

**monitori**  
monitoramento imobiliário

---

**Monitoramento Financeiro  
Alfa Realty – Creta (CRI 10S3E)**

Realizado em: 11/04/2025

 **Data Base: Março/2025**





## **Resumo de Empreendimento**

---

### **1 – Recebíveis e Despesas**

---

### **2 – Contábil e Fiscal**

---



## Informações da Operação

CRI	10ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
Empreendimento alvo	Terreno Rua Clóvis Bueno de Azevedo, 130 e 176 - Ipiranga
Data de Lançamento	2º Semestre de 2023
Crédito Total	15.000.000,00
Despesas Flat	137.605,45
Fundo de Reserva	342.990,81
1º Prêmio	167.658,48
Preço de Aquisição Líquido	14.351.745,26
Data de emissão	12/05/2020
Data de vencimento final	28/04/2025
Atualização Monetário e Juros	CDI + 5% a.a. base 252, com mínimo de 9,5%
Razão Mínima de Garantia	Valor do imóvel objeto da AF igual ou superior a 200% do saldo devedor
Conta Projeto	Itaú, Ag 429 C/C 12521-4
Conta Patrimônio Separado	Itaú, Ag 335 C/C 19453-6

## Posição da Operação

Data base do monitoramento	31/03/2025
Crédito Total	15.000.000,00
Saldo devedor na data base	15.010.785,65

Lançamento do empreendimento previsto para **2025** de acordo com o incorporador.



## 1.1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do projeto:

Classificação	CC 12521-4	Reag 13134-2	BMP 409998-2	Total
<b>Saldo Inicial C/C</b>	2.741,61	1,50	0,00	2.743,11
Aporte - Alfa Realty	279.000,00	0,00	0,00	279.000,00
Despesas	-56.901,32	0,00	0,00	-56.901,32
Tributos	-7.573,16	0,00	0,00	-7.573,16
Rend Aplicação	0,50	0,00	0,00	0,50
Tarifas / Taxas	-143,62	0,00	0,00	-143,62
Débito - Provincia	-207.255,23	0,00	0,00	-207.255,23
<b>Saldo Final C/C</b>	9.868,78	1,50	0,00	9.870,28



## 1.1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, Patrimônio Separado

<b>Classificação</b>	<b>CC 19453-6</b>
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>33.638,85</b>
Crédito - Creta	207.255,23
CRI - Juros	-197.233,61
CRI - Outros	0,01
Despesas	-4.176,38
TED entre contas	-5.766,24
Tarifas / Taxas	-79,00
Rend Aplicação	4,22
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>33.643,08</b>
Aplicações CDB	906.370,89
Aplicações Fundos	0,00
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>940.013,97</b>



## 2.1 – Fiscal

### Terreno Rua Clóvis Bueno de Azevedo, 130 e 176

#### Aspectos Fiscais e Protestos

<b>CRETA INCORPORACAO E PARTICIPACAO LTDA:</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	20/09/2025
● Trabalhista	Negativa	06/10/2025
● Municipal	Regular	12/08/2025
● Estadual	Negativa	09/10/2025
● FGTS	Regular	23/04/2025



## 2.2 – Balancete

CRETA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA 30/06/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>28.490.123,00</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>28.490.123,00</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.086.599,00</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>132.668,00</b>
Disponibilidades	1.067.111,50	Fornecedores	127.911,00
Impostos a Recuperar	19.487,50	Obrigações Tributárias	4.757,00
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>27.403.524,00</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>28.579.269,00</b>
Estoque	26.258.237,00	Empréstimos e Financiamento	17.860.183,00
Partes Relacionadas	1.145.287,00	Credores Para Investimento	2.422.723,00
		Partes Relacionadas	8.296.363,00
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(221.814,00)</b>
		Capital Social	1.000,00
		Lucros / Prejuízos Acumulados	(222.814,00)