

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)

Realizado em: 17/04/2025

 **Data Base: Março/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 Estoque:	145
% Vendido em Garantia:	68,20%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento:	31/03/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (31/03/2025)	26.518.954,36
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. fev25	Monit. mar25
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	456	456
Disponível / Estoque	150	145
Unidades em Estoque	150	145
Vendas (ii)	306	311
Quitadas	38	40
Financiamento Direto	268	271
Promessa de Repasse	0	0

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

(ii) Movimentações no período:

- 03 unidades foram quitadas (1406, 1906 e 1907) e 01 unidade que estava quitada voltou para ativa, devido a criação de saldo devedor (2003);
- 10 unidades foram vendidas (1305, 2904, 2905, 2906, 2907, 3206, 3305, 3503, 3504 e 3510);
- 5 unidades foram distratadas (303, 304, 305, 906 e 2907).



1.2 – Espelho de Vendas

		Unidades													
Residencial	36° Pavimento	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3601	3613
	35° Pavimento	3501	3502	3503	3504	3505	3506	3507	3508	3509	3510	3511	3512	3513	
	34° Pavimento	3401	3402	3403	3404	3405	3406	3407	3408	3409	3410	3411	3412	3413	
	33° Pavimento	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	
	32° Pavimento	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	
	31° Pavimento	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	
Office	30° Pavimento	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	
	29° Pavimento	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	
	28° Pavimento	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	
	27° Pavimento	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	
	26° Pavimento	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	
	25° Pavimento	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	
	24° Pavimento	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	
	23° Pavimento	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	
	22° Pavimento	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	
	21° Pavimento	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	
	20° Pavimento	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
	19° Pavimento	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	
	18° Pavimento	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	
	17° Pavimento	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713	
	16° Pavimento	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	
	15° Pavimento	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	
	14° Pavimento	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	
	13° Pavimento	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	
	12° Pavimento	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	
	11° Pavimento	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	
	10° Pavimento	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	
	9° Pavimento	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	
	8° Pavimento	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	
	7° Pavimento	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	
	6° Pavimento	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	
	5° Pavimento	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	
4° Pavimento	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413		
3° Pavimento	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313		
Office Garden	2° Pavimento	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	
Loja	TÉRREO	1													

Legenda:

- 145 Estoques (disponíveis)
 - 40 Quitadas
 - 271 Vendidas
 - 0 Permutas (indisponível)
- 456 Total**



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	fev/25	Rolagem									mar/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	38	-	-	-	-	2	-	-	-	-	40
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	150	-	-	-	-	(9)	1	-	-	3	145
0 - 30	243	-	(2)	-	9	-	(2)	-	-	3	251
31 - 90	4	-	-	-	(1)	2	-	(3)	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	3
121 - 180	6	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	1
> 180	15	-	-	-	(3)	(3)	-	-	5	-	14
	456										456

Movimentações no período:

- 03 unidades foram quitadas (1406, 1906 e 1907);
- 10 unidades foram vendidas (1305, 2904, 2905, 2906, 2907, 3206, 3305, 3503, 3504 e 3510);
- 05 unidades foram distratadas (303, 304, 305, 906 e 2907);
- 03 unidades inadimplentes recuperadas (310, 2509 e 2510);
- 10 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (905, 910, 913, 1410, 1411, 1412, 1413, 1504, 2603 e 2813).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	281	291	52,9%	15	14	10	35	80	57	15	16	6	3	40	
31 - 90	4	2	26,0%	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
91 - 120	0	3	32,3%	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	
121 - 180	6	1	91,4%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
> 180	15	14	23,1%	7	0	1	1	5	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	306	311	51,3%	23	15	12	36	85	58	16	16	6	4	40	

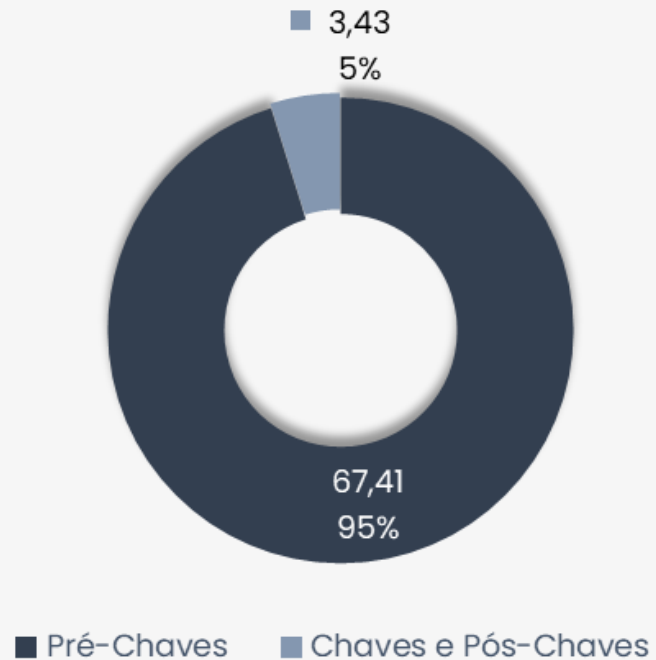
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	62,06	63,93	90,2%	6,22	5,82	3,91	10,11	20,35	11,90	2,79	2,23	0,48	0,12	0,00	
31 - 90	1,20	0,72	1,0%	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
91 - 120	0,00	0,89	1,3%	0,00	0,38	0,36	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	
121 - 180	2,51	0,06	0,1%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	
> 180	5,07	5,24	7,4%	3,35	0,00	0,32	0,29	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Recebíveis	70,83	70,84	100,0%	10,06	6,20	4,60	10,40	21,63	12,13	2,94	2,23	0,48	0,19	0,00	

O projeto possui 311 unidades vendidas e 271 ativas. Destas, 15 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando **R\$ 5,31 milhões** dos recebíveis em aberto (ou 7,5% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 990 mil de parcelas em atraso.

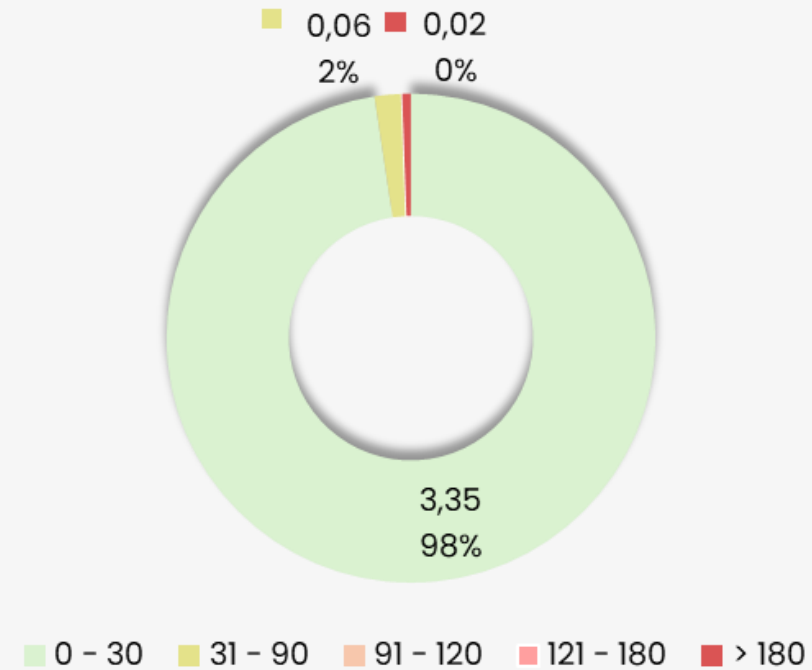


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos **R\$ 70,84 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 3,43 milhões** (5%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,02 milhão (0,6%) se encontra inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	1.077.118,20
(i) Receita Contratada	1.342.884,28
Obra - Custo Raso	-268.500,80
Incorporação - Outras Despesas	-2.349,45
Marketing - Stand	-13.815,72
Marketing - Promoção e Propaganda	-4.262,09
Desp Comerciais - Comissão	-174.805,79
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-20.263,47
Desp Adm - Outros	-7.580,76
RET	-102.587,30
Débito - Província	-10.668,67
Desp Financeiras	-165,86
Rendimentos Aplicação	87,20
Saldo Final C/C	1.815.089,77

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam **R\$ 1,34 MM**



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6	Itaú 18465-8	Total Geral
Saldo Inicial C/C	129.268,80	302,24	129.571,04
(i) Receita Contratada	1.511.929,65	0,00	1.511.929,65
Crédito - P610	10.668,67	0,00	10.668,67
CRI - Juros	-346.517,29	0,00	-346.517,29
CRI - Despesas	-10.880,02	0,00	-10.880,02
Desp Financeiras	-1.193,38	-79,00	-1.272,38
Rendimentos Aplicação	2,28	0,46	2,74
Aplicação/ Resgate CDB	-838.481,93	0,00	-838.481,93
Saldo Final C/C	454.796,78	223,70	455.020,48
Aplicação - CDB	15.513.284,15	5.934.919,43	21.448.203,58
Saldo Final C/C + Aplic	15.968.080,93	5.935.143,13	21.903.224,06

(i) Ocorreram receitas contratadas recebidas na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de **R\$ 1,51 MM.**



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\$ 2,63 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	1.556.295,56	1.563.199,74	-3.119.495,30	0,00
fev/24	368.275,00	1.258.367,14	-1.646.295,61	-19.653,47
mar/24	1.054.865,85	1.261.404,31	-1.848.063,14	468.207,02
abr/24	2.831.366,13	625.985,89	-2.947.711,89	509.640,13
mai/24	2.785.446,76	4.795,82	-2.652.456,80	137.785,78
jun/24	9.463.745,25	0,00	-9.926.595,81	-462.850,56
jul/24	4.808.581,75	0,00	-4.580.511,84	228.069,91
ago/24	2.571.076,74	36.026,76	-2.607.103,50	0,00
set/24	266.698,97	1.407.324,60	-1.795.242,01	-121.218,44
out/24	693.267,50	1.436.131,73	-2.131.801,39	-2.402,16
nov/24	108.868,10	1.263.287,97	-1.390.082,84	-17.926,77
dez/24	786.493,94	2.626.497,87	-4.272.168,14	-859.176,33
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
TOTAL	57.454.292,38	17.765.759,24	-77.850.915,56	-2.630.863,94

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	3503 e 3504	Ato	07/03/2025	-200.000,00	Baixas ocorridas no ERP, porém não localizadas no extratos bancários (PS e SPE)
		3510	Ato	13/03/2025	-100.000,00	
		1405	Parcelas Mensais	18/03/2025	-3.000,00	
		1305	Parcelas Mensais	12/03/2025	-156.508,18	Baixa com aproveitamento de crédito, referente ao distrato da unidade 906
		402, 1011, 309, 2313, 2304, 2305, 2306, 1409, 2702, 2703, 408, 409, 1904, 1905, 913, 1010, 1310, 1713, 1712, 901, 902, 410, 2002 e 2003	Atos / Mensais	31/03/2025	-302.916,01	Baixas no final de Mar/25 com recebimentos no início de Abr/25 (D+1)
Ext Banc	18522-6	2708, 402, 309, 1701, 2313, 1409, 2702, 2703, 408, 409, 1904, 1905, 1708, 1709, 1707, 807, 1010, 310, 1712, 2010, 2009, 905, 410, 2310 e 2309	Parcelas Mensais	05/03/2025	157.579,74	Baixas no final de Fev/25 com recebimentos no início de Mar/25 (D+1)
		-	-	11/03/2025	10.000,00	Créditos incorridos no extrato bancário da SPE, porém não localizadas as baixas.
		-	-	18/03/2025	13.000,00	
TOTAL					-581.844,45	



2.4.3 – Recebimentos de Clientes SCPistas na conta do Patrimônio Separado

Não foram definidas as unidades em garantia deste empreendimento, porém, desde jun/23, foram baixadas nas fichas financeiras **R\$ 76.4 MM** de parcelas referentes as vendas para os SCPistas e destas baixas foram localizados (conciliados) **R\$ 17,3 MM** na conta do P.S., conforme detalhado abaixo:

Período	Itaú PS	Recebimento fora PS
jun-23	0,00	2.420.013,51
jul-23	0,00	3.226.315,52
ago-23	0,00	3.115.065,98
set-23	0,00	2.368.149,40
out-23	0,00	5.111.319,66
nov-23	0,00	5.612.437,94
dez-23	1.144.548,88	4.560.763,03
jan-24	1.563.199,74	1.556.295,56
fev-24	1.278.020,61	368.275,00
mar-24	1.186.618,58	661.444,56
abr-24	610.246,38	2.337.465,51
mai-24	4.795,82	2.647.660,98
jun-24	0,00	9.926.595,81
jul-24	0,00	4.580.511,84
ago-24	36.026,76	2.571.076,74
set-24	1.528.543,04	266.698,97
out-24	1.307.953,29	823.848,10
nov-24	1.281.214,74	108.868,10
dez-24	2.608.571,10	786.493,94
jan-25	1.621.216,78	1.692.979,66
fev-25	1.828.016,27	876.527,35
mar-25	1.354.349,91	3.443.345,06
Total Geral	17.353.321,90	59.062.152,22



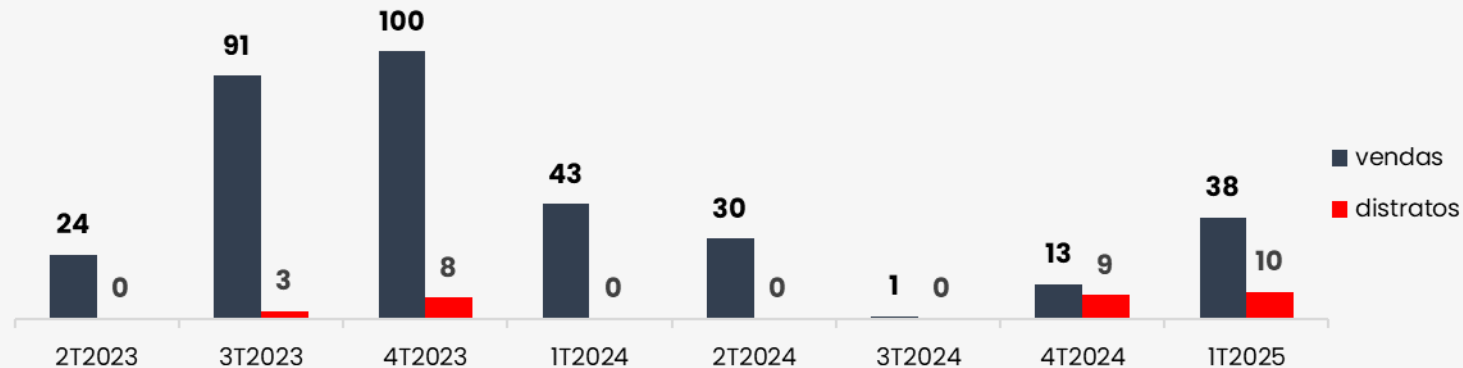
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtd. 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)
Residencial	32,2	0	78	40	1.168,88	16.274	475,6	19,0	38	1.344,4	17.000	601,44	22,9
Office	32,2	0	364	271	8.405,01	15.620	484,4	131,3	93	3.302,4	17.000	603,66	56,1
Office Garden	44,6	0	13	0	0,00	0	0,0	0,0	13	579,8	17.000	758,20	9,9
Loja	931,1	0	1	0	0,00	0	0,0	0,0	1	931,1	17.000	15.829,38	15,8
Total		0	456	311	9.573,89	15.700	483,3	150,3	145	6.157,7	17.000⁽ⁱ⁾	721,93	104,7

O empreendimento possui 145 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 104.680.560,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 100.169.273,43** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

⁽ⁱ⁾ Conforme tabela de vendas gerencial o valor do m² considerado para todas as tipologias é de R\$ 17mil.

Histograma de vendas





3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (P610 – PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
<input type="radio"/> SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de Negativa	18/08/2025
<input type="radio"/> Trabalhista	Negativa	24/08/2025
<input type="radio"/> Municipal	Regular	12/10/2025
<input type="radio"/> Estadual	Negativa	25/08/2025
<input type="radio"/> FGTS	Regular	04/05/2025

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	70.338.054,73	22.923.374,82	23.496.953,54	23.045.820,26	1.375.811,43	-	-	141.180.014,78	58%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(1.142.284,38)	(1.609.796,44)	(2.553.731,35)	-	-	-	(5.305.812,17)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	854.453,44	852.053,00	1.006.506,36	5.007.570,02	-	-	7.720.582,82	3%
Venda de Estoque	-	6.578.330,74	9.552.264,93	13.058.730,60	64.969.790,74	-	-	94.159.117,02	39%
Receita Comissão	-	4.855.043,53	1.618.347,84	-	-	-	-	6.473.391,37	3%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	70.522.055,95	34.068.918,15	33.909.822,88	34.557.325,87	71.353.172,19	-	-	244.411.295,04	100%
Obra - Raso	(829.931,61)	(2.704.759,60)	(23.711.082,14)	(82.321.115,35)	(2.187.139,06)	(198.830,82)	-	(111.952.858,58)	-46%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.318.781,85)	-	-	-	-	-	-	(29.318.781,85)	-12%
Marketing	(1.513.472,11)	(824.049,63)	-	(573.891,53)	(765.188,71)	(191.297,18)	-	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(5.139.275,80)	(4.855.043,53)	(1.618.347,84)	-	-	-	-	(11.612.667,17)	-5%
Incorporação	(3.538.472,57)	(1.138.047,90)	(2.237.561,48)	(343.877,96)	(940.112,51)	-	-	(8.198.072,42)	-3%
Tributos	(568.992,84)	(1.362.756,73)	(1.356.392,92)	(1.382.293,03)	(2.854.126,89)	-	-	(7.524.562,40)	-3%
Despesas Administrativas	(849.555,86)	(40.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	(1.016.055,86)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(439.000,00)	-	-	-	-	-	-	(439.000,00)	0%
Débito a identificar	(12.697,79)	-	-	-	-	-	-	(12.697,79)	0%
Custos e Despesas	(42.210.180,43)	(10.925.157,38)	(28.977.384,38)	(84.675.177,88)	(6.764.567,16)	(390.128,00)	-	(173.942.595,23)	-71%
Total Operacional	28.311.875,52	23.143.760,77	4.932.438,50	(50.117.852,00)	64.588.605,03	(390.128,00)	-	70.468.699,81	29%
Despesas Financeiras	(9.189,46)	-	-	-	-	-	-	(9.189,46)	0%
Rendimentos Aplicação	3.043,57	-	-	-	-	-	-	3.043,57	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI - Juros	(7.882.896,25)	(3.065.131,89)	(4.086.842,52)	(4.086.842,52)	(1.521.513,17)	-	-	(20.643.226,36)	-8%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(26.518.954,36)	-	-	(26.518.954,36)	-11%
CRI - Contrapartida	7.882.896,25	-	-	-	-	-	-	7.882.896,25	3%
Aporte - Porte	6.787.577,33	-	-	-	-	-	-	6.787.577,33	3%
Retirada - Porte	(40.433.286,50)	-	-	-	-	-	-	(40.433.286,50)	-17%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.892.905,81)	-	-	-	-	-	-	(3.892.905,81)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(12.883.762,35)	-	-	-	-	-	-	(12.883.762,35)	-5%
Total Investimentos	(26.496.785,73)	(3.065.131,89)	(4.086.842,52)	(4.086.842,52)	(28.040.467,53)	-	-	(65.776.070,20)	-27%
Total Geral	1.815.089,79	20.078.628,88	845.595,98	(54.204.694,53)	36.548.137,49	(390.128,00)	-	4.692.629,61	2%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 12 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 **abr/28**.