
Total	**1.060.730,83**	**3.312.711,09**	**87.434,12**	**9.061.287,74**	**(2.167.169,21)**	**11.354.994,55**	**14%**
Saldo Projeto	**153.430,33**						
Saldo PS	**907.300,50**						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

monitori
monitoramento imobiliário

4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após data do habite-se;
- Venda dos estoques projetada em **24 meses**;
- Obra, terreno, marketing Despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **set/25**;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- 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$ 18,5 MM incluindo os outros 2 empreendimentos (Volos e Rodes), porém, para fins de equalização de fluxo de caixa do empreendimento, está sendo considerado a amortização individualmente no montante de R$ 9 MM referente a emissão destinada apenas para o empreendimento Nicália;
    - Projeção de juros conforme informado no Termo de Securitização IPCA + 9% a.a. na base 252;
    - Amortização prevista para 3 meses após a data do Habite-se.
- Financiamento PE:
    - Valor total do crédito R$ 25MM, com projeção de liberação de acordo com a evolução de obra;
    - Taxa Efetiva: 4,00% a.a + 100% CDI (14,15% a.a)*;
    - Juros pagos mensalmente;
    - Amortização 6 meses após a entrega de obra, distribuído por 6 meses.