

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro (37S3E)
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília
Realizado em: 28/08/2024**

 **Data Base: Julho/2024**



Resumo de Empreendimento e da Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: CONDOMÍNIO BLEND SANTA CECÍLIA
Empresa: HABITRAM PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua das Palmeiras, 311, Vila Buarque
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (09/08/2022)
Torres: 1
Total de Unidades: 151
Unidades em Garantia: 31
Garantias em Estoque: 16
% Vendido em Garantia: 48,39%
% Obra: 79,31% (i)
Data de Entrega: 31/03/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento: 31/07/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/07/2024)	4.113.666,32
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	01/10/2026
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,35% a.a. na base 252

(i) % de obra informado pelo incorporador, base Jul/24.

Resumo da Operação

Informações da Operação	
CRI	37ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	HABITRAM PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Empreendimento alvo	Habitram Palmeiras
Crédito Total	6.200.000,00
<i>Despesas Flat</i>	<i>113.472,73</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>386.548,13</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>5.699.979,14</i>
Data de emissão	19/10/2021
Data de vencimento final	01/10/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,35% a.a. na base 252

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. jun24	Monit. jul24
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia (i)	120	120
<i>Permutas</i>	1	1
<i>Unidades</i>	1	1
Disponível / Estoque	54	48
<i>Unidades em Estoque</i>	54	48
Vendidas	65	71
<i>Quitadas</i>	25	25
<i>Financiamento Direto</i>	16	16
<i>Promessa de Repasse</i>	24	30
Total Unidades em Garantia (ii)	31	31
Disponível / Estoque	17	16
<i>Unidades em Estoque</i>	17	16
Vendidas	14	15
<i>Quitadas</i>	6	6
<i>Financiamento Direto</i>	4	4
<i>Promessa de Repasse</i>	4	5

O Condomínio Blend Santa Cecília possui 150 unidades e 1 loja (permutada), das quais 31 fazem parte da garantia da operação CRI.

(i) Movimentações no período:

- 06 unidades foram vendidas no período: (406, 601, 602, 608, 702 e 1009).

(ii) Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida no período: (808).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	12	14	59,6%
31 - 90	0	1	69,4%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	2	0	
Total Unidades	14	15	60,2%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	1,28	1,95	95,4%
31 - 90	0,00	0,09	4,6%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,50	0,00	0,0%
Total Recebíveis	1,77	2,04	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2	2	1	1	1	0	0	0	1	0	6
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	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	2	1	1	1	0	1	0	1	0	6

RECEBÍVEIS por % Pago

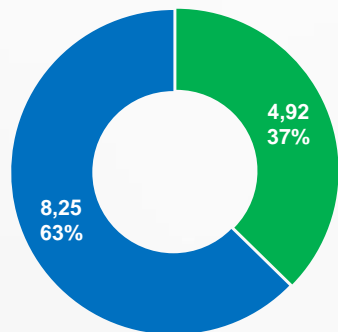
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,74	0,50	0,26	0,22	0,17	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,74	0,50	0,26	0,22	0,17	0,00	0,09	0,00	0,06	0,00	0,00

Das 15 unidades comercializadas e em garantia, 09 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,04 milhões**. Não Há inadimplência superior a 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

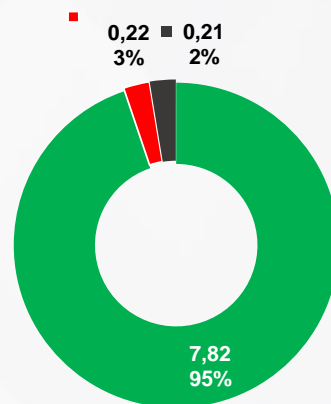
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



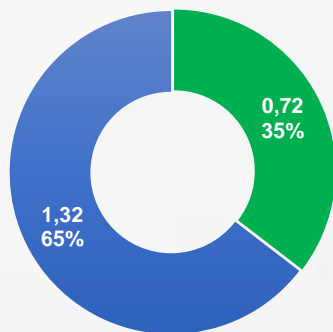
■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



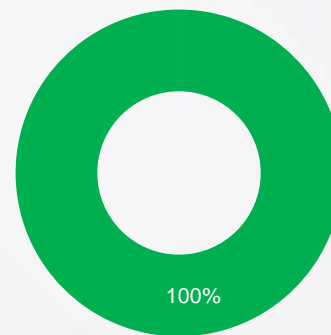
■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

Dos **R\$ 13,17 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,04 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 1,32 milhão** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Espelho de vendas

TORRE 1																			
1501	-	1502	\$ 11.866,59	1503	△ 13.079,63	1504	\$ 11.866,59	1505	-	1506	-	1507	△ 11.373,99	1508	-	1509	△ 13.434,52	1510	-
1401	△ 11.150,93	1402	△ 13.971,29	1403	-	1404	△ 13.466,59	1405	△ 12.383,36	1406	△ 12.709,88	1407	△ 12.961,43	1408	-	1409	△ 13.246,19	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 12.782,05	1304	-	1305	△ 12.247,31	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 11.967,83	1310	-
1201	-	1202	△ 10.198,43	1203	△ 9.725,93	1204	△ 10.831,43	1205	△ 10.063,56	1206	△ 10.736,62	1207	△ 10.343,41	1208	-	1209	△ 11.228,88	1210	-
1101	-	1102	△ 11.384,58	1103	△ 10.558,47	1104	△ 11.062,05	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 10.875,57
1001	-	1002	△ 11.292,84	1003	△ 10.666,92	1004	△ 11.087,08	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	△ 10.791,97	1010	△ 11.441,73
0901	-	0902	△ 10.033,69	0903	-	0904	△ 10.831,66	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.542,42	0909	-	0910	△ 11.281,71
0801	\$ 11.017,45	0802	△ 9.814,21	0803	△ 10.445,47	0804	△ 12.686,77	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$ 9.748,21	0809	-	0810	\$ 10.803,13
0701	\$ 10.908,31	0702	△ 9.748,21	0703	△ 11.165,84	0704	-	0705	-	0706	-	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 12.105,43
0601	△ 10.619,09	0602	△ 9.748,21	0603	△ 10.915,97	0604	-	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$ 9.748,21	0609	△ 11.812,89	0610	-
0501	△ 9.677,30	0502	-	0503	△ 9.523,61	0504	-	0505	-	0506	-	0507	-	0508	△ 10.231,56	0509	-	0510	△ 11.782,66
0401	△ 10.720,97	0402	△ 10.082,50	0403	△ 10.797,84	0404	△ 11.249,45	0405	\$ 13.740,91	0406	△ 9.502,62	0407	△ 11.990,12	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.295,46	0303	△ 10.759,82	0304	\$ 13.631,40	0305	\$ 13.594,39	0306	\$ 13.631,40	0307	△ 9.837,24	0308	△ 12.031,52	0309	-	0310	△ 12.510,19
0201	-	0202	\$ 9.991,90	0203	\$ 9.602,29	0204	\$ 10.543,18	0205	△ 11.965,92	0206	\$ 10.543,18	0207	\$ 10.170,12	0208	\$ 10.543,18	0209	\$ 10.267,98	0210	-
0101	△ 7.206,00	0102	△ 8.508,12	0103	△ 5.086,70	0104	\$ 7.614,95	0105	\$ 7.596,10	0106	\$ 7.633,90	0107	\$ 7.273,57	0108	\$ 7.564,26	0109	\$ 7.370,45	0110	-
0001	-																		

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	8	5%
31 - 90	1	1%
91 - 120	0	0%
121 - 180	0	0%
> 180	0	0%
Estoque	16	11%
Quitada	6	4%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
Total:	151	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	24	46%
△ Compra única	28	54%
Total:	52	100%

** O valor indicado acima se refere a R\$/m² da venda atualizado por INCC.

Investidor: Unidades de clientes que possuem mais de uma unidade, se aplicável.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Movimentação de Unidades (em garantia)

Status	jun/24	Rolagem										jul/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	17	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	16
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	6	-	-	-	1	-	-	(1)	-	-	2	8
31 - 90	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	2	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
	31											31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida no período: (808);
- 02 unidades inadimplentes recuperadas: (1204 e 1305);
- 01 unidade rolou para uma faixa de inadimplência maior: (803).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Jul/24 na conta do projeto:

Classificações	Bradesco 27083-0	Itaú 11130-8	CEF 2203-1	CEF 2202-3	CEF 2204-0	Gerencial (iv)	Total
Saldo Inicial	33.893,00	83.669,58	376.064,15	10.185,07	530,70	0,00	504.342,50
Receita Contratada - Fora Garantia	32.300,00	0,00	99.085,00	0,00	148.246,71	94.610,73	374.242,44
(i) Receita Contratada - Garantia	3.291,91	0,00	11.500,00	0,00	1.036,08	0,00	15.827,99
Construção - Custo Obra	0,00	-1.179.072,56	0,00	0,00	0,00	-94.610,73	-1.273.683,29
Construção - MDO	0,00	-32.403,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-32.403,23
Terreno - IPTU	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Incorporação - Projetos	0,00	-17.648,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-17.648,50
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, E	0,00	-216,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-216,23
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-49.772,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-49.772,40
Marketing - Stand	0,00	-22.773,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.773,00
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	-42.647,09	0,00	0,00	0,00	0,00	-42.647,09
Desp Adm - Outras	0,00	-972,42	0,00	0,00	0,00	0,00	-972,42
RET	0,00	-5.761,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.761,99
Tributos	0,00	-2.951,75	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.951,75
Débito - Província	0,00	-57.804,08	0,00	0,00	0,00	0,00	-57.804,08
(ii) Financiamento - Liberação Banco	0,00	0,00	1.080.307,68	0,00	0,00	0,00	1.080.307,68
Financiamento - Juros Banco	0,00	-234,76	-54.801,81	0,00	0,00	0,00	-55.036,57
(iii) Aporte - Habitram	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Retirada - SCP SMK	0,00	-500,05	0,00	0,00	0,00	0,00	-500,05
Despesas Financeiras	-281,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-281,05
Tarifas / Taxas	-161,10	-46,52	-94,50	0,00	-206,43	0,00	-508,55
Rend. Aplicação	0,11	113,52	151,73	0,00	0,00	0,00	265,36
TED mesma TIT	0,00	1.015.000,00	-1.015.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final	69.042,87	78.112,39	497.212,25	10.185,07	149.607,06	-0,00	804.159,64

(i) Houve recebimento de parcela de unidade em garantia, que ocorreu fora da conta do P.S no valor de **R\$ 15 mil**;

(ii) Movimentações referentes ao financiamento com o banco CEF;

(iii) No período ocorreram aportes e retiradas no montante de **R\$ 399 mil** positivo em aportes;

(iv) O incorporador envio no relatório de contas pagas movimentações gerenciais do empreendimento.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.2 – Extrato Bancário

Movimentações de Jul/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	51.132,02
(i) Receita Contratada - Garantia	31.007,30
Crédito - Habitram	57.804,08
CRI - Amortização	-18.761,22
CRI - Juros	-32.095,67
CRI - Outros	0,01
TED entre contas	-9.679,84
Tarifas / Taxas	-303,59
Rend. Aplicação	5,25
Saldo C/C	79.108,34
Aplicação CDB + Fundos	385.507,27
Saldo C/C + Aplicações	464.615,61

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam R\$ 31 mil.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Recebimentos de Clientes

Comparando as receitas apuradas (em garantia e fora da garantia), nos extratos bancários e as baixas no ERP, não houve variação:

Período	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário CEF	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Recebimento Gerencial	Varição 1 (R\$)
jul/24	31.007,30	35.591,91	0,00	259.867,79	326.467,00	-423.069,54	94.610,73	-1.991,81
TOTAL	31.007,30	35.591,91	0,00	259.867,79	326.467,00	-423.069,54	94.610,73	-1.991,81

Varição 1

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	1305	Parcela Mensal	31/07/2024	-1.991,81	Baixas não conciliadas com o extrato bancário.
				TOTAL	-1.991,81	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

Empreendimento	Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
		Extrato Bancário Itaú PS	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Variação (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago a dez/22	872.002,41	-1.137.848,76	-265.846,35	863.844,75	-274.004,01	274.004,01	-0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/23	36.166,11	-36.166,11	0,00	36.166,11	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/23	26.905,46	-26.905,46	0,00	26.905,46	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/23	667.220,16	-667.220,16	0,00	667.220,16	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/23	114.675,36	-114.675,36	0,00	114.675,36	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/23	131.361,86	-131.361,86	0,00	131.361,86	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jun/23	42.121,73	-42.121,73	0,00	42.121,73	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jul/23	16.597,33	-16.597,33	0,00	16.597,33	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago/23	25.740,49	-25.740,49	0,00	25.740,49	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	set/23	38.434,34	-38.434,34	0,00	38.434,34	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	out/23	27.612,33	-27.612,33	0,00	27.612,33	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	nov/23	14.694,12	-14.694,12	0,00	14.694,12	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	dez/23	44.090,55	-45.045,41	-954,86	44.090,55	-954,86	954,86	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/24	22.428,28	-22.428,28	0,00	22.428,28	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/24	25.528,48	-25.528,48	0,00	25.528,48	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/24	27.185,04	-28.127,23	-942,19	27.185,04	-942,19	942,19	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	88.100,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	55.207,24	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jun/24	25.065,33	-26.094,10	-1.028,77	25.065,33	-1.028,77	1.028,77	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jul/24	31.007,30	-48.827,10	-17.819,80	31.007,30	-17.819,80	0,00	-17.819,80 (i)
TOTAL		2.655.083,49	-3.084.982,70	-429.899,21	2.646.925,83	-438.056,87	420.237,07	-17.819,80

(i) Segundo o incorporador essas parcelas serão repassadas até o dia 31/08/2024.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque (em garantia)

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)
1 Dorm	30,1	17	8	246,51	10.003	308,2	2,5	9	264,6	13.723	403,41	3,6
2 Dorms	44,8	7	4	179,36	10.686	479,1	1,9	3	134,6	13.408	601,50	1,8
Studio	25,0	7	3	78,41	11.233	293,6	0,9	4	96,8	13.701	331,70	1,3
Total		31	15	504,28	10.437	350,9	5,3	16	496,0	13.633	422,63	6,8

O empreendimento possui 16 unidades em estoque (em garantia) somando um VGV de: **R\$ 6.762.000,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 5.964.200,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 5.687.705,74**.



2.8.1 – Razão Mínima de Garantia

5.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3., o valor do Imóvel (ou da soma do valor das Unidades) objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **180%** (cento e oitenta por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão Mínima de Garantia").

5.3.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB ("Data de Verificação"), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na 3ª (terceira) Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2 e 5.2.3. No cálculo do valor do Imóvel para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Cessionária levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades pertencentes ao Empreendimento Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua i) tipologia e ii) Fluxo Padrão, caso aplicável, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pela Devedora à Cessionária.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.8.2 – Razão Mínima de Garantia

	Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
(i)	Recebível de Unidades Vendidas (A1)	9	2,04
	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,03
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	16	5,91
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	16	5,96
(ii)	Saldo Devedor (D)		4,11
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + B / D$ ($\geq 1,80$)		1,94
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + C / D$ ($\geq 1,80$)		1,95
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	Razão Mínima de Garantia $(A1+A2 + B) / (D - E)$ ($\geq 1,80$)		1,94

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 31mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/07/2024**.

(A1) Recebíveis em aberto das unidades em garantia comercializadas;

(A2) Valores recebidos no mês base de análise na conta do P.S, porém sem amortização até o fechamento do relatório;

(B) Valor de tabela de vendas base ago/22, reprecificadas com desconto de VGI;

(C) Valor de avaliação das unidades em estoque;

(D) Saldo Devedor P.U.;

(E) Montante a amortizar da dívida para o alcance do índice contratual.

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	13/02/2025
● Trabalhista	Negativa	16/02/2025
● Municipal	Regular	02/02/2025
● Estadual	Negativa	20/02/2025
● FGTS	Regular	07/09/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 31/05/2024			
TOTAL DO ATIVO	18.286.182,41	TOTAL DO PASSIVO	18.286.182,41
CIRCULANTE	18.276.229,42	CIRCULANTE	374.859,51
Caixa e equivalentes de caixa	1.279.055,55	Fornecedores	210.547,13
Direitos Realizáveis	16.976.120,67	Obrigações Tributárias	164.312,38
Despesas do Exercício Seguinte	21.053,20	Adiantamento de Clientes	-
NÃO CIRCULANTE	9.952,99	NÃO CIRCULANTE	14.752.387,58
Imobilizado	9.952,99	Empréstimos e Financiamentos	10.330.232,88
		Partes Relacionadas	2.348.973,08
		Investidores - SCP	2.073.181,62
PERMANENTE	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	282.645,00
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.876.290,32
		Receitas	5.809.684,16
		Custos e Despesas	(2.933.393,84)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	2.655.083,49	255.479,89	1.346.605,81	439.706,34	-	-	4.696.875,53	9%
Receita Contratada - Fora Garantia	12.145.819,23	994.827,49	7.895.433,06	2.234.039,59	103,26	-	23.270.222,63	45%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(28.416,62)	(425.260,51)	(142.557,46)	-	-	(596.234,59)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	21.746,79	212.165,09	380.332,71	17.061,03	-	631.305,63	1%
Venda de Estoque	-	522.879,08	7.291.976,51	13.936.103,68	643.850,79	-	22.394.810,07	43%
Receita Comissão	-	297.803,33	714.727,98	416.924,66	-	-	1.429.455,96	3%
Outras Receitas	359.425,53	-	-	-	-	-	359.425,53	1%
Receitas	15.160.328,25	2.064.319,96	17.035.647,95	17.264.549,51	661.015,08	-	52.185.860,76	100%
Obra - Custo Raso	(12.707.876,77)	(5.146.145,30)	(1.903.839,33)	-	-	-	(19.757.861,40)	-38%
Obra - MDO	(483.541,86)	(1.097.844,33)	(352.640,91)	-	-	-	(1.934.027,10)	-4%
Obra - Taxa Adm	(245.689,87)	(617.537,44)	(198.360,51)	-	-	-	(1.061.587,82)	-2%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.807.553,73)	(35.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	(8.891.553,73)	-17%
Marketing	(2.431.901,45)	(96.426,27)	(194.470,95)	-	-	-	(2.722.798,67)	-5%
Despesa Comissão	(241.030,62)	(297.803,33)	(714.727,98)	(416.924,66)	-	-	(1.670.486,58)	-3%
Incorporação	(1.259.142,18)	(41.257,73)	-	-	-	-	(1.300.399,91)	-2%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(960.047,77)	(46.710,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	(1.150.093,77)	-2%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	-	(300,00)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(18.466,04)	-	-	-	(18.466,04)	0%
Tributos	(635.118,19)	(69.790,79)	(644.350,20)	(658.691,69)	(25.758,16)	-	(2.033.709,03)	-4%
Custos e Despesas	(27.772.202,44)	(7.448.515,19)	(4.170.191,91)	(1.124.616,34)	(25.758,16)	-	(40.541.284,04)	-78%
Total Operacional	(12.611.874,19)	(5.384.195,22)	12.865.456,04	16.139.933,17	635.256,92	-	11.644.576,72	22%
Despesas Financeiras	(14.719,36)	-	-	-	-	-	(14.719,36)	0%
Aporte - Habitram	14.834.087,92	-	-	-	-	-	14.834.087,92	28%
Retirada - Habitram	(11.935.871,92)	-	-	-	-	-	(11.935.871,92)	-23%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(550.759,89)	-	-	-	-	-	(550.759,89)	-1%
Devolução - SCP	-	-	(2.622.740,21)	-	-	-	(2.622.740,21)	-5%
CRI - Liberação	5.699.979,13	-	-	-	-	-	5.699.979,13	11%
CRI - Juros	(1.195.565,26)	(156.145,19)	(131.358,17)	-	-	-	(1.483.068,62)	-3%
CRI - Amortização	(2.944.623,77)	-	(4.113.666,32)	-	-	-	(7.058.290,09)	-14%
CRI - Contrapartida	4.140.189,03	-	-	-	-	-	4.140.189,03	8%
Financiamento - Liberação Banco	7.440.307,68	2.482.800,00	3.724.200,00	-	-	-	13.647.307,68	26%
Financiamento - Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento - Juros Banco	(113.076,83)	(345.918,40)	(1.147.213,89)	(93.210,16)	-	-	(1.699.419,28)	-3%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(7.500.000,00)	(7.500.000,00)	-	-	(15.000.000,00)	-29%
Débito - Província	(1.859.806,02)	-	-	-	-	-	(1.859.806,02)	-4%
Transferência Recebível P.S.	(2.655.083,49)	-	-	-	-	-	(2.655.083,49)	-5%
Total Investimentos	13.416.030,76	1.980.736,41	(11.790.778,58)	(7.593.210,16)	-	-	(3.987.221,58)	-8%
Total	804.156,57	(3.403.458,81)	1.074.677,46	8.546.723,01	635.256,92	-	7.657.355,14	15%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Recebível contratado: repasse distribuído por 3 meses após 3 meses da entrega de obra (previsão CCV), começando em **nov/25**;
- Venda dos estoques estimada em **24 meses**, baseado na velocidade de vendas;
- Projeção de Obra, MDO e Taxa ADM conforme fluxo enviado pelo incorporador em **jul/24**, projeção de Incorporação base **mai/23** e marketing conforme fluxo enviado pelo incorporador em **dez/23**;
- Fluxo de despesas administrativas projetado R\$ 9,4 mil ao mês:
 - R\$ 4,4 mil até a entrega da obra (**ago/25**), conforme informado pelo incorporador;
 - R\$ 4,9 mil (valor do monitoramento) até o vencimento da dívida, em **out/26**.
- Projetado Despesas de assistência técnica, no valor de R\$ 250mil durante 6 meses após o término de obra;
- Devolução SCP: É o valor de devolução para os Sócios ocultos, relacionados as unidades que ainda estão em estoque e não foram escolhidas por eles.
- Obs.: Linha de CRI – Contrapartida: São os juros e amortizações já incorridos na conta do Patrimônio Separado até a data base.
- Financiamento – Liberação Bancos: Fluxo projetado de acordo com o contrato recebido da CEF, valor total de R\$15 milhões com uma taxa de juros de 10,38%a.a.