

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)

Realizado em: 16/06/2025

 **Data Base: Maio/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):	12
% Vendido em Garantia:	61,29%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento:	31/05/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (30/05/2025)	4.742.679,75
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 14º 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. abr25	Monit. mai25
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	425	425
Disponível / Estoque	132	120
Unidades em Estoque	132	120
Vendas (ii)	293	305
Quitadas	42	44
Financiamento Direto	251	261
Promessa de Repasse	0	0
Total Unidades Liberadas	0	0
Total Unidades em Garantia	31	31
Disponível / Estoque	12	12
Unidades em Estoque	12	12
Vendas (iii)	19	19
Quitadas	1	1
Financiamento Direto	18	18
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:

- 02 unidades foram quitadas (710 e 3605);
- 17 unidades foram vendidas (201, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 710, 1404, 3007, 3511 e 3605);
- 05 unidades foram distratadas (1404, 1410, 1411, 1413 e 2813).

(iii) Movimentações no período de unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida (207);
- 01 unidade foi distratada (1412).



1.2 – Espelho de Vendas

Unidades														
Residencial	36° Pavimento	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:
 132 Estoques (disponíveis)
 45 Quitadas
 279 Vendidas
 0 Permutas (indisponível)
456 Total

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

Legenda unidades em Garantia:
 12 Estoques (disponíveis)
 1 Quitado
 18 vendidas
 0 Permutas (Garantia)
31 Total



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	abr/25	Rolagem									mai/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	12	-	-	-	-	(1)	-	-	-	1	12
0 - 30	15	-	-	-	1	-	-	-	1	-	17
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
> 180	2	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	1
	31										31

Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida (207);
- 01 unidade foi distratada (1412);
- 01 unidade inadimplente recuperada (910).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atrazo	Unds abr-25	Unds mai-25	% Pago mai-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	16	18	30,7%	4	2	3	4	2	2	0	0	0	0	1	
31 - 90	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
121 - 180	1	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
> 180	2	1	31,6%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	19	19	30,8%	4	2	3	5	2	2	0	0	0	0	1	

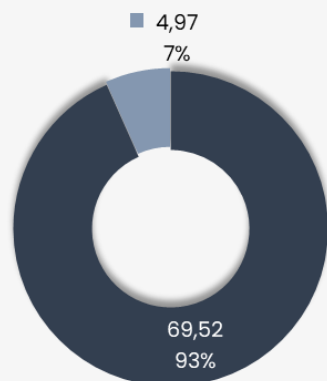
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atrazo	R\$MM abr-25	R\$MM mai-25	% mai-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	5,02	5,96	95,1%	1,87	0,83	1,02	1,22	0,51	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
31 - 90	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
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	0,36	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	0,73	0,31	4,9%	0,00	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Recebíveis	6,11	6,27	100,0%	1,87	0,83	1,02	1,53	0,51	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

O projeto possui 324 unidades vendidas, 19 em garantia e 18 ativas. Destas, 1 unidade se encontra inadimplente acima de 120 dias, representando **R\$ 0,31 milhão** do recebível em aberto (ou 4,9% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 118 mil de parcelas em atraso.



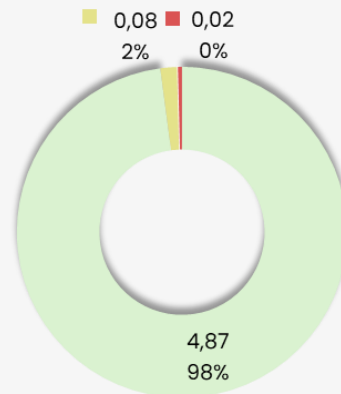
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

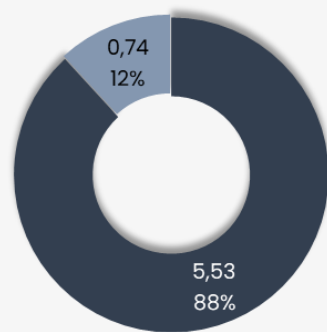
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

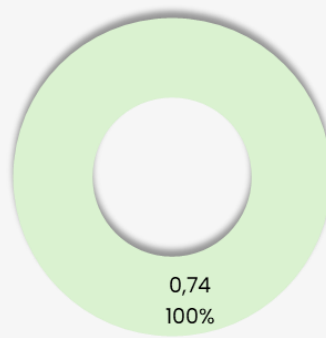
Dos **R\$ 74,49 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 6,27 milhões** são de unidades em garantia. Deste, **R\$ 0,74 milhão** refere-se a parcelas chaves ou pós-chaves.

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 Mai/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	1.499.402,06
(i) Receita Contratada	2.322.980,85
Obra - Custo Raso	-313.555,90
Marketing - Promoção e Propaganda	-5.052,05
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-20.263,47
Incorporação - Projetos	-1.351,10
RET	-15.676,43
(ii) Débitos a identificar	-226.196,98
Retirada - Porte	-4.000.000,00
Crédito - Província	900.826,54
Débito - Província	-41.387,45
Rendimentos Aplicação	598,03
Desp Financeiras	-753,18
Saldo Final C/C	99.570,92

(i) Ocorreram créditos de cobranças de boletos que somam **R\$ 2,32 MM**

(ii) Houve débitos em conta no valor de **R\$ 226 mil**, porém não foi apresentado no relatório de contas pagas. Também ocorreu uma saída inteira de **R\$ 4MM**, que foi alocado como retirada.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6	Itaú 18465-8	Total Geral
Saldo Inicial C/C	454.443,98	145,22	454.589,20
(i) Receita Contratada	240.309,77	0,00	240.309,77
CRI - Amortização	-735.555,57	0,00	-735.555,57
CRI - Juros	-83.884,32	0,00	-83.884,32
CRI - Despesas	-27.166,29	0,00	-27.166,29
CRI - Outros	0,02	0,00	0,02
Crédito - P610	41.387,45	0,00	41.387,45
Débito - P610	-900.826,54	0,00	-900.826,54
Rendimentos Aplicação	6,88	0,59	7,47
Desp Financeiras	-289,13	-79,00	-368,13
Aplicação/ Resgate CDB	1.204.801,56	0,00	1.204.801,56
Saldo Final C/C	193.227,81	66,81	193.294,62
Aplicação - CDB	286.112,17	0,00	286.112,17
Saldo Final C/C + Aplic	479.339,98	66,81	479.406,79

(i) Ocorreram receitas contratadas recebidas na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de **R\$ 240 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\$ 5,16 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
TOTAL	60.245.867,26	19.536.618,34	-84.948.354,94	-5.165.869,34

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
		3511	Ato	16/05/2025	-10.000,00	Baixa no ERP, porém não foi localizado o crédito nos extratos bancários
ERP	-	1512, 1512, 1512, 1513, 1513, 1513, 2513, 2513, 2513, 3001 e 3509	Ato / Anual / Mensal	30/05/2025	-262.096,08	Baixas no final de Mai/25 com recebimentos no início de Jun/25 (D+1)
Ext Banc	18522-6	3509, 0410, 0402, 1011, 0309, 2610, 0408, 0409, 1904, 1905, 0807, 1010, 1310, 1713 e 1712	Anual / Mensal	02/05/2025	121.655,87	Baixas no final de Abr/25 com recebimentos no início de Mai/25 (D+1)
TOTAL					-150.440,21	



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\$ 169 mil** a maior em créditos (o PS precisa devolver a SPE).

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
TOTAL	1.274.484,57	-246.000,98	1.028.483,59	-859.439,09	169.044,50



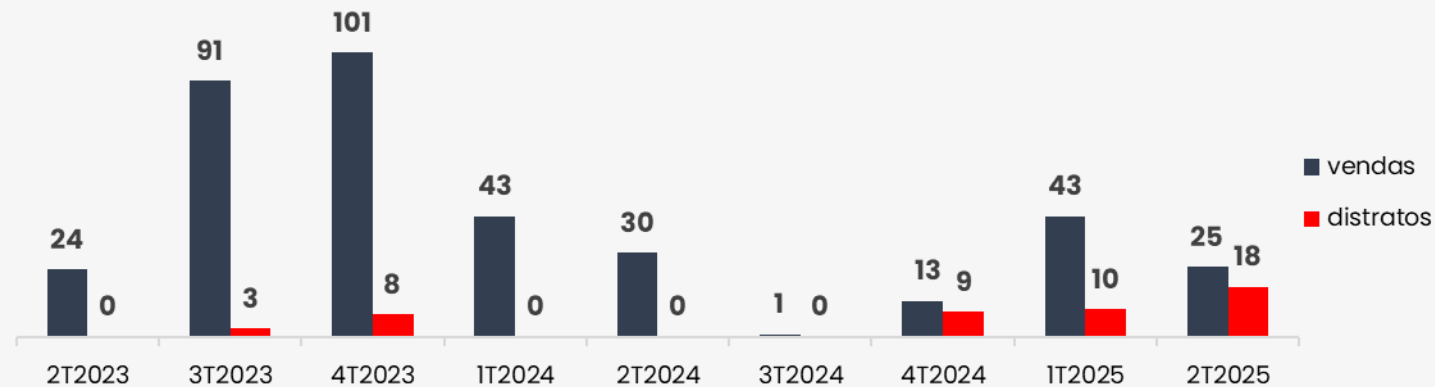
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área	Qtd.	Qtd.	Qtd.	Área	VUV Vendido	VMU Vendido	VGW Vendido	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela	VMU Tabela	VGW Tabela
	média	Permuta	Incorporador	Vendida	Vendida	R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)			R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)
Residencial	33,8	0	7	3	82,46	15.704	431,6	1,3	4	154,5	17.000	656,41	2,6
Office	32,1	0	23	15	470,97	15.425	484,3	7,3	8	266,7	17.000	566,63	4,5
Office Garden	45,1	0	1	1	45,10	13.973	630,2	0,6	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	31	19	598,53	15.354	483,7	9,2	12	421,1	(i) 17.000	596,56	7,2

O empreendimento possui 12 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 7.158.700,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 6.737.082,15** (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





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)	18	7,16
	Valor de mercado das unidades em estoque (A2)	18	6,74
	Recebíveis com até 30 dias de atraso (A3)	0	5,96
(i)	Saldo Devedor (D)		4,74
(ii)	Razão Mínima de Garantia A2+A3 / D (>= 2,00)		2,68
(iii)	Razão Mínima de Garantia A1+A3 / D (>= 2,00)		2,77

(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.

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/05/2025**;

(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.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (P610 – PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de Negativa	18/08/2025
● Trabalhista	Negativa	24/08/2025
● Municipal	Regular	12/10/2025
● Estadual	Negativa	25/08/2025
● FGTS	Regular	30/06/2025

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 Prejuízos	(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	79.746.458,84	18.269.122,26	28.526.407,23	25.287.873,79	2.671.719,96	-	-	154.501.582,08	63%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(561.824,27)	(922.595,32)	(1.400.653,89)	-	-	-	(2.885.073,48)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	444.234,46	615.980,88	662.107,61	3.178.994,51	-	-	4.901.317,46	2%
Venda de Estoque	-	4.671.843,32	9.250.220,92	12.031.677,30	57.768.005,36	-	-	83.721.746,90	34%
Receita Comissão	-	3.587.831,12	2.050.189,21	-	-	-	-	5.638.020,34	2%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	79.930.460,06	26.411.206,90	39.520.202,92	36.581.004,81	63.618.719,82	-	-	246.061.594,52	100%
Obra – Raso	(1.422.837,21)	(2.690.328,13)	(23.584.569,69)	(81.881.884,21)	(2.175.469,40)	(197.769,95)	-	(111.952.858,58)	-45%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.318.781,85)	-	-	-	-	-	-	(29.318.781,85)	-12%
Marketing	(1.520.074,31)	(652.173,71)	-	(635.869,18)	(847.825,57)	(211.956,39)	-	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(5.162.727,80)	(3.587.831,12)	(2.050.189,21)	-	-	-	-	(10.800.748,14)	-4%
Incorporação	(3.595.727,25)	(941.105,21)	(2.380.114,28)	(365.852,65)	(915.273,02)	-	-	(8.198.072,42)	-3%
Tributos	(716.891,34)	(1.056.448,28)	(1.580.808,12)	(1.463.240,19)	(2.544.748,79)	-	-	(7.362.136,72)	-3%
Despesas Administrativas	(850.928,98)	(31.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	(1.008.428,98)	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	(43.576.583,05)	(8.959.386,45)	(29.649.681,30)	(84.400.846,23)	(6.501.316,78)	(409.726,34)	-	(173.497.540,15)	-71%
Total Operacional	36.353.877,01	17.451.820,45	9.870.521,62	(47.819.841,41)	57.117.403,04	(409.726,34)	-	72.564.054,37	29%
Despesas Financeiras	(10.100,78)	-	-	-	-	-	-	(10.100,78)	0%
Rendimentos Aplicação	3.824,69	-	-	-	-	-	-	3.824,69	0%
CRI – Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI – Juros	(8.245.593,72)	(426.355,73)	(730.895,53)	(730.895,53)	(304.539,81)	-	-	(10.438.280,32)	-4%
CRI – Amortização	(21.760.792,06)	-	-	-	(4.742.679,75)	-	-	(26.503.471,81)	-11%
CRI – Contrapartida	30.006.385,78	-	-	-	-	-	-	30.006.385,78	12%
Aporte – Porte	6.787.577,33	-	-	-	-	-	-	6.787.577,33	3%
Retirada – Porte	(44.433.286,50)	-	-	-	-	-	-	(44.433.286,50)	-18%
Crédito – Província	900.826,54	-	-	-	-	-	-	900.826,54	0%
Débito – Província	(3.934.293,26)	-	-	-	-	-	-	(3.934.293,26)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(19.500.591,58)	-	-	-	-	-	-	(19.500.591,58)	-8%
Total Investimentos	(36.254.306,07)	(426.355,73)	(730.895,53)	(730.895,53)	(5.047.219,56)	-	-	(43.189.672,42)	-18%
Total Geral	99.570,94	17.025.464,72	9.139.626,09	(48.550.736,95)	52.070.183,49	(409.726,34)	-	29.374.381,95	12%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 11 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**.