

monitori^{ri}
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
MF7 – Wire Capote Valente (CRI 1S32E)

Realizado em: 20/03/2025

 **Data Base: Fevereiro/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



WIRE
CAPOTE VALENTE

Projeto

Informações Projeto

Empreendimento	Wire Capote Valente
SPE Incorporadora	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA.
Endereço / Bairro	Rua Capote Valente, 1226, Pinheiros
Cidade / Estado	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação	sim (07/03/2022)
Torres	1
Total de Unidades:	149
Unidades em Estoque:	69
% Vendido:	51,75%
% Obra:	99,60% (i)
Data de Entrega:	31/03/2025 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento	28/02/2025

Operação

Posição Operação

	Valor (R\$)
Crédito Total	22.000.000,00
Saldo Devedor (28/02/2025)	21.741.696,44
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/11/2025
Taxa de Juros (%a.a)	CDI +5,00% a.a.

(i) Medição realizada pela Monitori. Habite-se emitido em 05/02/2025, porém a entrega da obra está prevista para mar/2025.



Informações da Operação

CRI:	1ª Série da 32ª Emissão
Emissora (securitizadora):	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante):	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora):	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora):	MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA
Empreendimento alvo:	WIRE CAPOTE VALENTE
Crédito Total:	22.000.000,00
Despesas Flat:	247.201,41
Fundo de Reserva:	0,00
1º Prêmio:	219.286,84
Preço de Aquisição Líquido:	21.533.511,75
Data de emissão:	21/07/2023
Data de vencimento:	27/11/2025
Atualização Monetário e Juros:	CDI + 5,0% a.a. na base 252



1.1 – Vendas (Status Unidades e Lojas)

Wire Capote Valente	Monit. jan25	Monit. fev25
Total Unidades Empreendimento	149	149
Permutas	6	6
Unidades	6	6
Disponível / Estoque	68	69
Unidades em Estoque	68	69
Vendidas (i)	75	74
Quitadas	24	31
Financiamento Direto	8	7
Promessa de Repasse	43	36

O empreendimento possui 147 unidades e 2 lojas.

*Unidades permutadas: loja 1, 67, 68, 87, 97 e 107;

*Unidade 25 possuía uma parcela remanescente de R\$ 3,37 que foi cancelada pelo incorporador.

(i) Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida (92);
- 02 unidades foram distratadas (52 e 132);
- 08 unidades foram quitadas (14, 15, 31, 37, 47, 55, 81 e 166).



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	jan/25	Rolagem								fev/25	
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180		> 180
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	24	-	-	-	(1)	8	-	-	-	-	31
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	67	-	1	-	-	-	-	-	-	-	68
0 - 30	49	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	41
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	1	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-
	147										147

Movimentação no período:

- 01 unidade foi vendida (92);
- 02 unidades foram distratadas (52 e 132);
- 08 unidades foram quitadas (14, 15, 31, 37, 47, 55, 81 e 166);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso menor (146).



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jan-25	Unds fev-25	% Pago fev-25
0 - 30	73	72	67,5%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	1	24,7%
121 - 180	1	1	25,5%
> 180	1	0	
Total Unidades	75	74	66,4%

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	17	7	6	0	3	2	0	5	31
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	0	0	0	0	0	0	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	1	19	7	6	0	3	2	0	5	31

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jan-25	R\$MM fev-25	% fev-25
0 - 30	10,96	9,22	94,0%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,33	3,4%
121 - 180	0,25	0,25	2,6%
> 180	0,38	0,00	0,0%
Total Recebíveis	11,59	9,80	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

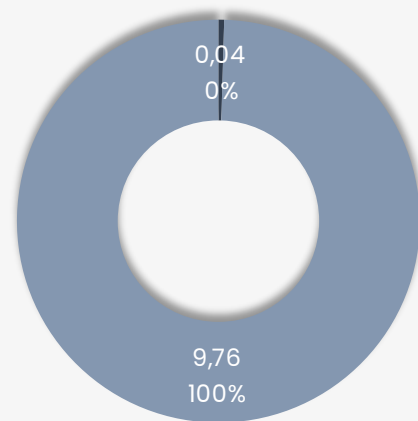
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,49	4,70	1,90	1,43	0,00	0,45	0,25	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,49	5,28	1,90	1,43	0,00	0,45	0,25	0,00	0,00	0,00

- No projeto há 74 unidades vendidas, sendo 43 ativas. No entanto, uma unidade esta inadimplente há mais de 120 dias, o que representa 2,6% do recebível contratado, ou R\$ 0,25 milhão.
- O valor das parcelas em atraso dessa unidade totaliza R\$ 11 mil.



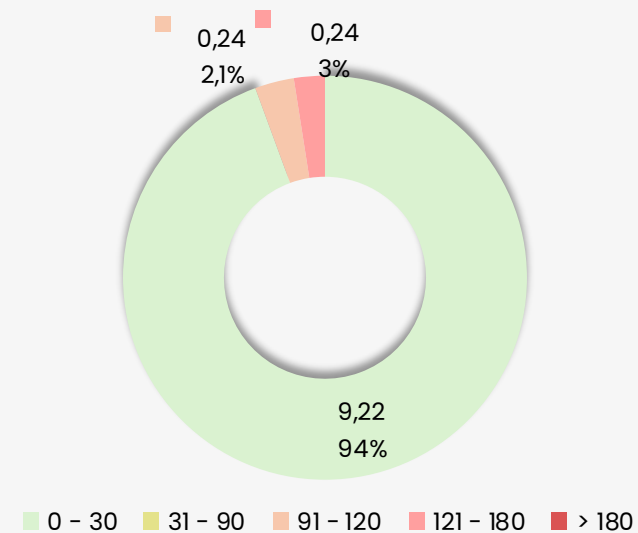
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

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

O total de recebível é de R\$ 9,81 milhões, sendo R\$ 9,76 milhões de parcelas chaves/pós-chaves. Deste, R\$ 0,24 milhão ou 2,5% está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/25, contas do projeto:

Classificação	CEF	CEF	Total Geral
	2150-5	2149-1	
Saldo Inicial (C/C + Aplic)	149.440,03	2.098,62	151.538,65
Receita Contratada	651.019,67	0,00	651.019,67
Construção - Custo de Obra	0,00	-436.705,04	-436.705,04
Marketing - Stand	0,00	-25.006,07	-25.006,07
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-8.352,55	-8.352,55
Terreno - IPTU	0,00	-3.155,42	-3.155,42
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolument	0,00	-145.732,47	-145.732,47
Incorporação - Projetos	0,00	-43.899,32	-43.899,32
Desp Comerciais - Comissão	0,00	-24.500,00	-24.500,00
Desp Adm - Outras	0,00	-10.738,65	-10.738,65
RET	0,00	-53.809,23	-53.809,23
(i) Crédito a identificar	0,00	57.377,43	57.377,43
Aporte - MF7	640.000,00	0,00	640.000,00
Débito - Província	0,00	-665.322,20	-665.322,20
Rendimento Aplicações	712,65	4,18	716,83
Desp Financeiras	-658,26	-756,27	-1.414,53
TED mesma TIT	-1.440.513,57	1.440.513,57	0,00
Saldo Final (C/C + Aplic)	0,52	82.016,58	82.017,10

(i) No dia 10/02, entrou um crédito no valor de R\$ 57 Mil , com a nomenclatura "CRED TED", porém ainda sem esclarecimento da origem;



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18511-9
Saldo Inicial (C/C + Aplic)	14.299,77
Receita Contratada	1.385.771,21
CRI - Amortização	-273.166,81
CRI - Juros	-299.824,10
CRI - Outros	0,03
Crédito - Wire	665.322,20
Despesas	-5.912,55
Desp Financeiras	-73,00
TED entre contas	-5.328,19
Rendimento Aplicações	2.127,76
Saldo Final (C/C + Aplic)	1.483.216,32



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os recebimentos nos extratos bancários e as baixas no ERP, houve variação no período:

Empreendimento	Período	A	B	C	D = (A + B + C)
		Extrato Bancário CEF	Extrato Bancário 18511-9	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
Wire Capote Valente	fev/25	651.019,67	1.385.771,21	-2.094.265,31	-57.474,43
	TOTAL	651.019,67	1.385.771,21	-2.094.265,31	-57.474,43

Detalhamento de variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Observação
ERP	-	146	Anual	28/02/2025	-51.232,48	Baixas com créditos em D+1
			Mensal		-6.241,95	
			TOTAL		-57.474,43	



2.4.2 – Recebimentos de Clientes – Repasse do PS

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do PS pós Habite-se (05/02/2025) e valor recebido fora da conta, que estão pendentes de repasse à conta do Patrimônio Separado:

Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
fev/25	1.385.771,21	-2.053.904,49	-668.133,28	665.322,20	-2.811,08
TOTAL	1.385.771,21	-2.053.904,49	-668.133,28	665.322,20	-2.811,08



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipologia	Area média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV	VMU	VGV	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV	VMU	VGV
						Vendido R\$/m²	Vendido R\$ mil	Vendido (R\$ mm)			Tabela R\$/m²	Tabela R\$ mil	Tabela (R\$ mm)
Loja	183,1	1	1	0	0,0	0	0,0	0,0	1	203,6	17.600	3.583,53	3,6
HIS	31,8	5	93	40	1.280,2	9.975	319,2	12,8	53	1.690,6	19.111	609,61	32,3
NR	33,3	0	19	19	632,2	10.659	354,7	6,7	0	0,0	0	0,00	0,0
R2V	31,7	0	30	15	482,4	14.694	472,6	7,1	15	467,3	19.556	609,25	9,1
Total		6	143	74	2.394,8	11.106	359,4	26,6	69	2.361,5	19.069	652,63	45,0

O empreendimento possui 69 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 45.031.549,42** (Tabela de vendas) ou **R\$ 28.267.131,83** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, considerando o gradiente de cada unidade).





2.6 – Razão da Garantia (Cláusulas)

5.3.1. Razão de Garantia: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantido a seguinte Razão de Garantia, a ser calculada conforme definido abaixo, o qual deverá ser igual ou superior a **190% (cento e noventa por cento)** ("Razão de Garantia" e "Razão Mínima de Garantia"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} - \text{Despesas a Incorrer}) * (1 + 5\%)^{\left(\frac{\text{Entrega}}{12}\right)} + \text{Caixa} + \text{Fundo de Reserva} + \text{CRI a Integralizar}}{\text{CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor} * ((1 + 5\%) * (1 + \text{CDI}))^{\left(\frac{\text{Entrega}}{12}\right)}} \geq 190\%$$

"Estoque" = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Recebíveis" = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Despesas a Incorrer" = total de despesas e custos a incorrer do empreendimento conforme verificado pela na respectiva Data de Verificação;

"Entrega" = prazo previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Caixa" = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"Fundo de Reserva" = conforme definido acima;

"CDI" = valor da "Curva Zero Cupom – Prefixado" ("ETTJ PRE") divulgada pela Anbima pelo endereço eletrônico (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm). Deve-se utilizar o valor da curva para o prazo previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

"CRI a Integralizar" = Saldo a integralizar do Preço de Aquisição na respectiva Data de Verificação; e

"Saldo Devedor" = saldo devedor atualizado da CCB na respectiva Data de Verificação;

5.3.1.2. Para fins de cálculo do Estoque, a Gerenciadora levará em consideração: **a)** o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis pertencentes ao mesmo empreendimento que tenham sido vendidos nos à 06 (seis) meses anteriores respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; **b)** gradiente listado no **Anexo V** que deve ajustar o preço médio do metro quadrado de venda, refletindo as características de cada imóvel, como andar, prumada, tipologia, entre outros; **c)** o valor presente da venda conforme metodologia descrita na Clausula 5.3.1.2. No caso do Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar laudo de avaliação das Unidades elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses. Neste caso, para fins e cálculo do Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.



2.6 – Índice de Garantia

Razão Mínima Garantia	Unidades	Valor
Recebível de Unidades Vendidas (A)	74	9.411.643,08
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	69	25.383.884,18
Despesas a Incurrir (C)	-	-1.564.543,12
Caixa Conta Livre Movimentação (D)	-	82.016,26
Fundo de Reserva (E)	-	892.633,20
Saldo Devedor (F)	-	21.741.696,44
Integralizações Previstas (G)	-	0,00
Razão de Garantia:		
$(A + B + C) * (1 + 5\%) \wedge (\text{meses até a entrega} / 12) + (E) + (G)$	=> 190%	154%
$(G) + (F) * ((1 + 5\%) * (1 + \text{CDI})) \wedge (\text{meses até a entrega} / 12)$		
Necessidade de recurso para recomposição da garantia (H)	-	8.100.000,00

22.000.000,00	Crédito Total
0,00	Integralizações Previstas
21.741.696,44	Saldo Devedor
31/03/2025 Mês Entrega	
2	Meses até a entrega
42	Dias úteis até a entrega
13,93% CDI mês Base	
5,00% Spread	

- (A) Valores de recebíveis, líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;
- (B) Valor do estoque das unidades calculado de acordo com a premissas da cláusula 5.3.1.2, líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;
- (C) Total de despesas a Incurrir no empreendimento;
- (D) Recursos disponíveis na conta de Livre Movimentação do projeto (CEF 2365-0 e 2150-5);
- (E) Fundo de Reserva informado pela securitizadora;
- (F) Saldo devedor retirado do "P.U.(ex)" multiplicado pelo número de quotas integralizadas;
- (G) Valores do CRI a serem integralizados;
- (H) Necessidade de recursos (aportes) nas contas de livre movimentação (D) para a recomposição do mínimo de garantia.

A taxa CDI utilizada para cálculo do índice foi de **13,93% retirada do site da Anbima (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm) no dia **13/03/25**, no gráfico "Curva Zero Cupom – Prefixado (ETTJ PRE)" com base nos dias úteis previstos até o término de obra: **42**.



3.1 – Fiscal

Wire Capote Valente		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Capote Valente):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativa	07/09/2025
● Trabalhista	Negativa	09/09/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	08/09/2025
● FGTS	Regular	08/04/2025



3.2 – Balancete

MF7 CAPOTE VALENTE INCORPORADORA SPE LTDA – WIRE – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	37.527.446,06	TOTAL DO PASSIVO	37.527.446,06
CIRCULANTE	37.527.446,06	CIRCULANTE	6.813.459,18
Caixa e Bancos	1.513,79	Fornecedores	486.188,96
Aplicação Financeira	150.024,86	Obrigações Tributárias	68.174,77
Clientes	11.929.895,62	Outras Obrigações	6.259.095,45
Outros Crédtos	39.551,86		
Estoque Imobiliário	25.406.459,93		
Comissoes sobre Vendas	-		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	22.576.951,73
Cliente à Realizar	-	Outros Obrigações	118.140,00
		Financiamento	22.018.127,90
		Obrigações Tributarias	440.683,83
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.694.462,92
		Capital Social	200.000,00
		Reserva de Lucros	4.488.162,29
		Lucros/Prejuízos Acumulados	3.006.300,63
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	442.572,23
		Receitas Operacionais	879.553,81
		Custos e Despesas	(436.981,58)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2026+	Total	% / VGV
Receita Contratada	19.928.946,83	9.781.603,71	21.666,66	524,50	-	29.732.741,70	51%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(252.902,46)	-	-	-	(252.902,46)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	86.427,17	144.045,28	57.618,11	-	288.090,56	0%
Venda de Estoque	-	7.954.370,81	13.257.284,72	5.302.913,91	-	26.514.569,45	46%
Receita Comissão	-	730.234,24	876.281,09	146.046,85	-	1.752.562,17	3%
Outras Receitas	57.377,43	-	-	-	-	57.377,43	0%
Receitas	19.986.324,26	18.299.733,47	14.299.277,75	5.507.103,37	-	58.092.438,85	100%
Obra - Raso	(28.854.183,90)	(1.377.800,98)	-	-	-	(30.231.984,88)	-52%
Obra - Taxa	(395.500,00)	-	-	-	-	(395.500,00)	-1%
Terreno	(5.227.951,51)	(6.310,84)	-	-	-	(5.234.262,35)	-9%
Incorporação	(1.302.345,19)	(90.431,30)	-	-	-	(1.392.776,49)	-2%
Marketing	(1.352.573,28)	(15.000,00)	-	-	-	(1.367.573,28)	-2%
Despesa Comissão	(222.831,99)	(730.234,24)	(876.281,09)	(146.046,85)	-	(1.975.394,16)	-3%
Despesas Administrativas	(605.002,38)	(90.000,00)	-	-	-	(695.002,38)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(179.996,65)	-	-	-	-	(179.996,65)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(47.837,54)	-	-	-	(47.837,54)	0%
Tributos	(716.290,06)	(702.779,97)	(536.919,87)	(214.442,26)	-	(2.170.432,16)	-4%
Custos e Despesas	(38.856.674,96)	(3.060.394,87)	(1.413.200,95)	(360.489,11)	-	(43.690.759,90)	-75%
Total Operacional	(18.870.350,70)	15.239.338,59	12.886.076,80	5.146.614,27	-	14.401.678,96	25%
CRI - Liberação	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Juros	(3.198.815,84)	(2.417.216,31)	-	-	-	(5.616.032,15)	-10%
CRI - Amortização	(273.166,81)	(21.741.696,44)	-	-	-	(22.014.863,25)	-38%
CRI - Despesas	(189.002,56)	-	-	-	-	(189.002,56)	0%
CRI - Prêmio	(219.286,84)	-	-	-	-	(219.286,84)	0%
CRI - Emissão	22.069.437,46	-	-	-	-	22.069.437,46	38%
Aporte - MF7	9.174.883,33	-	-	-	-	9.174.883,33	16%
Retirada - MF7	(7.029.213,11)	-	-	-	-	(7.029.213,11)	-12%
Rendimento Aplicações	148.282,60	-	-	-	-	148.282,60	0%
Despesas Financeiras	(47.539,10)	-	-	-	-	(47.539,10)	0%
Transferência P.S.	5,00	-	-	-	-	5,00	0%
Total Investimentos	20.435.584,12	(24.158.912,75)	-	-	-	(3.723.328,63)	-6%
TOTAL	1.565.233,42	(8.919.574,16)	12.886.076,80	5.146.614,27	-	10.678.350,33	18%
Saldo Projeto	82.017,10						
Saldo PS	1.483.216,32						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Comissão de vendas de 6,2% conforme média aplicada nas vendas;
- Terreno e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador no período.
- Obra considerando fluxo do trimestre disponibilizado pelo incorporador;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento e medição física de obra (Monitori) + projeção de despesas de acompanhamento da Província;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão.