

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Porte – Padre Adelino (CRI 1S14E)

Realizado em: 21/03/2025

 **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



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:	150
% Vendido em Garantia:	67,11%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	01/12/2027 (Fluxo de Custo de Obra)
Data Base Monitoramento:	28/02/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.500.000,00
Saldo Devedor (28/02/2025)	26.518.020,00
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	27/04/2028
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4,9% a.a. na base 252

* 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. jan25	Monit. fev25
Total Unidades Empreendimento (i)	456	456
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	456	456
Disponível / Estoque	158	150
Unidades em Estoque	158	150
Vendas (ii)	298	306
Quitadas	37	38
Financiamento Direto	261	268
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 (909);
- 14 unidades foram vendidas (2612, 3001, 3002, 3003, 3004, 3210, 3211, 3212, 3302, 3303, 3304, 3311, 3312 e 3509);
- 6 unidades foram distratadas (709, 710, 811, 812, 813, 2807).



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:

- 150 Estoques (disponíveis)
 - 38 Quitadas
 - 268 Vendidas
 - 0 Permutas (indisponível)
- 456 Total**



1.3 – Rolagem de Unidades em Garantia

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	37	-	-	-	-	1	-	-	-	-	38
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	158	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	150
0 - 30	233	-	(1)	-	8	-	3	-	-	-	243
31 - 90	7	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	4
91 - 120	1	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
121 - 180	7	-	-	-	-	-	-	1	-	(2)	6
> 180	13	-	-	-	-	-	-	-	2	-	15
	456										456

Movimentações no período:

- 01 unidade foi quitada (909);
- 14 unidades foram vendidas (2612, 3001, 3002, 3003, 3004, 3210, 3211, 3212, 3302, 3303, 3304, 3311, 3312 e 3509);
- 6 unidades foram distratadas (709, 710, 811, 812, 813, 2807);
- 03 unidades inadimplentes recuperadas (2603, 2811 e 2812);
- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (1202, 1203 e 1908).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds jan-25	Unds fev-25	% Pago fev-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	270	281	52,6%	14	13	5	40	80	56	16	13	4	2	38
31 - 90	7	4	31,9%	0	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0
91 - 120	1	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	7	6	26,7%	5	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
> 180	13	15	24,7%	5	1	1	3	5	0	0	0	0	0	0
Total Unidades	298	306	50,4%	24	15	7	44	85	57	16	13	5	2	38

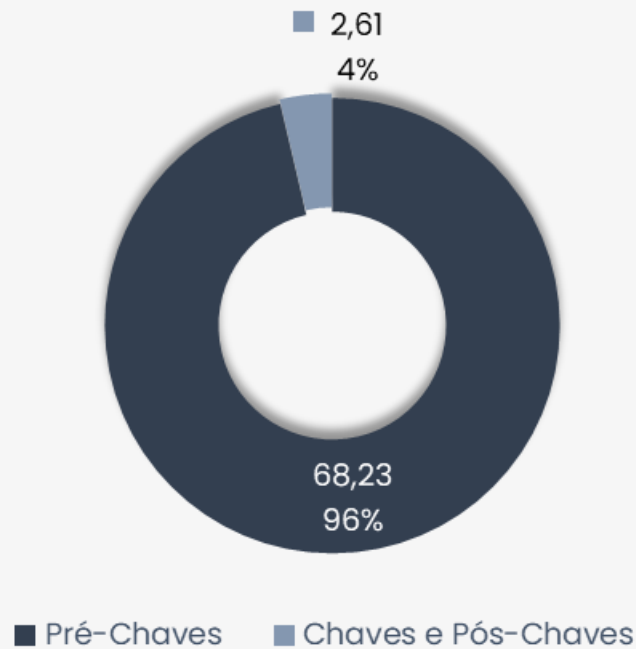
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM jan-25	R\$MM fev-25	% fev-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	59,48	62,06	87,6%	5,82	5,43	2,03	11,82	20,33	11,85	2,78	1,60	0,37	0,03	0,00
31 - 90	2,21	1,20	1,7%	0,00	0,38	0,36	0,29	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
91 - 120	0,11	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
121 - 180	3,31	2,51	3,5%	2,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00
> 180	4,24	5,07	7,2%	2,25	0,39	0,33	0,79	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Recebíveis	69,35	70,83	100,0%	10,50	6,20	2,72	12,90	21,64	12,01	2,78	1,60	0,45	0,03	0,00

O projeto possui 306 unidades vendidas e 268 ativas. Destas, 21 unidades se encontram inadimplentes acima de 120 dias, representando **R\$ 7,58 milhões** dos recebíveis em aberto (ou 10,7% do recebível), possuindo um montante total de R\$ 1,06 milhão de parcelas em atraso.

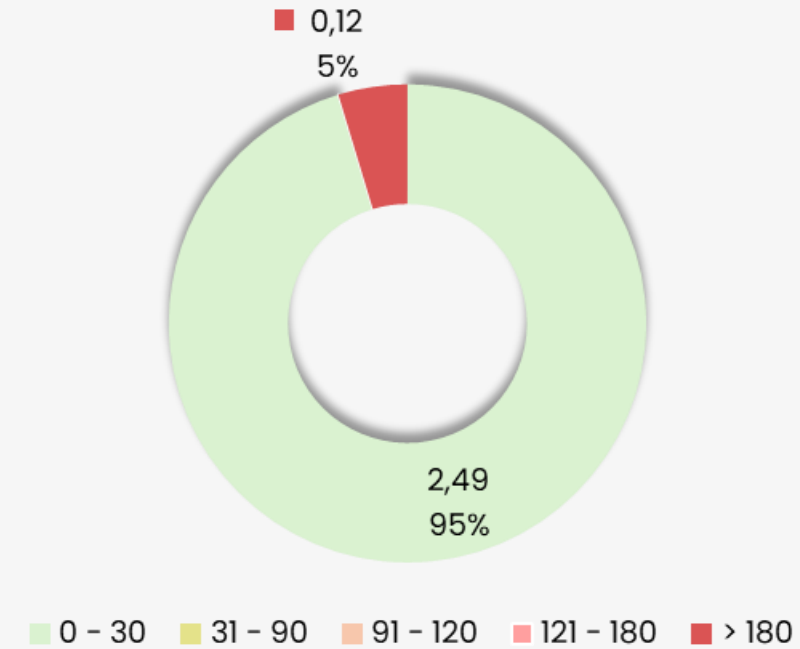


2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Dos **R\$ 70,83 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,61 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 Fev/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 27498-4
Saldo Inicial C/C	1.561.346,00
(i) Receita Contratada	1.181.527,35
Obra - Custo Raso	-187.437,44
Marketing - Stand	-9.136,36
Desp Comerciais - Comissão	-64.832,97
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-20.263,47
RET	-68.947,57
(ii) Retirada - Porte	-1.300.000,00
Débito - Província	-14.967,20
Desp Financeiras	-265,54
Rendimentos Aplicação	95,40
Saldo Final C/C	1.077.118,20

(i) Ocorreram Receitas contratadas que somam no valor de **R\$ 1,18 MM.**

(ii) Houve retiradas da Porte no período totalizando **R\$ 1,3MM**



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú 18522-6	Itaú 18465-8	Total Geral
Saldo Inicial C/C	286.206,68	374,84	286.581,52
(i) Receita Contratada	1.716.908,27	0,00	1.716.908,27
Crédito - P610	14.967,20	0,00	14.967,20
CRI - Juros	-359.117,88	0,00	-359.117,88
CRI - Despesas	-14.603,85	0,00	-14.603,85
Desp Financeiras	-1.094,15	-73,00	-1.167,15
Rendimentos Aplicação	2,53	0,40	2,93
Aplicação/ Resgate CDB	-1.514.000,00	0,00	-1.514.000,00
Saldo Final C/C	129.268,80	302,24	129.571,04
Aplicação - CDB	14.523.227,14	5.869.134,88	20.392.362,02
Saldo Final C/C + Aplic	14.652.495,94	5.869.437,12	20.521.933,06

(i) Ocorreram receitas contratadas recebidas na conta do Patrimônio Separado que somam no valor de **R\$ 1,71 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\$ 2,05 MM** a menos para baixas que não foram possíveis de serem conciliados.

	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
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
fev/25	1.181.527,35	1.716.908,27	-4.263.868,52	-1.365.432,90
TOTAL	56.111.408,10	16.253.829,59	-74.414.257,18	-2.049.019,49

Detalhamento no próximo slide



2.4.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição	
ERP	-	2811, 2812 e 909	Parcelas Mensais	20/02/2025	-49.972,70		
		3211, 3210, 3311, 3212, 3312, 3302, 3304 e 3303	Parcelas Mensais	21/02/2025	-100.000,00	Baixas ocorridas no ERP, porém não localizadas no extratos bancários (PS e SPE)	
		2612	Ato	24/02/2025	-10.000,00		
		3509	Ato	26/02/2025	-10.000,00		
		2708, 402, 309, 1701, 2313, 1409, 2702, 2703, 408, 409, 1904, 1905, 1708, 1709, 1707, 807, 1010, 310, 1712, 2010, 2009, 905, 410, 2310 e 2309	Parcelas Mensais	28/02/2025	-157.579,74	Baixas no final de Fev/25 com recebimentos no início de Mar/25 (D+1)	
	3211, 3210, 3311, 3212, 3312, 3302, 3304 e 3303	Atos / Mensais	13/02/2025	-1.516.937,73	Baixa com aproveitamento de crédito, referente aos distratos das unidades 709, 710, 811, 812, 813 e 2807		
	18522-6	1701	Parcelas Mensais	03/02/2025	4.084,57	Baixas no final de Jan/25 com recebimentos no início de fev/25 (D+1)	
	Ext Banc	27498-4	-	-	19/02/2025	20.000,00	
			-	-	20/02/2025	119.972,70	
			-	-	21/02/2025	170.000,00	Créditos incorridos no extrato bancário da SPE, porém não localizadas as baixas.
-			-	24/02/2025	140.000,00		
-			-	25/02/2025	20.000,00		
-	-	28/02/2025	5.000,00				
TOTAL					-1.365.432,90		



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\$ 71.6 MM** de parcelas referentes as vendas para os SCPistas e destas baixas foram localizados (conciliados) **R\$ 15,8 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	1.621.216,78	1.692.979,66
fev-25	1.670.436,53	1.034.107,09
Total Geral	15.841.392,25	55.776.386,90



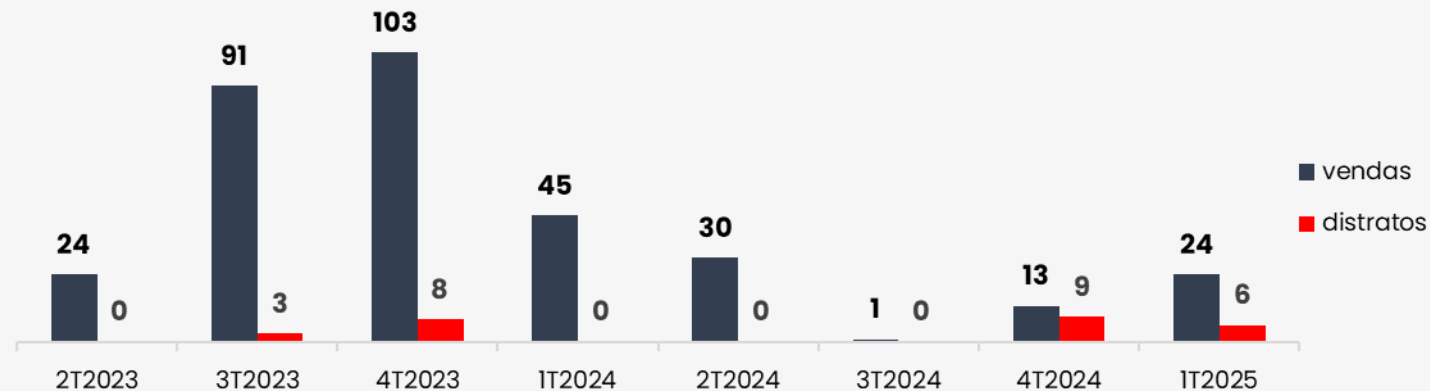
2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média	Qtd.			Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque		VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
		Permuta	Incorporador	Vendida					Qtd. Estoque	Área Estoque			
Residencial	32,2	0	78	35	1.022,30	16.241	474,4	16,6	43	1.491,0	17.000	589,45	25,3
Office	32,2	0	364	271	8.405,02	15.574	483,0	130,9	93	3.302,3	17.000	603,65	56,1
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	306	9.427,32	15.647	482,1	147,5	150	6.304,3	17.000 (i)	714,48	107,2

O empreendimento possui 150 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 107.172.250,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 104.861.048,43** (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	68.995.170,45	25.284.683,48	22.414.529,11	22.002.825,50	1.132.632,23	-	-	139.829.840,77	56%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(1.999.723,67)	(2.274.205,99)	(3.283.485,62)	(22.094,60)	-	-	(7.579.509,88)	-3%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.249.297,74	1.158.440,80	1.397.565,38	7.023.677,08	-	-	10.828.981,00	4%
Venda de Estoque	-	7.257.673,71	9.765.690,71	13.533.145,09	68.012.876,01	-	-	98.569.385,52	40%
Receita Comissão	-	5.339.539,82	1.601.861,95	-	-	-	-	6.941.401,77	3%
Outras Receitas	184.001,22	-	-	-	-	-	-	184.001,22	0%
Receitas	69.179.171,67	37.131.471,07	32.666.316,58	33.650.050,35	76.147.090,72	-	-	248.774.100,40	100%
Obra - Raso	(561.430,81)	(2.711.294,98)	(23.768.374,05)	(82.520.023,76)	(2.192.423,74)	(199.311,25)	-	(111.952.858,58)	-45%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(29.318.781,85)	-	-	-	-	-	-	(29.318.781,85)	-12%
Marketing	(1.495.394,30)	(903.811,54)	-	(550.759,99)	(734.346,66)	(183.586,66)	-	(3.867.899,15)	-2%
Despesa Comissão	(4.964.470,01)	(5.339.539,82)	(1.601.861,95)	-	-	-	-	(11.905.871,78)	-5%
Incorporação	(3.515.859,65)	(1.175.839,99)	(2.210.457,21)	(339.703,37)	(956.212,19)	-	-	(8.198.072,42)	-3%
Tributos	(466.405,54)	(1.485.258,84)	(1.306.652,66)	(1.346.002,01)	(3.045.883,63)	-	-	(7.650.202,69)	-3%
Despesas Administrativas	(841.975,10)	(45.000,00)	(54.000,00)	(54.000,00)	(18.000,00)	-	-	(1.012.975,10)	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	(41.616.015,05)	(11.660.745,17)	(28.941.345,87)	(84.810.489,14)	(6.946.866,21)	(382.897,91)	-	(174.358.359,36)	-70%
Total Operacional	27.563.156,62	25.470.725,90	3.724.970,71	(51.160.438,79)	69.200.224,51	(382.897,91)	-	74.415.741,04	30%
Despesas Financeiras	(9.023,60)	-	-	-	-	-	-	(9.023,60)	0%
Rendimentos Aplicação	2.956,37	-	-	-	-	-	-	2.956,37	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	23.931.737,49	(0,00)	-	-	-	-	-	23.931.737,49	10%
CRI - Juros	(7.536.378,96)	(3.405.582,11)	(4.086.698,53)	(4.086.698,53)	(1.517.808,29)	-	-	(20.633.166,42)	-8%
CRI - Amortização	-	-	-	-	(26.518.020,00)	-	-	(26.518.020,00)	-11%
CRI - Contrapartida	7.536.378,96	-	-	-	-	-	-	7.536.378,96	3%
Aporte - Porte	6.787.577,33	-	-	-	-	-	-	6.787.577,33	3%
Retirada - Porte	(40.433.286,50)	-	-	-	-	-	-	(40.433.286,50)	-16%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(3.882.237,14)	-	-	-	-	-	-	(3.882.237,14)	-2%
Transferência Recebível P.S.	(12.883.762,35)	-	-	-	-	-	-	(12.883.762,35)	-5%
Total Investimentos	(26.486.038,40)	(3.405.582,11)	(4.086.698,53)	(4.086.698,53)	(28.035.828,29)	-	-	(66.100.845,86)	-27%
Total Geral	1.077.118,22	22.065.143,80	(361.727,81)	(55.247.137,32)	41.164.396,21	(382.897,91)	-	8.314.895,19	3%



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, 3 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 13 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**.