

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)**  
**Realizado em: 11/09/2024**

 **Data Base: Jun e Jul-24**



## **Resumo de Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

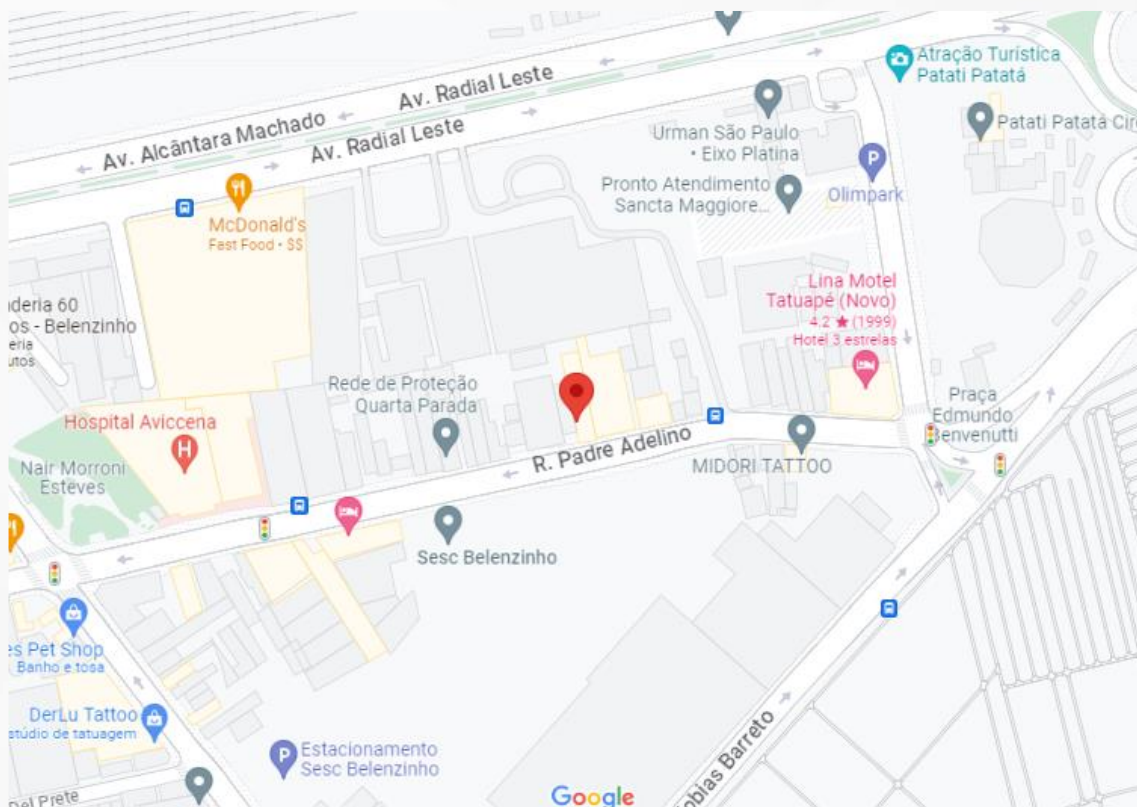
### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado do Projeto**

---

# Resumo Empreendimento



Previsão de lançamento em set/24, segundo o incorporador.

## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: PADRE ADELINO  
Empresa: P610 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.  
Endereço: Rua Padre Adelino, 1045, Quarta Parada  
Cidade: São Paulo - SP  
Patrimônio de Afetação: sim (09/08/2022)  
Torres: 1  
Total de Unidades: 464  
Unidades em Estoque: 205  
% Vendido em Garantia: 55,82% (i)  
% Obra: 0,00%  
Data de Entrega: 01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)  
Data Base Monitoramento: 31/07/2024

## Operação

### Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (31/07/2024)	26.515.370,00
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252

(i) Não há unidades em garantia definidas, o % corresponde a todas as unidades.

# CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	1° série da 14° 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
<i>Despesas Flat</i>	-
<i>Despesas Iniciais</i>	1.041.088,99
<i>1º Prêmio</i>	311.175,32
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	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 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

<b>P610 - PADRE ADELINO</b>	<b>Monit. mai24</b>	<b>Monit. jul24</b>
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>460</b>	<b>464</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>460</b>	<b>464</b>
<b><i>Disponível / Estoque</i></b>	<b>213</b>	<b>205</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	213	205
<b><i>Vendidas</i></b>	<b>247</b>	<b>259</b>
<i>Quitadas</i>	12	27
<i>Financiamento Direto</i>	235	232
<i>Promessa de Repasse</i>	0	0

(i)

(ii)

(i) O incorporador disponibilizou uma nova configuração de unidades para o empreendimento com a inclusão de **04 novas** unidades, comparando com o último mês de análise mai/24: Unidades 214, 3101, 3102 e 3103.

Há fichas financeiras ativas de SCPistas que não estão incluídas nessa configuração de unidades, que totalizam **11 unidades** (514, 814, 2502, 2612, 2609, 1714, 1414, 1914, 1614, 2414 e 1214) e possuem um montante de recebível de **R\$ 6,95 MM**.

Conforme informado pelo incorporador, apenas após o Registro de Incorporação previsto para set/24, que será estabelecido o projeto definitivo.

### (ii) Movimentação no período (Mai-24 à Jul-24):

- 15 unidades foram quitadas;
- 14 unidades foram vendidas;
- 05 unidades foram distratadas.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mai-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	219	245	43,2%
31 - 90	11	0	
91 - 120	2	0	
121 - 180	8	6	10,4%
> 180	7	8	25,7%
<b>Total Unidades</b>	<b>247</b>	<b>259</b>	<b>42,0%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mai-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	62,35	58,66	92,6%
31 - 90	4,57	0,00	0,0%
91 - 120	0,87	0,00	0,0%
121 - 180	1,93	2,24	3,5%
> 180	2,30	2,46	3,9%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>72,02</b>	<b>63,36</b>	<b>100,0%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
19	17	45	67	29	22	11	1	5	2	27
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
0	3	2	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>23</b>	<b>20</b>	<b>49</b>	<b>70</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>27</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

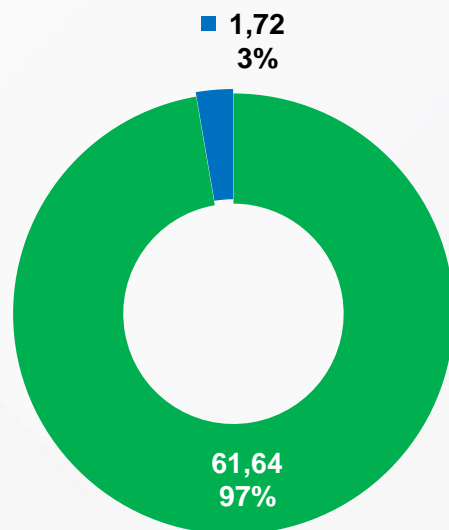
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
7,82	6,33	13,54	18,07	6,07	4,31	1,95	0,11	0,40	0,06	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,69	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,95	0,54	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>9,51</b>	<b>7,28</b>	<b>14,64</b>	<b>19,03</b>	<b>6,07</b>	<b>4,31</b>	<b>1,95</b>	<b>0,11</b>	<b>0,40</b>	<b>0,06</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 259 unidades vendidas e 232 ativas. Destas, 14 unidades se encontram inadimplentes (acima de 120 dias) que representam R\$ 4,7 milhões dos recebíveis em aberto (ou 7,4% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 672 mil de parcelas em atraso.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

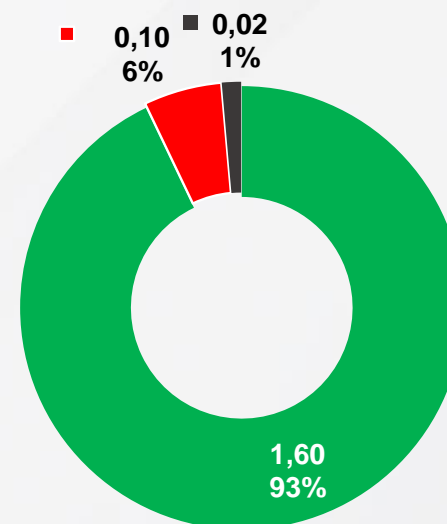
### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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\$ 63,36 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 1,72 milhão (3%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,12 milhão (7,1%) se encontra inadimplente (acima de 120 dias).

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun e Jul/24, conta do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	38.883,91
(i) Aporte - SCP	14.272.327,00
Obra - Custo Raso	-10.581,94
Incorporação - Outras Despesas	-62.283,53
Incorporação - Despesas Legais, Tributos	-1.503,06
Terreno - IPTU	-166.173,39
Terreno - Outras Despesas	-11.100,00
Marketing - Stand	-279.463,64
Marketing - Promoção e Propaganda	-89.815,10
Desp Comerciais - Comissão	-220.784,60
Desp Adm - Outros	-78.860,00
Tributos	-35.194,18
Débito - Província	-682.581,73
(ii) Retirada - Porte	-8.500.000,00
Desp Financeiras	-147,00
Rendimentos Aplicação	436,22
Saldo Final C/C	4.173.158,96

(i) Ocorreram aportes de SCPistas que somam R\$ 14 milhões.

(ii) Em ambos os períodos ocorreram retiradas da Porte no montante de R\$ 8,5 milhões.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun e Jul/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú 18522-6
Saldo Inicial C/C	16.968,61
Crédito - P610	682.581,73
CRI - Juros	-667.899,38
CRI - Despesas	-19.818,47
Desp Financeiras	-152,00
Rendimentos Aplicação	4,46
Saldo Final C/C	11.684,95
Aplicação - CDB	6.032.369,55
Saldo Final C/C + Aplic	6.044.054,50

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

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\$ 681 mil** a mais para créditos no extrato bancário que não foram possíveis de serem conciliados. Contudo, comparando o período de análise a variação foi de **R\$ 234 mil** a mais em baixas não conciliadas.

	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
<b>TOTAL</b>	<b>48.810.495,84</b>	<b>6.150.520,18</b>	<b>-54.279.744,31</b>	<b>681.271,71</b>

#### Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	-	Diversas	Diversas	jun/24 à jul/24	228.069,91	Créditos recebidos que não foi possível de serem conciliados de jun/24 à jul/24.
ERP	-	Diversas	Diversas	jun/24 à jul/24	-462.850,56	Baixas que não foram encontradas no extrato bancário de jun/24 à jul/24.
<b>TOTAL</b>					<b>-234.780,65</b>	

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 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)
Residencial	33,6	80	18	573,22	16.638	529,9	9,5	62	2.110,8	17.500	595,80	36,9
Office	31,1	364	241	6.871,15	15.732	448,5	108,1	123	4.455,7	17.500	633,94	78,0
Office Garden	44,9	14	0	0,00	0	0,0	0,0	14	628,5	17.500	785,58	11,0
Loja	164,9	6	0	0,00	0	0,0	0,0	6	989,2	12.500	2.060,85	12,4
<b>Total</b>		<b>464</b>	<b>259</b>	<b>7.444,37</b>	<b>15.802</b>	<b>454,2</b>	<b>117,6</b>	<b>205</b>	<b>8.184,2</b>	<b>16.896</b>	<b>674,52</b>	<b>138,3</b>

O empreendimento possui 205 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 138.277.038,75** (Tabela de vendas) ou **R\$ 121.818.320,46** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).



## 3.1 – Fiscal

<b>(i) Aspectos Fiscais e Protestos</b>		
<b>Certidões Incorporadora (P610 - PADRE ADELINO):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	26/02/2025
● Trabalhista	Negativa	08/03/2025
● Municipal	Regular	18/10/2024
● Estadual	Negativa	09/03/2025
● FGTS	Regular	04/10/2024

**(i)** Foi identificado 1 Protesto no valor de R\$ 15.460,98.

## 3.2 – Contábil

<b>P610 Empreendimento Imobiliario SPE Ltda - 30/04/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>61.597.191,90</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>61.597.191,90</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>9.197.254,83</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>37.820.226,02</b>
Caixa e Bancos	4.978.404,56	Fornecedores	442.279,76
Estoques Imobiliários	1.223.922,36	Obrigações c/ Terceiros	99.703,10
Créditos	2.994.927,91	Obrigações tributárias	13.758,79
		Impostos e Contribuições	1,69
		Adiamento de Clientes	37.264.482,68
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>52.399.937,07</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>25.530.772,97</b>
Outros Créditos	15.745.663,90	Empréstimos a pagar	25.530.772,97
Pagamentos Antecipados	1.112.031,85	Porte Engenharia e Urbanismo	-
Empréstimo LP	4.262.184,22		
Estoque	31.280.057,10		
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>10.000,00</b>
		Capital Social	10.000,00
		<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1.763.807,09)</b>
		Lucros e Prejuizos	(15.864,49)
		Despesa Operacional	(1.747.942,60)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada	54.961.016,02	11.966.105,61	20.153.342,58	17.711.217,95	12.710.821,77	818.215,34	-	118.320.719,27	45%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(674.677,19)	(1.345.932,95)	(1.300.819,73)	(1.337.252,92)	(39.168,57)	-	(4.697.851,36)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	149.293,39	606.921,47	777.906,24	916.227,66	4.522.755,26	-	6.973.104,00	3%
Venda de Estoque	-	1.577.725,78	7.886.975,16	12.660.382,98	18.168.845,17	89.686.487,33	-	129.980.416,42	49%
Receita Comissão	-	1.452.501,43	4.357.504,28	2.905.002,86	-	-	-	8.715.008,57	3%
Outras Receitas	184.001,22	1.320.029,39	1.307.214,64	1.229.404,08	1.016.628,82	8.826,96	-	5.066.105,11	2%
<b>Receitas</b>	<b>55.145.017,24</b>	<b>15.790.978,41</b>	<b>32.966.025,18</b>	<b>33.983.094,37</b>	<b>31.475.270,50</b>	<b>94.997.116,32</b>	<b>-</b>	<b>264.357.502,01</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(28.431,94)	-	(2.720.746,54)	(23.851.230,52)	(82.807.688,30)	(2.200.066,52)	(200.006,05)	(111.808.169,86)	-42%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.285.495,42)	-	-	-	-	-	-	(29.285.495,42)	-11%
Marketing	(1.188.056,19)	(515.719,84)	(1.712.622,35)	(289.998,03)	(212.164,69)	(628.328,39)	(418.885,72)	(4.965.775,20)	-2%
Despesa Comissão	(4.153.681,59)	-	-	-	-	-	-	(4.153.681,59)	-2%
Incorporação	(2.243.043,32)	(2.999.963,65)	(1.977.392,58)	(740.034,67)	(1.074.593,41)	(552.187,87)	(564.879,33)	(10.152.094,84)	-4%
Tributos	(326.091,71)	(670.064,15)	(1.285.697,32)	(1.280.971,39)	(1.143.378,71)	(3.783.897,86)	-	(8.490.101,13)	-3%
Despesas Administrativas	(340.678,46)	(22.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	(543.178,46)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(439.000,00)	-	-	-	-	-	-	(439.000,00)	0%
Débito a identificar	(2.022,36)	-	-	-	-	-	-	(2.022,36)	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(38.006.500,99)</b>	<b>(4.208.247,64)</b>	<b>(7.750.458,79)</b>	<b>(26.216.234,62)</b>	<b>(85.291.825,10)</b>	<b>(7.182.480,63)</b>	<b>(1.183.771,09)</b>	<b>(169.839.518,86)</b>	<b>-64%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>17.138.516,25</b>	<b>11.582.730,77</b>	<b>25.215.566,39</b>	<b>7.766.859,75</b>	<b>(53.816.554,60)</b>	<b>87.814.635,69</b>	<b>(1.183.771,09)</b>	<b>94.517.983,15</b>	<b>36%</b>
Despesas Financeiras	(5.356,60)	-	-	-	-	-	-	(5.356,60)	0%
Rendimentos Aplicação	523,48	-	-	-	-	-	-	523,48	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	9%
CRI - Juros	(5.115.608,84)	(1.626.236,07)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(3.902.966,57)	(1.642.297,14)	-	(20.093.041,78)	-8%
CRI - Amortização	-	-	-	-	-	(26.500.000,00)	-	(26.500.000,00)	-10%
Aporte - Porte	5.799.177,33	-	-	-	-	-	-	5.799.177,33	2%
Retirada - Porte	(33.069.286,50)	-	-	-	-	-	-	(33.069.286,50)	-13%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.471.632,31)	-	-	-	-	-	-	(3.471.632,31)	-1%
<b>Total Investimentos</b>	<b>(12.965.357,29)</b>	<b>(1.626.236,07)</b>	<b>(3.902.966,57)</b>	<b>(3.902.966,57)</b>	<b>(3.902.966,57)</b>	<b>(28.142.297,14)</b>	<b>-</b>	<b>(54.442.790,23)</b>	<b>-21%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>4.173.158,96</b>	<b>9.956.494,70</b>	<b>21.312.599,81</b>	<b>3.863.893,18</b>	<b>(57.719.521,18)</b>	<b>59.672.338,54</b>	<b>(1.183.771,09)</b>	<b>40.075.192,92</b>	<b>15%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 6 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Outras receitas – 11 unidades comercializadas para os SCPistas não estão na relação de unidades informada pelo incorporador. Por isso, foi incluído o recebível dessas unidades conforme as fichas financeiras disponibilizadas.
- 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 em abr/28, data do vencimento da dívida do CRI.