

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro (37S3E)  
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília  
Realizado em: 23/07/2024**

 **Data Base: Junho/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:	17
% Vendido em Garantia:	45,16%
% Obra:	66,39% (i)
Data de Entrega:	31/08/2025 (CCV)
Data Base Monitoramento:	30/06/2024

## Operação

### Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (30/06/2024)	4.119.850,05
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 **Jun/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)

<b>Unidades</b>	<b>Monit. mai24</b>	<b>Monit. jun24</b>
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia (i)</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Permutas</i>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Unidades</i>	1	1
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	54	54
<b>Vendidas</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
<i>Quitadas</i>	25	25
<i>Financiamento Direto</i>	16	16
<i>Promessa de Repasse</i>	24	24
<b>Total Unidades em Garantia (ii)</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	17	17
<b>Vendidas</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<i>Quitadas</i>	6	6
<i>Financiamento Direto</i>	4	4
<i>Promessa de Repasse</i>	4	4

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

(i) Não houve movimentação no período.

(ii) Não houve movimentação no período.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mai-24	Unds jun-24	% Pago jun-24
0 - 30	12	12	69,7%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	1	0	
> 180	1	2	15,2%
<b>Total Unidades</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>63,1%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mai-24	R\$MM jun-24	% jun-24
0 - 30	1,29	1,28	72,1%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,26	0,00	0,0%
> 180	0,25	0,50	27,9%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>1,80</b>	<b>1,77</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%
1	0	1	2	0	0	1	1	0	0	6
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

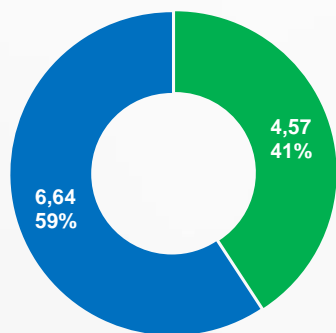
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,46	0,00	0,26	0,40	0,00	0,00	0,09	0,07	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,46</b>	<b>0,50</b>	<b>0,26</b>	<b>0,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Das 14 unidades comercializadas e em garantia, 08 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 1,77 milhão**. Há inadimplência superior a 120 dias representando 27,9% ou R\$ 0,50 milhão do recebível contratado.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

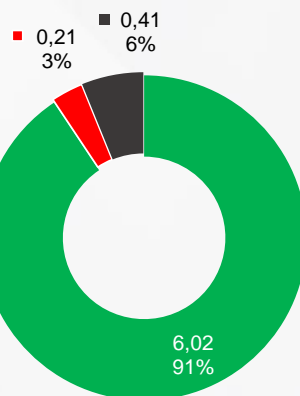
## 2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



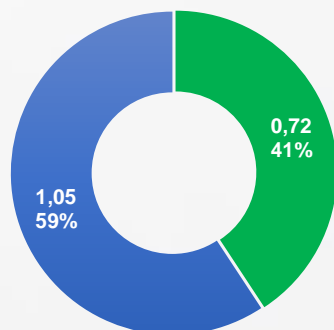
■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



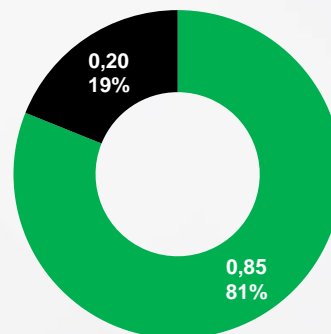
■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

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\$ 11,21 milhões** de recebíveis em aberto, R\$ 1,77 milhão são de unidades em garantia. Destes, R\$ 1,05 milhão se refere a parcelas chaves/pós-chaves e possui R\$ 0,20 milhão ou 15% do recebível contratado inadimplente acima de 120 dias.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Espelho de vendas

TORRE 1																			
1501	-	1502	\$ 11.782,38	1503	△ 12.986,80	1504	\$ 11.782,38	1505	-	1506	-	1507	△ 11.293,27	1508	-	1509	△ 13.339,18	1510	-
1401	△ 11.071,80	1402	△ 13.872,14	1403	-	1404	△ 13.371,02	1405	△ 12.295,48	1406	△ 12.619,68	1407	△ 12.869,45	1408	-	1409	△ 13.152,19	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 12.691,34	1304	-	1305	△ 12.160,39	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 11.882,90	1310	-
1201	-	1202	△ 10.126,05	1203	△ 9.656,91	1204	△ 10.754,56	1205	△ 9.992,14	1206	△ 10.660,42	1207	△ 10.270,01	1208	-	1209	△ 11.149,19	1210	-
1101	-	1102	△ 11.303,78	1103	△ 10.483,54	1104	△ 10.983,55	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 10.798,39
1001	-	1002	△ 11.212,70	1003	△ 10.591,22	1004	△ 11.008,40	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	-	1010	△ 11.360,53
0901	-	0902	△ 9.962,49	0903	-	0904	△ 10.754,79	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.460,50	0909	-	0910	△ 11.201,64
0801	\$ 10.939,26	0802	△ 9.744,56	0803	△ 10.371,34	0804	△ 12.596,73	0805	-	0806	-	0807	-	0808	-	0809	-	0810	\$ 10.726,47
0701	\$ 10.830,89	0702	-	0703	△ 11.086,60	0704	-	0705	-	0706	-	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 12.019,52
0601	-	0602	-	0603	△ 10.838,50	0604	-	0605	-	0606	-	0607	-	0608	-	0609	△ 11.729,05	0610	-
0501	△ 9.608,62	0502	-	0503	△ 9.456,02	0504	-	0505	-	0506	-	0507	-	0508	△ 10.158,95	0509	-	0510	△ 11.699,04
0401	△ 10.644,88	0402	△ 10.010,95	0403	△ 10.721,22	0404	△ 11.169,61	0405	\$ 13.643,39	0406	-	0407	△ 11.905,03	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.222,40	0303	△ 10.683,46	0304	\$ 13.534,66	0305	\$ 13.497,92	0306	\$ 13.534,66	0307	△ 9.767,42	0308	△ 11.946,13	0309	-	0310	△ 12.421,41
0201	-	0202	\$ 9.920,99	0203	\$ 9.534,15	0204	\$ 10.468,35	0205	△ 11.881,00	0206	\$ 10.468,35	0207	\$ 10.097,95	0208	\$ 10.468,35	0209	\$ 10.195,11	0210	-
0101	△ 7.154,86	0102	△ 8.447,74	0103	△ 5.050,60	0104	\$ 7.560,91	0105	\$ 7.542,19	0106	\$ 7.579,72	0107	\$ 7.221,95	0108	\$ 7.510,58	0109	\$ 7.318,15	0110	-
0001	-																		

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	6	4%
31 - 90	0	0%
91 - 120	0	0%
121 - 180	0	0%
> 180	2	1%
Estoque	17	11%
Quitada	6	4%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
<b>Total:</b>	<b>151</b>	<b>100%</b>

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	22	47%
△ Compra única	25	53%
<b>Total:</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>

\*\* O valor indicado acima se refere a R\$/m<sup>2</sup> 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	mai/24	Rolagem										jun/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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
	<b>31</b>											<b>31</b>

#### Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (1303).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Jun/24 na conta do projeto:

	Bradesco 27083-0	Itaú 11130-8	CEF 2203-1	CEF 2202-3	CEF 2204-0	Total
Saldo Inicial	34.036,01	927.862,65	54.395,34	10.185,07	262.761,38	1.289.240,45
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00	117.955,63	117.955,63
(i) Receita Contratada - Garantia	0,00	0,00	0,00	0,00	1.028,77	1.028,77
Construção - Custo Obra	0,00	-761.716,60	0,00	0,00	0,00	-761.716,60
Construção - MDO	0,00	-32.403,33	0,00	0,00	0,00	-32.403,33
Construção - Taxa ADM	0,00	-23.075,93	0,00	0,00	0,00	-23.075,93
Terreno - IPTU	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Incorporação - Projetos	0,00	-13.540,00	0,00	0,00	0,00	-13.540,00
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, E	0,00	-1.700,00	0,00	0,00	0,00	-1.700,00
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-10.250,00	0,00	0,00	0,00	-10.250,00
Marketing - Stand	0,00	-5.713,72	0,00	0,00	0,00	-5.713,72
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	-41.619,00	0,00	0,00	0,00	-41.619,00
Desp Adm - Outras	0,00	-2.160,83	0,00	0,00	0,00	-2.160,83
RET	0,00	-15.126,44	0,00	0,00	0,00	-15.126,44
Tarifas / Taxas	-158,60	-50,00	-1.828,19	0,00	-76,59	-2.113,38
(ii) Débitos não identificados	0,00	-99.009,66	0,00	0,00	0,00	-99.009,66
Financiamento - Juros Banco	0,00	0,00	-58.040,26	0,00	0,00	-58.040,26
Aporte - Habitram	0,00	170.000,00	0,00	0,00	0,00	170.000,00
Retirada - SCP SMK	0,00	-500,25	0,00	0,00	0,00	-500,25
Rend. Aplicação	15,59	535,75	398,77	0,00	0,00	950,11
TED mesma TIT	0,00	0,00	381.138,49	0,00	-381.138,49	0,00
Saldo Final	33.893,00	83.666,51	376.064,15	10.185,07	530,70	504.339,43

(i) Houve recebimento de parcela de unidade em garantia, que ocorreu fora da conta do P.S no valor de **R\$1.028,77**;

(ii) Ocorreram movimentações no extratos bancários que não estavam apresentados no relatório de contas pagas do incorporador;

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.2 – Extrato Bancário

Movimentações de Jun/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	81.608,53
(i) Receita Contratada - Garantia	25.065,33
CRI - Amortização	-15.495,86
CRI - Juros	-30.606,92
CRI - Outros	0,01
Tarifas / Taxas	-95,00
TED entre contas	-9.349,85
Rend. Aplicação	5,78
Saldo C/C	51.132,02
Aplicação CDB + Fundos	382.041,69
Saldo C/C + Aplicações	433.173,71

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam R\$25.065,33.

## 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:

	A	B	C	D	E = (A + B + C + D)	F	G	H = (E + F + G)
Período	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário CEF	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Recebimento Gerencial	Variação 1 (R\$)
jun/24	25.065,33	0,00	0,00	118.984,40	144.049,73	-144.049,73	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>25.065,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>118.984,40</b>	<b>144.049,73</b>	<b>-144.049,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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	Varição (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
<b>PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)</b>	<b>ago a dez/22</b>	<b>872.002,41</b>	<b>-1.137.848,76</b>	<b>-265.846,35</b>	<b>863.844,75</b>	<b>-274.004,01</b>	<b>274.004,01</b>	<b>-0,00</b>
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	0,00	-942,19
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	0,00	-88.100,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	0,00	-55.207,24
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jun/24	25.065,33	-26.094,10	-1.028,77	25.065,33	-1.028,77	0,00	-1.028,77
<b>TOTAL</b>		<b>2.624.076,19</b>	<b>-3.036.155,60</b>	<b>-412.079,41</b>	<b>2.615.918,53</b>	<b>-420.237,07</b>	<b>274.958,87</b>	<b>-145.278,20</b>

## 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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
1 Dorm	30,1	17	7	217,12	9.966	309,1	2,2	10	294,0	13.769	404,78	4,0
2 Dorms	44,8	7	4	179,36	10.610	475,7	1,9	3	134,6	12.821	575,13	1,7
Studio	25,0	7	3	78,41	11.153	291,5	0,9	4	96,8	13.725	332,28	1,3
<b>Total</b>		<b>31</b>	<b>14</b>	<b>474,89</b>	<b>10.405</b>	<b>353,0</b>	<b>4,9</b>	<b>17</b>	<b>525,4</b>	<b>13.518</b>	<b>417,78</b>	<b>7,1</b>

O empreendimento possui 17 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW de: **R\$ 7.102.300,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 6.323.000,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 6.198.614,55**.



### 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)	8	1,77
	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,03
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	17	6,30
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	17	6,32
(ii)	<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>4,12</b>
	<b>Razão Mínima de Garantia <math>A1+A2 + B / D</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>1,97</b>
	<b>Razão Mínima de Garantia <math>A1+A2 + C / D</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>1,97</b>
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	<b>Razão Mínima de Garantia <math>(A1+A2 + B) / (D - E)</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>1,97</b>

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 25.065,33**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/06/2024**.

(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	09/01/2025
● Trabalhista	Negativa	15/01/2025
● Municipal	Regular	26/08/2024
● Estadual	Negativa	19/01/2025
● FGTS	Regular	31/07/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 29/02/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>12.730.143,64</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>12.730.143,64</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>12.730.143,64</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.135.998,93</b>
Caixa e equivalentes de caixa	149.151,18	Fornecedores	284.767,84
Tributos e Contribuições a Compensar	32.613,22	Obrigações Tributárias	35.900,34
Imóveis em Construção	11.700.766,17	Adiantamento de Clientes	815.330,75
Comissão sobre vendas	43.519,64		
Adiantamentos	-		
Custo de financiamento de obra	804.093,43		
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>10.760.243,61</b>
Partes Relacionadas	-	Empréstimos e Financiamentos	4.396.597,18
		Partes Relacionadas	4.288.973,08
		Investidores - SCP	2.074.673,35
<b>PERMANENTE</b>	<b>-</b>	<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>282.645,00</b>
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>551.256,10</b>
		Receitas Operacionais	623.284,35
		Custos e Despesas	(72.028,25)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	2.624.076,19	272.437,68	1.151.421,03	350.739,50	-	-	<b>4.398.674,40</b>	8%
Receita Contratada - Fora Garantia	11.755.748,80	1.049.834,82	6.599.722,29	1.787.053,31	101,80	-	<b>21.192.461,02</b>	40%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(58.678,34)	(817.981,33)	(206.849,25)	-	-	<b>(1.083.508,92)</b>	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	53.709,67	442.622,46	745.833,45	17.014,67	-	<b>1.259.180,25</b>	2%
Venda de Estoque	-	749.507,73	8.713.924,03	15.646.773,32	366.223,66	-	<b>25.476.428,74</b>	48%
Receita Comissão	-	406.538,76	813.077,51	406.538,76	-	-	<b>1.626.155,03</b>	3%
Outras Receitas	359.160,17	-	-	-	-	-	<b>359.160,17</b>	1%
<b>Receitas</b>	<b>14.738.985,16</b>	<b>2.473.350,32</b>	<b>16.902.785,99</b>	<b>18.730.089,09</b>	<b>383.340,14</b>	-	<b>53.228.550,69</b>	<b>100%</b>
Obra - Custo Raso	(11.301.559,32)	(6.658.056,44)	(1.822.670,23)	-	-	-	<b>(19.782.285,99)</b>	-37%
Obra - MDO	(451.138,63)	(1.420.385,37)	(335.324,83)	-	-	-	<b>(2.206.848,83)</b>	-4%
Obra - Taxa Adm	(245.689,87)	(798.966,77)	(188.620,22)	-	-	-	<b>(1.233.276,86)</b>	-2%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.799.687,60)	(42.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	<b>(8.890.687,60)</b>	-17%
Marketing	(2.351.631,25)	(139.009,81)	(224.432,80)	-	-	-	<b>(2.715.073,87)</b>	-5%
Despesa Comissão	(241.030,62)	(406.538,76)	(813.077,51)	(406.538,76)	-	-	<b>(1.867.185,65)</b>	-4%
Incorporação	(1.241.277,45)	(59.122,46)	-	-	-	-	<b>(1.300.399,91)</b>	-2%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(916.428,26)	(56.052,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	<b>(1.115.816,26)</b>	-2%
Despesas Financeiras	27.839,08	-	-	-	-	-	<b>27.839,08</b>	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(87.000,98)	-	-	-	<b>(87.000,98)</b>	0%
Tributos	(626.404,45)	(80.524,08)	(625.883,44)	(703.108,68)	(14.653,02)	-	<b>(2.050.573,66)</b>	-4%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(26.147.008,37)</b>	<b>(9.660.655,68)</b>	<b>(4.240.346,02)</b>	<b>(1.158.647,43)</b>	<b>(14.653,02)</b>	-	<b>(41.221.310,53)</b>	<b>-77%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(11.408.023,21)</b>	<b>(7.187.305,36)</b>	<b>12.662.439,97</b>	<b>17.571.441,66</b>	<b>368.687,12</b>	-	<b>12.007.240,17</b>	<b>23%</b>
Débito a identificar	(182.427,80)	-	-	-	-	-	<b>(182.427,80)</b>	0%
Aporte - Habitram	14.434.087,92	-	-	-	-	-	<b>14.434.087,92</b>	27%
Retirada - Habitram	(11.935.871,92)	-	-	-	-	-	<b>(11.935.871,92)</b>	-22%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	<b>2.622.740,21</b>	5%
Retirada - SCP	(550.259,84)	-	-	-	-	-	<b>(550.259,84)</b>	-1%
Devolução - SCP	-	-	(2.622.740,21)	-	-	-	<b>(2.622.740,21)</b>	-5%
CRI - Liberação	5.699.979,13	-	-	-	-	-	<b>5.699.979,13</b>	11%
CRI - Juros	(1.163.469,59)	(187.655,90)	(281.483,85)	-	-	-	<b>(1.632.609,33)</b>	-3%
CRI - Amortização	(2.925.862,55)	-	(4.119.850,05)	-	-	-	<b>(7.045.712,60)</b>	-13%
CRI - Contrapartida	4.089.332,14	-	-	-	-	-	<b>4.089.332,14</b>	8%
Financiamento - Liberação Banco	6.360.000,00	3.493.131,50	4.100.632,63	-	-	-	<b>13.953.764,12</b>	26%
Financiamento - Outros	(109.806,93)	-	-	-	-	-	<b>(109.806,93)</b>	0%
Financiamento - Juros Banco	-	(187.655,90)	(281.483,85)	-	-	-	<b>(469.139,74)</b>	-1%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	-	15.000.000,00	-	-	<b>15.000.000,00</b>	28%
Débito - Província	(1.802.001,94)	-	-	-	-	-	<b>(1.802.001,94)</b>	-3%
Transferência Recebível P.S.	(2.624.076,19)	-	-	-	-	-	<b>(2.624.076,19)</b>	-5%
<b>Total Investimentos</b>	<b>11.912.362,64</b>	<b>3.117.819,70</b>	<b>(3.204.925,32)</b>	<b>15.000.000,00</b>	-	-	<b>26.825.257,02</b>	<b>50%</b>
<b>Total</b>	<b>504.339,43</b>	<b>(4.069.485,66)</b>	<b>9.457.514,64</b>	<b>32.571.441,66</b>	<b>368.687,12</b>	-	<b>38.832.497,19</b>	<b>73%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

## 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 **mai/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.