

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)

Realizado em: 25/02/2025

 **Data Base: Janeiro/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:	158
% Vendido em Garantia:	65,35%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento:	31/01/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (31/01/2025)	26.517.094,22
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. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	456	456
Disponível / Estoque	172	158
Unidades em Estoque	172	158
Vendas (ii)	284	298
Quitadas	36	37
Financiamento Direto	248	261
Promessa de Repasse	0	0

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

(ii) Movimentações no período:

- 01 unidade foi quitada (2709);
- 14 unidades foram vendidas (1406, 1407, 2708, 2709, 2811, 2812, 3402, 3403, 3404, 3405, 3409, 3410, 3411 e 3412).



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:

- 158 Estoques (disponíveis)
- 37 Quitadas
- 261 Vendidas
- 0 Permutas (indisponíveis)

456 Total



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	dez/24	Rolagem									jan/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	36	-	-	-	1	-	-	-	-	-	37
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	172	-	(1)	-	-	(11)	(2)	-	-	-	158
0 - 30	226	-	-	-	11	-	(4)	-	-	-	233
31 - 90	2	-	-	-	2	4	-	(1)	-	-	7
91 - 120	5	-	-	-	-	-	1	-	(5)	-	1
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	5	-	-	7
> 180	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
	456										456

Movimentações no período:

- 01 unidade foi quitada (2709);
- 14 unidades foram vendidas (1406, 1407, 2708, 2709, 2811, 2812, 3402, 3403, 3404, 3405, 3409, 3410, 3411 e 3412);
- 10 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (906, 913, 1410, 1411, 1412, 1413, 1504, 1908, 2603 e 2813).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	262	270	52,5%	10	13	5	41	90	39	16	14	2	3	37
31 - 90	2	7	32,4%	1	1	1	1	2	0	1	0	0	0	0
91 - 120	5	1	85,9%	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
121 - 180	2	7	8,1%	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	13	13	26,2%	4	0	1	7	1	0	0	0	0	0	0
Total Unidades	284	298	50,0%	22	14	7	49	93	39	17	14	3	3	37

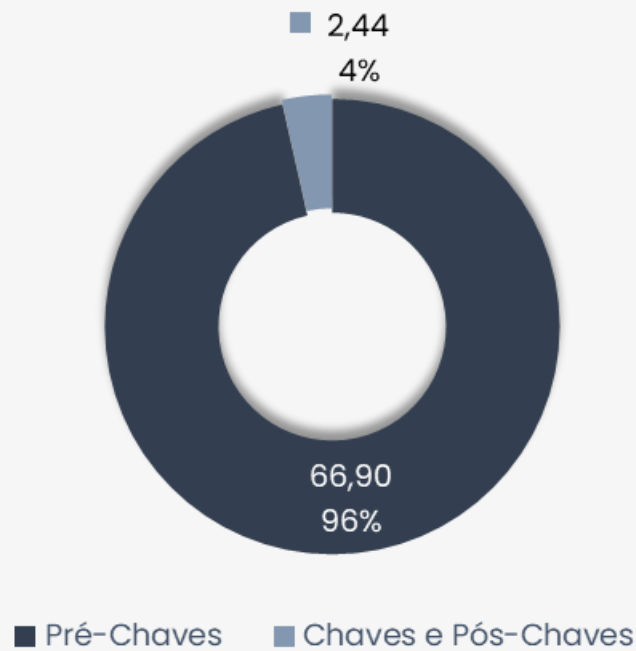
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	58,64	59,48	85,8%	3,79	5,46	2,00	12,15	23,30	7,85	2,77	1,90	0,16	0,10	0,00
31 - 90	0,49	2,21	3,2%	0,49	0,38	0,36	0,29	0,52	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00
91 - 120	2,39	0,11	0,2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00
121 - 180	0,90	3,31	4,8%	3,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
> 180	4,29	4,24	6,1%	1,73	0,00	0,33	1,93	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Recebíveis	66,70	69,35	100,0%	9,33	5,84	2,69	14,37	24,07	7,85	2,93	1,90	0,26	0,10	0,00

O projeto possui 298 unidades vendidas e 261 ativas. Destas, 20 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando **R\$ 7,55 milhões** dos recebíveis em aberto (ou 10,9% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 1,6 milhão de parcelas em atraso.

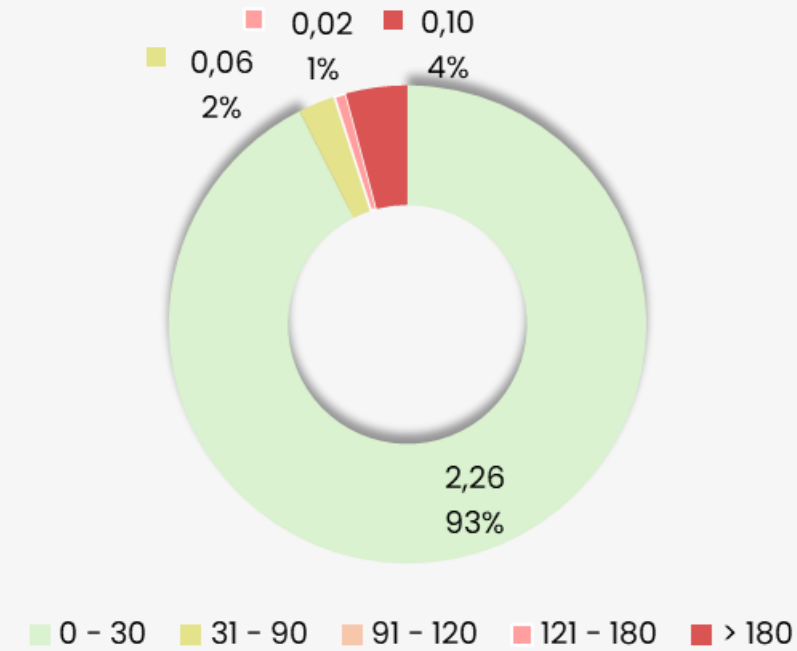


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos **R\$ 69,35 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,44 milhões** (4%) referem-se a parcelas chaves ou pós-chaves. Destes recebíveis, R\$ 0,12 milhão (5%) se encontra inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	35.875,56
(i) Receita Contratada	1.692.979,66
Obra - Custo Raso	-118.454,42
Marketing - Promoção e Propaganda	-205,30
Desp Comerciais - Comissão	-37.155,72
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-23.872,10
Desp Adm - Outros	-12.294,35
RET	-19.476,96
Tributos	-15,13
(ii) Débitos a identificar	-10.675,43
(iii) { Aporte - Porte	70.000,00
Retirada - Porte	-5.000,00
Débito - Província	-10.237,90
Desp Financeiras	-127,82
Rendimentos Aplicação	5,91
Saldo Final C/C	1.561.346,00

(i) Ocorreram Receitas contratadas que somam no valor de **R\$ 1,7 MM.**

(ii) Ocorreu uma saída que de acordo com o incorrido do incorporador, se trata de uma devolução de receita, porém não foi localizado nenhuma entrada de receita deste montante;

(iii) Os aportes e retiradas da Porte no período somam R\$ 65 mil a mais em aportes.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6	Itaú 18465-8	Total Geral
Saldo Inicial C/C	1.114.493,29	447,53	1.114.940,82
(i) Receita Contratada	1.617.132,21	0,00	1.617.132,21
Crédito - P610	10.237,90	0,00	10.237,90
CRI - Juros	-378.631,28	0,00	-378.631,28
CRI - Despesas	-9.961,95	0,00	-9.961,95
Desp Financeiras	-1.074,80	-73,00	-1.147,80
Rendimentos Aplicação	11,31	0,31	11,62
Aplicação/ Resgate CDB	-2.066.000,00	0,00	-2.066.000,00
Saldo Final C/C	286.206,68	374,84	286.581,52
Aplicação - CDB	12.877.938,94	5.812.754,93	18.690.693,87
Saldo Final C/C + Aplic	13.164.145,62	5.813.129,77	18.977.275,39

(i) Ocorreram receitas contratadas recebidas na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de **R\$ 1,61 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\$ 683 mil** a menos para baixas que não foram possíveis de serem conciliados.

Período	A	B	C	D = (A + B + C)
	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
TOTAL	54.929.880,75	14.536.921,32	-70.150.388,66	-683.586,59

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	1701	Mensal	31/01/2025	-4.084,57	Baixas no final de jan/25 com recebimentos no início de fev/25 (D+1)
		2709	Ato	03/01/2025	-360.050,03	Baixa com aproveitamento de crédito, referente ao distrato da unidade 2612
TOTAL					-364.134,60	



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\$ 68,9 MM** de parcelas referentes as vendas para os SCPistas e destas baixas foram localizados (conciliados) **R\$ 14,2 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	1.617.132,21	1.697.064,23
Total Geral	14.166.871,15	54.746.364,38



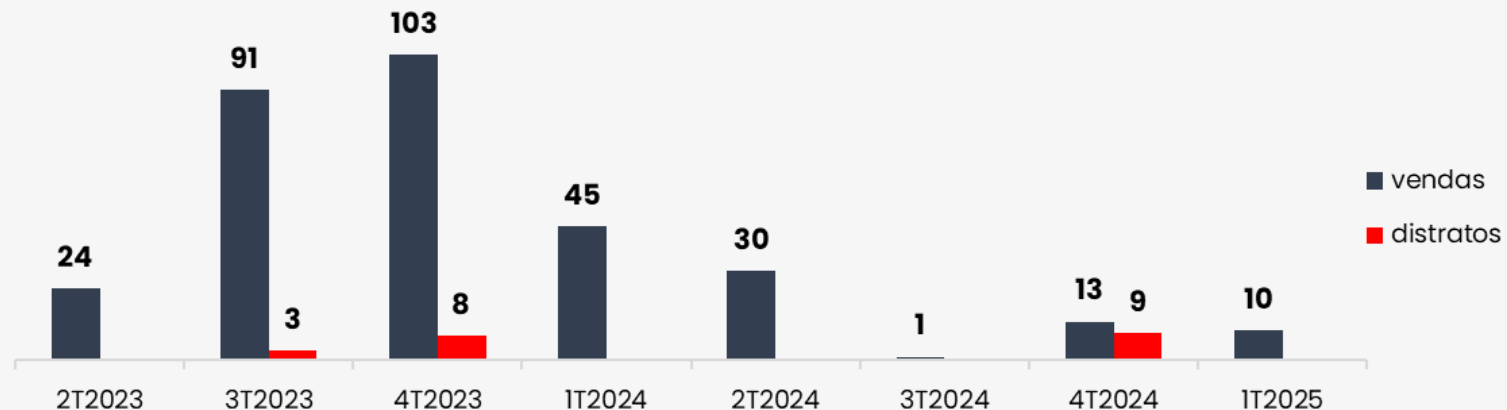
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média	Qtde.			Área Vendida	VUV Vendido			Qtde. Estoque		VUV Tabela		
		Permuta	Incorporador	Vendida		R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)	R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)		
Residencial	32,2	0	78	26	775,21	16.516	492,4	12,8	52	1.738,1	17.000	568,21	29,5
Office	32,2	0	364	272	8.460,39	15.337	477,1	129,8	92	3.247,0	17.000	599,98	55,2
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	298	9.235,60	15.436	478,4	142,6	158	6.496,0	17.000 (i)	698,93	110,4

O empreendimento possui 172 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 110.431.490,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 83.225.812,53** (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:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de Negativa	18/08/2025
● Trabalhista	Negativa	24/08/2025
● Municipal	Regular	01/04/2025
● Estadual	Negativa	25/08/2025
● FGTS	Regular	26/03/2025

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	67.813.643,10	26.427.476,69	21.344.053,19	20.548.269,73	1.025.308,67	-	-	137.158.751,38	61%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(2.155.722,99)	(2.255.485,34)	(3.120.991,20)	(21.912,71)	-	-	(7.554.112,24)	-3%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.070.471,23	1.178.122,95	1.344.083,63	6.631.220,33	-	-	10.223.898,14	5%
Venda de Estoque	-	5.280.914,66	8.029.814,95	10.941.272,16	53.980.262,01	-	-	78.232.263,78	35%
Receita Comissão	-	3.854.800,56	1.752.182,07	-	-	-	-	5.606.982,64	3%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	67.997.644,32	34.477.940,16	30.048.687,82	29.712.634,32	61.614.878,30	-	-	223.851.784,91	100%
Obra - Raso	(373.993,37)	(2.715.857,25)	(23.808.368,89)	(82.658.879,53)	(2.196.112,91)	(199.646,63)	-	(111.952.858,58)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.318.781,85)	-	-	-	-	-	-	(29.318.781,85)	-13%
Marketing	(1.486.257,94)	(974.307,94)	-	(527.749,98)	(703.666,64)	(175.916,66)	-	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(4.899.637,04)	(3.854.800,56)	(1.752.182,07)	-	-	-	-	(10.506.619,68)	-5%
Incorporação	(3.495.596,18)	(1.212.050,77)	(2.182.735,18)	(335.433,51)	(972.256,78)	-	-	(8.198.072,42)	-4%
Tributos	(397.457,97)	(1.379.117,61)	(1.201.947,51)	(1.188.505,37)	(2.464.595,13)	-	-	(6.631.623,59)	-3%
Despesas Administrativas	(841.975,10)	(49.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	(1.017.475,10)	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	(41.265.397,24)	(10.185.634,13)	(28.999.233,66)	(84.764.568,39)	(6.354.631,45)	(375.563,29)	-	(171.945.028,16)	-77%
Total Operacional	26.732.247,08	24.292.306,03	1.049.454,16	(55.051.934,07)	55.260.246,84	(375.563,29)	-	51.906.756,75	23%
Despesas Financeiras	(8.758,06)	-	-	-	-	-	-	(8.758,06)	0%
Rendimentos Aplicação	2.860,97	-	-	-	-	-	-	2.860,97	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	11%
CRI - Juros	(7.177.261,08)	(3.746.009,54)	(4.086.555,86)	(4.086.555,86)	(1.847.709,65)	-	-	(20.944.091,97)	-9%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(26.517.094,22)	-	-	(26.517.094,22)	-12%
CRI - Contrapartida	7.177.261,08	-	-	-	-	-	-	7.177.261,08	3%
Aporte - Porte	6.787.577,33	-	-	-	-	-	-	6.787.577,33	3%
Retirada - Porte	(39.133.286,50)	-	-	-	-	-	-	(39.133.286,50)	-17%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.867.269,94)	-	-	-	-	-	-	(3.867.269,94)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(12.883.762,35)	-	-	-	-	-	-	(12.883.762,35)	-6%
Total Investimentos	(25.170.901,06)	(3.746.009,54)	(4.086.555,86)	(4.086.555,86)	(28.364.803,87)	-	-	(65.454.826,18)	-29%
Total Geral	1.561.346,02	20.546.296,49	(3.037.101,69)	(59.138.489,93)	26.895.442,98	(375.563,29)	-	(13.548.069,43)	-6%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 16 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**.