

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)

Realizado em: 15/10/2025

 **Data Base: Setembro/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):	9
% Vendido em Garantia:	70,97%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento:	30/09/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (30/09/2025)	4.666.714,49
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. ago25	Monit. set25
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	425	425
Disponível / Estoque	103	102
Unidades em Estoque	103	102
Vendas (ii)	322	323
Quitadas	52	52
Financiamento Direto	268	267
Promessa de Repasse	2	4
Total Unidades Liberadas	0	0
Total Unidades em Garantia (iii)	31	31
Disponível / Estoque	9	9
Unidades em Estoque	9	9
Vendas	22	22
Quitadas	3	3
Financiamento Direto	19	19
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:

- 05 unidades foram distratadas e vendidas: (911, 912, 2204, 2205 e 2502);
- 04 unidades que estavam em estoque foram vendidas: (311, 312, 2501 e 3005);
- 03 unidades foram distratadas: (1512, 1513 e 2513).

(iii) Não houve movimentações no período de unidades em garantia.



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	ago/25	Rolagem									set/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
0 - 30	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16
31 - 90	2	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	31										31

Movimentações no período:

- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior: (910).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago											
Faixa de Atraso	Unds ago-25	Unds set-25	% Pago set-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	19	19	46,1%	1	4	2	3	2	4	0	0	0	0	3	
31 - 90	2	1	61,4%	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
91 - 120	0	1	47,7%	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
121 - 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
> 180	1	1	38,3%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
Total Unidades	22	22	46,5%	1	4	2	4	3	4	1	0	0	0	3	

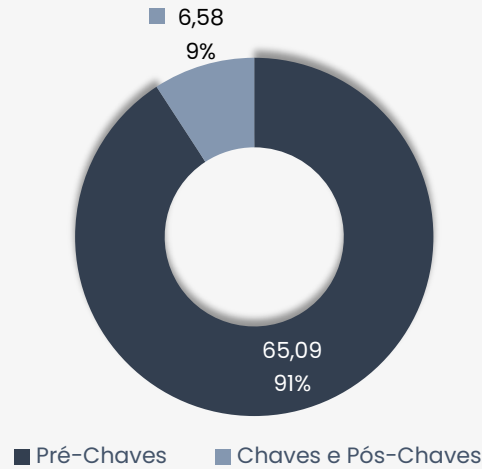
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago											
Faixa de Atraso	R\$MM ago-25	R\$MM set-25	% set-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%	
0 - 30	5,30	5,24	88,3%	0,35	1,94	0,65	0,95	0,49	0,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
31 - 90	0,50	0,16	2,7%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	
91 - 120	0,00	0,25	4,3%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
121 - 180	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	
> 180	0,29	0,28	4,7%	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Recebíveis	6,09	5,94	100,0%	0,35	1,94	0,65	1,23	0,75	0,86	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	

O projeto possui 345 unidades vendidas, 22 em garantia e 19 ativas. Destas, 1 unidade se encontra inadimplente acima de 120 dias, representando **R\$ 0,28 milhão** do recebível em aberto (ou 4,7% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 118 mil de parcelas em atraso.

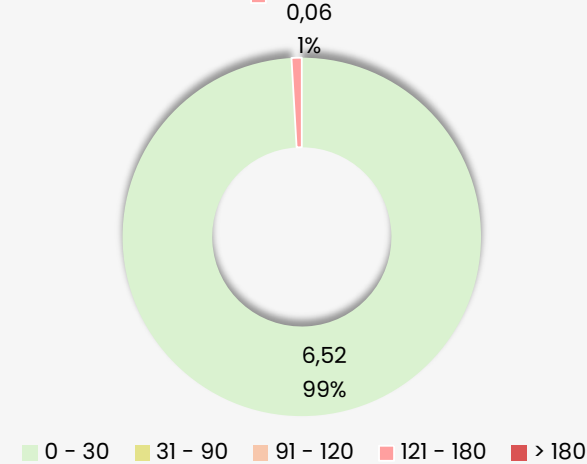


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)

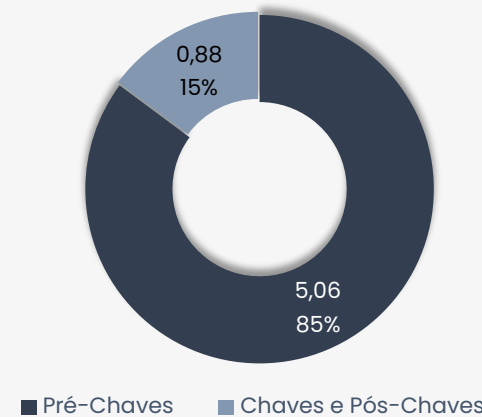


Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)

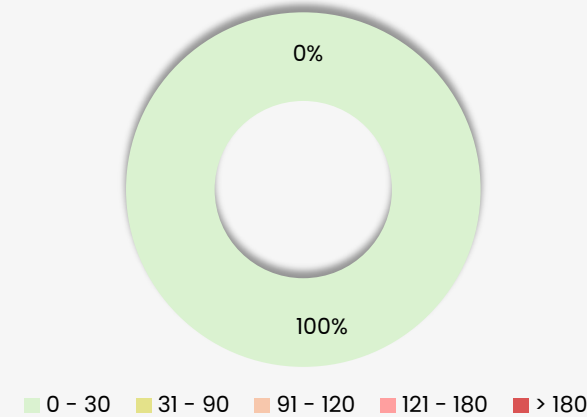


Dos **R\$ 71,61 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 5,94 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 0,88 milhão** refere-se a parcelas chaves ou pós-chaves.

Total Recebíveis em Garantia (R\$ MM)



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





2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	94.562,57
(i) Receita Contratada	1.922.081,21
Obra - Custo Raso	-90.809,93
Marketing - Promoção e Propaganda	-10.043,22
Desp Comerciais - Comissão	-41.419,00
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-239,21
Terreno - IPTU	-21.007,56
(ii) Despesas Administrativas - Gestão Imobiliária	-1.300.000,00
Desp Adm - Outros	-6.211,44
RET	-312.894,87
Tributos	-9.550,27
Débitos a identificar	-465.827,90
Aporte - Porte	350.000,00
Débito - Província	-10.457,13
Rendimentos Aplicação	27,38
Desp Financeiras	-1.785,50
Saldo Final C/C	96.425,13

(i) Ocorreram créditos de cobranças de boletos que somam **R\$ 1.9 MM**;

(ii) Ocorreram saídas para a Porte que segundo o incorporador referem-se a Taxa de Gestão, no valor de **R\$ 1.3 MM**.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6	Total Geral
Saldo Inicial C/C	54.957,91	54.957,91
(i) Receita Contratada	67.405,19	67.405,19
CRI - Amortização	-13.317,37	-13.317,37
CRI - Juros	-76.861,15	-76.861,15
CRI - Despesas	-10.730,49	-10.730,49
Crédito - P610	10.457,13	10.457,13
Rendimentos Aplicação	2,48	2,48
Desp Financeiras	-169,95	-169,95
Aplicação/ Resgate CDB	-10.799,04	-10.799,04
Saldo Final C/C	20.944,71	20.944,71
Aplicação - CDB	443.455,06	443.455,06
Saldo Final C/C + Aplic	464.399,77	464.399,77

(i) Ocorreram receitas contratadas recebidas na conta do Patrimônio Separado que somam o valor de **R\$ 67 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\$ 30,614 MM** 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 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
jun/25	3.196.608,78	66.643,61	-19.243.939,36	-15.980.686,97
jul/25	3.910.038,37	146.786,27	-4.875.145,59	-818.320,95
ago/25	2.379.262,26	62.043,82	-9.785.215,08	-7.343.909,00
set/25	1.922.081,21	67.405,19	-3.295.226,28	-1.305.739,88
TOTAL	71.653.857,88	19.879.497,23	-122.147.881,25	-30.614.526,14

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	-	Diversas	Diversas	-1.279.624,95	Reaproveitamento de crédito para troca de contrato.
	-	Diversas	Diversas	Diversas	-293.725,25	Valores baixados e não localizados em extrato bancário.
Ext Banc	27498-4	3509	Mensal	01/09/2025	6.207,48	Baixas no final de Ago/25 recebido no início de Set/25 (D+1)
	27498-4	-	-	Diversas	261.402,84	Valores recebidos porém não conciliados.
TOTAL					-1.305.739,88	



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\$ 352 mil** a maior em débitos.

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
jun/25	66.643,61	-466.013,23	-399.369,62	11.455,05	-387.914,57
jul/25	146.786,27	-172.462,76	-25.676,49	11.731,54	-13.944,95
ago/25	62.043,82	-107.395,35	-45.351,53	24.014,86	-21.336,67
set/25	67.405,19	-176.262,22	-108.857,03	10.457,13	-98.399,90
TOTAL	1.617.363,46	-1.168.134,54	449.228,92	-801.780,51	-352.551,59

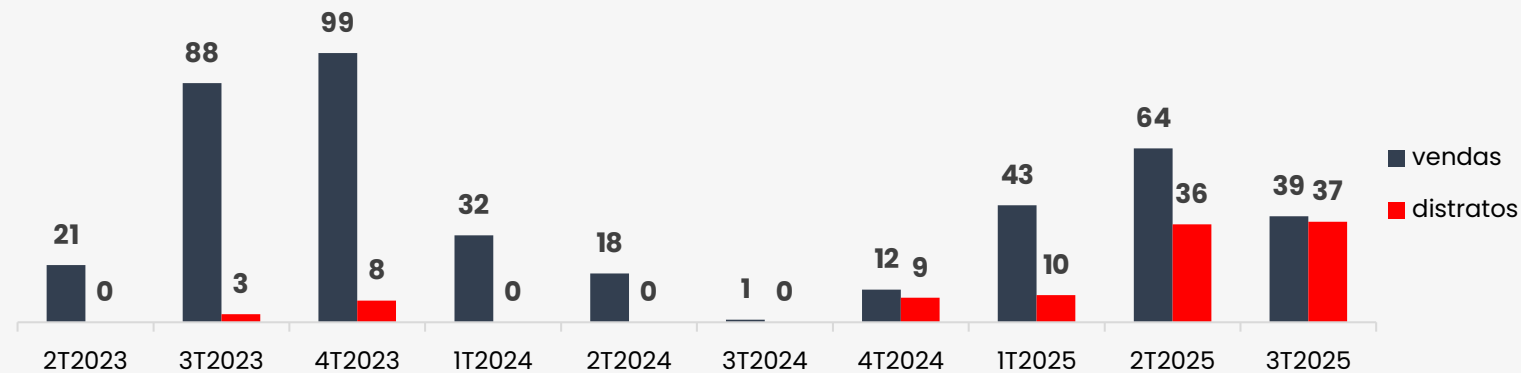


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtd. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Residencial	33,8	0	7	5	155,02	18.098	561,1	2,8	2	81,9	24.265	993,55	2,0
Office	32,1	0	23	16	498,22	15.701	488,9	7,8	7	239,4	24.325	831,91	5,8
Office Garden	45,1	0	1	1	45,10	14.354	647,4	0,6	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	31	22	698,34	16.146	512,5	11,3	9	321,3	24.310	867,83	7,8

O empreendimento possui 9 unidades em estoque em garantia, somando um VGW de **R\$ 7.810.500,22** (Tabela de vendas) ou **R\$ 5.335.968,02** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

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)	9	7,81
Valor de mercado das unidades em estoque (A2)	9	5,34
Recebíveis com até 30 dias de atraso (A3)	16	5,24
(i) Saldo Devedor (D)		4,67
(ii) Razão Mínima de Garantia A2+A3 / D (>= 2,00)		2,27
(iii) Razão Mínima de Garantia A1+ A3 / D (>= 2,00)		2,80

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/09/2025**;

(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.

(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.



3.1 – Fiscal

P610 – PADRE ADELINO

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (P610 – PADRE ADELINO):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Vencida	12/10/2025
● Trabalhista	Negativa	13/04/2026
● Municipal	Regular	16/03/2026
● Estadual	Negativa	15/04/2026
● FGTS	Regular	13/11/2025
● Protestos	Regular	N.A



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	91.497.328,35	8.493.695,67	29.641.119,45	29.288.147,11	4.162.110,56	42.966,42	42.966,42	163.168.333,98	66%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(324.729,55)	(749.713,46)	(945.619,44)	-	-	-	(2.020.062,45)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	206.846,36	567.724,92	523.156,46	2.395.293,71	-	-	3.693.021,45	1%
Venda de Estoque	-	2.478.256,93	9.770.716,62	11.588.147,71	53.056.818,32	-	-	76.893.939,59	31%
Receita Comissão	-	2.198.445,04	2.931.260,05	-	-	-	-	5.129.705,09	2%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	91.681.329,57	13.052.514,45	42.161.107,58	40.453.831,85	59.614.222,59	42.966,42	42.966,42	247.048.938,88	100%
Obra - Raso	(2.027.239,64)	(298.459,62)	(15.714.179,23)	(44.976.658,17)	(44.444.996,87)	(1.953.608,43)	-	(109.415.141,96)	-44%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.339.919,41)	-	-	-	-	-	-	(29.339.919,41)	-12%
Marketing	(1.549.555,82)	(3.823,48)	(30.249,30)	(1.364.205,49)	(926.091,51)	-	-	(3.873.925,60)	-2%
Despesa Comissão	(5.881.677,36)	(2.198.445,04)	(2.931.260,05)	-	-	-	-	(11.011.382,45)	-4%
Incorporação	(3.662.047,65)	(137.899,52)	(1.279.940,43)	(1.720.340,17)	(2.199.101,71)	(46.700,00)	-	(9.046.029,48)	-4%
Tributos	(1.079.676,13)	(522.100,58)	(1.686.444,30)	(1.618.153,27)	(2.384.568,90)	(1.718,66)	(1.718,66)	(7.294.380,50)	-3%
Despesas Administrativas	(4.387.724,97)	(13.500,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	(4.527.224,97)	-2%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	(497.669,00)	-	-	-	-	-	-	(497.669,00)	0%
Débito a identificar	(956.773,21)	-	-	-	-	-	-	(956.773,21)	0%
Custos e Despesas	(49.382.283,19)	(3.174.228,25)	(21.696.073,31)	(49.733.357,10)	(49.972.759,00)	(2.002.027,09)	(1.718,66)	(175.962.446,59)	-71%
Total Operacional	42.299.046,38	9.878.286,20	20.465.034,28	(9.279.525,26)	9.641.463,59	(1.959.060,67)	41.247,76	71.086.492,29	29%
Despesas Financeiras	(16.114,35)	-	-	-	-	-	-	(16.114,35)	0%
Rendimentos Aplicação	4.047,01	-	-	-	-	-	-	4.047,01	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI - Juros	(8.546.972,02)	(218.905,90)	(875.623,60)	(875.623,60)	(72.346,74)	-	-	(10.589.471,87)	-4%
CRI - Amortização	(21.836.742,04)	-	-	-	(4.666.714,49)	-	-	(26.503.456,53)	-11%
CRI - Contrapartida	30.383.714,06	-	-	-	-	-	-	30.383.714,06	12%
Aporte - Porte	7.214.590,89	-	-	-	-	-	-	7.214.590,89	3%
Retirada - Porte	(50.402.286,50)	-	-	-	-	-	-	(50.402.286,50)	-20%
Crédito - Província	900.826,54	-	-	-	-	-	-	900.826,54	0%
Débito - Província	(3.991.951,84)	-	-	-	-	-	-	(3.991.951,84)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(19.843.470,47)	-	-	-	-	-	-	(19.843.470,47)	-8%
Total Investimentos	(42.202.621,23)	(218.905,90)	(875.623,60)	(875.623,60)	(4.739.061,23)	-	-	(48.911.835,57)	-20%
Total Geral	96.425,15	9.659.380,30	19.589.410,67	(10.155.148,86)	4.902.402,37	(1.959.060,67)	41.247,76	22.174.656,73	9%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 7 meses;
- Para cálculo das linhas de “Receita Comissão” e “Desp Comerciais”, aplicamos um percentual de 6% sobre as receitas contratadas, conforme informação do incorporador;
- Marketing e Incorporação considerando incorridos + fluxo projetado conforme fluxo de caixa atualizado na base **Set/25**;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + projeção de despesas com monitoramento;
- Incorreram movimentação de taxa de gestão para a Porte e estes valores foram alocados dentro de despesas administrativas;
- 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 **mai/28**.