

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

**Monitoramento Financeiro**

**Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília**

Realizado em: 26/09/2025

 **Data Base: Agosto/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:	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:	5
% Vendido em Garantia:	83,87%
% Obra:	(i) 99,93%
Data de Entrega:	30/09/2025 (Cronograma de obra do incorporador)
Data Base Monitoramento:	31/08/2025

## Operação

### Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/08/2025)	1.565.639,73
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/25**;
- Data de entrega prevista **Set/25**, de acordo com o incorporador;
  - **Habite-se emitido em 07/05/2025**



## 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
Despesas Flat	113.472,73
Fundo de Reserva	386.548,13
Preço de Aquisição Líquido	5.699.979,14
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



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. jul25	Monit. ago25
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Permutas</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Unidades	1	1
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>24</b>	<b>22</b>
Unidades em Estoque	24	22
<b>Vendas (i)</b>	<b>95</b>	<b>97</b>
Quitadas	50	55
Financiamento Direto	9	9
Promessa de Repasse	36	33
<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Unidades em Estoque	5	5
<b>Vendas (ii)</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Quitadas	13	13
Financiamento Direto	4	4
Promessa de Repasse	9	9

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

### (i) Movimentações de unidades fora da garantia no período:

- 02 unidades foram vendidas: (306 e 903);
- 05 unidades foram quitadas: (502, 1202, 1310, 1410 e 1501).

### (ii) Não houve movimentações das unidades em garantia no período.



## 2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-25	Unds ago-25	% Pago ago-25
0 - 30	23	24	73,5%
31 - 90	1	1	32,2%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	2	1	76,8%
<b>Total Unidades</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>72,0%</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%
0	2	2	2	0	2	0	0	0	3	13
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	1	0	0	0
<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>13</b>

### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-25	R\$MM ago-25	% ago-25
0 - 30	2,09	2,06	87,8%
31 - 90	0,21	0,22	9,2%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,30	0,07	3,1%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>2,60</b>	<b>2,35</b>	<b>100,0%</b>

### RECEBÍVEIS por % Pago

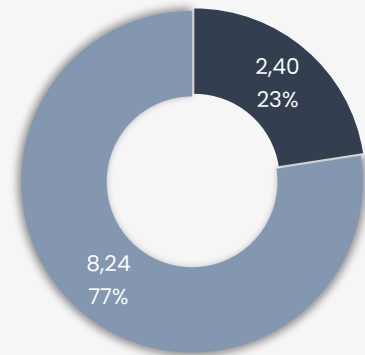
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,74	0,47	0,45	0,00	0,38	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00
0,00	0,00	0,00	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,74</b>	<b>0,47</b>	<b>0,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00</b>

Das 26 unidades comercializadas e em garantia, 13 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,35 milhões**. Destas, 01 unidades (803) encontram-se inadimplente (acima de 120 dias) representando um recebível de **R\$ 0,07 milhão (3,1%)**, possuindo um montante de **R\$ 72 mil** de parcelas em atraso.



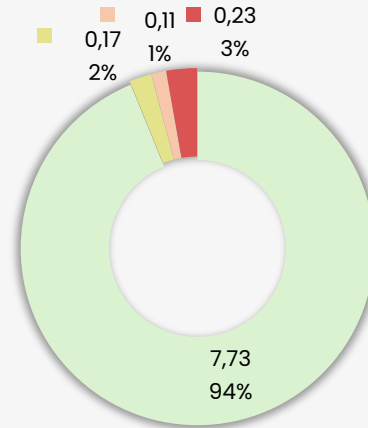
### 2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

**Total Recebíveis (R\$ MM)**



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

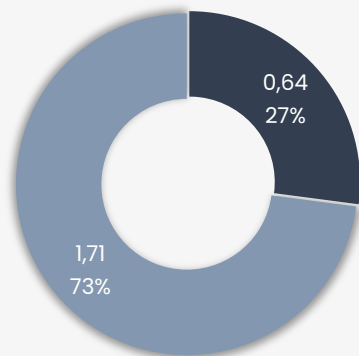
**Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)**



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

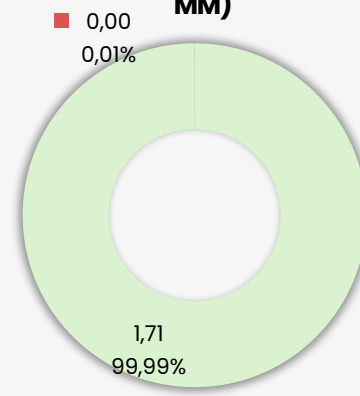
Dos **R\$ 10,64 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$2,35 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 1,71 milhão** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

**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



## 2.2 – Espelho de Vendas

### TORRE 1

1501	⊠	10.429,71	1502	\$	12.838,60	1503	⊠	14.150,99	1504	\$	12.838,60	1505	-	1506	⊠	8.893,76	1507	⊠	12.305,64	1508	⊠	8.950,70	1509	⊠	14.534,95	1510	⊠	9.536,85	
1401	⊠	12.064,31	1402	⊠	15.115,69	1403	⊠	8.993,44	1404	⊠	14.569,65	1405	⊠	13.397,70	1406	⊠	13.750,96	1407	⊠	14.023,11	1408	\$	7.226,82	1409	⊠	14.331,20	1410	⊠	9.676,91
1301	⊠	10.556,90	1302	-	1303	⊠	9.255,17	1304	⊠	14.260,46	1305	⊠	13.250,49	1306	⊠	9.164,11	1307	⊠	10.136,55	1308	⊠	8.865,07	1309	⊠	12.948,13	1310	\$	10.214,51	
1201	⊠	10.176,28	1202	⊠	11.033,79	1203	⊠	10.522,59	1204	⊠	11.718,64	1205	⊠	10.887,87	1206	⊠	11.616,06	1207	⊠	11.190,65	1208	⊠	9.464,18	1209	⊠	12.148,64	1210	⊠	10.060,73
1101	\$	10.155,53	1102	⊠	12.317,10	1103	⊠	11.423,32	1104	⊠	11.968,15	1105	⊠	12.527,12	1106	⊠	9.110,47	1107	⊠	11.280,21	1108	⊠	9.485,90	1109	-	1110	⊠	11.766,40	
1001	⊠	10.588,80	1002	⊠	12.217,85	1003	⊠	11.540,65	1004	⊠	11.995,23	1005	⊠	9.294,66	1006	⊠	9.284,53	1007	-	1008	\$	7.619,35	1009	⊠	11.675,95	1010	⊠	13.581,19	
0901	\$	9.690,40	0902	⊠	10.855,56	0903	\$	10.603,77	0904	⊠	11.718,89	0905	⊠	11.046,78	0906	⊠	9.215,81	0907	-	0908	⊠	12.487,87	0909	-	0910	⊠	12.205,80		
0801	\$	11.919,90	0802	⊠	10.618,10	0803	⊠	11.301,06	0804	⊠	13.725,95	0805	⊠	10.582,27	0806	-	0807	-	0808	\$	10.546,70	0809	-	0810	\$	11.688,03			
0701	\$	11.801,81	0702	⊠	10.546,70	0703	⊠	12.080,45	0704	⊠	9.154,68	0705	⊠	9.505,91	0706	⊠	10.895,53	0707	-	0708	-	0709	-	0710	⊠	13.097,00			
0601	⊠	11.488,91	0602	⊠	10.546,70	0603	⊠	11.810,10	0604	⊠	13.207,12	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$	10.546,70	0609	⊠	12.780,49	0610	⊠	9.819,99			
0501	⊠	10.469,97	0502	⊠	10.895,53	0503	⊠	10.303,70	0504	⊠	10.637,65	0505	-	0506	⊠	11.329,87	0507	⊠	11.316,26	0508	⊠	11.069,64	0509	-	0510	⊠	12.747,78		
0401	⊠	11.599,13	0402	⊠	10.908,37	0403	⊠	11.682,30	0404	⊠	12.170,90	0405	-	0406	⊠	10.280,99	0407	⊠	12.972,24	0408	⊠	8.838,81	0409	-	0410	⊠	10.890,78		
0301	-	0302	⊠	11.138,77	0303	⊠	11.641,17	0304	-	0305	-	0306	\$	6.805,04	0307	⊠	10.643,01	0308	⊠	13.017,03	0309	-	0310	⊠	13.534,91				
0201	-	0202	\$	10.810,34	0203	\$	10.388,82	0204	\$	11.406,78	0205	-	0206	\$	11.406,78	0207	\$	11.003,16	0208	\$	11.406,78	0209	\$	11.109,03	0210	-			
0101	⊠	7.796,25	0102	⊠	9.205,02	0103	⊠	5.503,36	0104	\$	8.238,70	0105	\$	8.218,30	0106	\$	8.259,20	0107	\$	7.869,35	0108	\$	8.183,86	0109	\$	7.974,17	0110	-	
0001		10.259,39																											

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	11	7%
31 - 90	1	1%
91 - 120	0	0%
121 - 180	0	0%
> 180	1	1%
Estoque	5	3%
Quitada	13	9%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
<b>Total:</b>	<b>151</b>	<b>100%</b>

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	27	22%
⊠ Compra única	96	78%
<b>Total:</b>	<b>123</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.



## 2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Status	jul/25	Rolagem									ago/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
0 - 30	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
31 - 90	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>31</b>										<b>31</b>

**Não houve movimentações das unidades em garantia.**



## 2.4.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/25, contas do projeto:

Classificações	Itaú	Gerencial	CEF	CEF	CEF	Total
	11130-8		578783368-2	578783369-0	2202-3	
<b>Saldo Inicial</b>	1.160.166,10	0,00	152.389,60	7.735,81	10.185,07	1.330.476,58
Receita Contratada – Fora Garantia	1.910.631,20	0,00	661.784,21	76.204,71	0,00	2.648.620,12
Construção – Custo Obra	-246.323,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-246.323,35
Terreno – IPTU	-9.046,05	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.046,05
Incorporação – Projetos	-5.901,04	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.901,04
Marketing – Promoção e Propaganda	-16.453,15	0,00	0,00	0,00	0,00	-16.453,15
Marketing – Stand	-25.926,57	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.926,57
Desp Comerciais – Comissão	-164.867,63	0,00	0,00	0,00	0,00	-164.867,63
Desp Adm – Consultorias / Assessorias	-114.937,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-114.937,40
Desp Adm – Outras	-9.676,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.676,82
RET	-55.003,64	0,00	0,00	0,00	0,00	-55.003,64
Tributos	-150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-150,00
Créditos a identificar	0,00	0,00	674.214,44	0,00	0,00	674.214,44
Débitos não identificados	0,00	0,00	-111.843,79	0,00	0,00	-111.843,79
Tarifas / Taxas	-286,06	0,00	-3.581,32	-132,56	0,00	-3.999,94
Financiamento – Amortização Banco	0,00	0,00	-661.784,21	0,00	0,00	-661.784,21
(i) Financiamento – Juros Banco	0,00	0,00	-122.734,88	0,00	0,00	-122.734,88
(ii) Aporte – Habitram	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
(ii) Retirada – Habitram	-950.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-950.000,00
(ii) Retirada – SCP SMK	-265.215,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-265.215,36
Débito – Província	-9.582,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.582,39
Rend. Aplicação	72,39	0,00	120,33	0,00	0,00	192,72
TED mesma TIT	-200.000,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo Final</b>	1.397.500,23	0,00	788.564,38	83.807,96	10.185,07	2.280.057,64

(i) Movimentações referentes ao **financiamento com o banco CEF**;

(ii) No período ocorreram aportes e retiradas Habitram que somam **R\$ 550 mil** a maior em retiradas. Também ocorreu retirada de **R\$ 265 mil** para SCP SMK.



## 2.4.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/25, Patrimônio Separado

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	270.043,25
(i) Receita Contratada - Garantia	258.967,02
Crédito - Habitram	9.582,39
CRI - Juros	-11.721,81
CRI - Correção Monetária	-16.040,37
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-9.517,78
Tarifas	-98,56
Rend. Aplicação	4,21
Saldo C/C	501.218,36
Aplicação CDB + Fundos	433.831,90
Saldo C/C + Aplicações	935.050,26

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam **R\$258,9 mil.**



## 2.5.1 – Recebimentos de Clientes

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

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E = (A + B + C + D)</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H = (E + F + G)</b>
<b>Período</b>	<b>Extrato Bancário Itaú PS</b>	<b>Extrato Bancário Bradesco</b>	<b>Extrato Bancário Itaú</b>	<b>Extrato Bancário CEF</b>	<b>Total Extratos</b>	<b>Ext. Cliente - ERP</b>	<b>Recebimento Gerencial</b>	<b>Variação 1 (R\$)</b>
ago/25	258.967,02	0,00	1.910.631,20	737.988,92	2.907.587,14	-2.907.587,14	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>258.967,02</b>	<b>0,00</b>	<b>1.910.631,20</b>	<b>737.988,92</b>	<b>2.907.587,14</b>	<b>-2.907.587,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## 2.5.2 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

Período	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>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>
<b>jan a dez/23</b>	<b>1.185.619,84</b>	<b>-1.186.574,70</b>	<b>-954,86</b>	<b>1.185.619,84</b>	<b>-954,86</b>	<b>954,86</b>	<b>0,00</b>
jan/24	22.428,28	-22.428,28	0,00	22.428,28	0,00	0,00	0,00
fev/24	25.528,48	-25.528,48	0,00	25.528,48	0,00	0,00	0,00
mar/24	27.185,04	-28.127,23	-942,19	27.185,04	-942,19	942,19	0,00
abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	88.100,00	0,00
mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	55.207,24	0,00
jun/24	25.065,33	-26.094,10	-1.028,77	25.065,33	-1.028,77	1.028,77	0,00
jul/24	31.007,30	-48.827,10	-17.819,80	31.007,30	-17.819,80	15.827,99	-1.991,81
ago/24	31.028,82	-29.037,01	1.991,81	31.028,82	1.991,81	0,00	1.991,81
set/24	90.924,09	-90.924,09	0,00	90.924,09	0,00	0,00	0,00
out/24	63.703,41	-63.703,41	0,00	63.703,41	0,00	0,00	0,00
nov/24	241.334,66	-261.334,66	-20.000,00	241.334,66	-20.000,00	20.000,00	0,00
dez/24	67.247,49	-67.247,49	0,00	67.247,49	0,00	0,00	0,00
jan/25	444.642,94	-476.642,94	-32.000,00	444.642,94	-32.000,00	32.000,00	-0,00
fev/25	533.985,32	-547.985,32	-14.000,00	533.985,32	-14.000,00	14.000,00	0,00
mar/25	393.947,53	-129.347,53	264.600,00	129.347,53	0,00	0,00	0,00
abr/25	367.591,36	-367.591,36	0,00	367.591,36	0,00	0,00	0,00
mai/25	132.176,73	-132.176,73	0,00	132.176,73	0,00	0,00	0,00
jun/25	291.171,75	-291.171,75	0,00	291.171,75	0,00	0,00	0,00
jul/25	249.793,51	-249.793,51	0,00	249.793,51	0,00	0,00	0,00
ago/25	258.967,02	-258.967,02	0,00	258.967,02	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.821.598,12</b>	<b>-6.050.905,52</b>	<b>-229.307,40</b>	<b>5.548.840,46</b>	<b>-502.065,06</b>	<b>502.065,06</b>	<b>0,00</b>

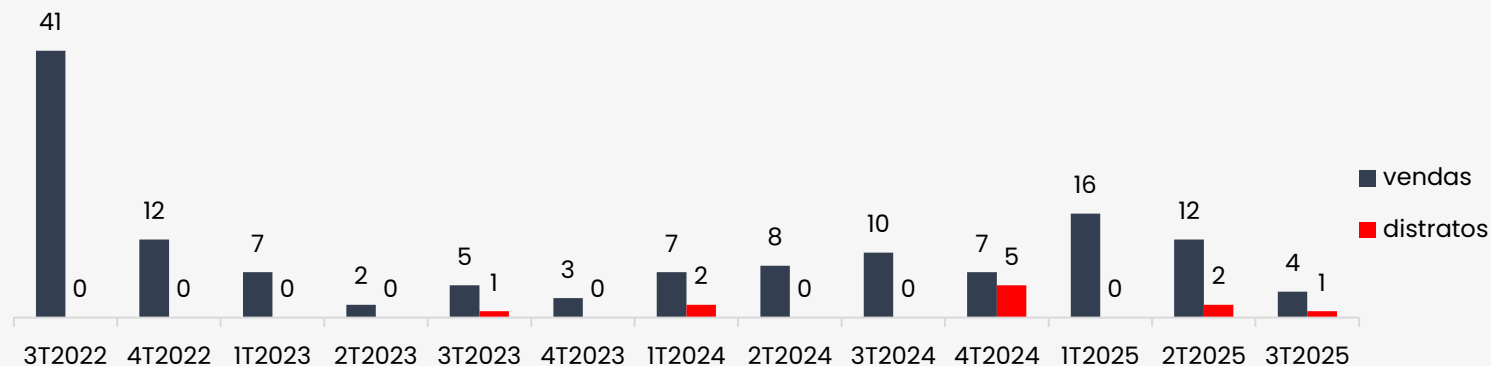


## 2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	13	393	10.465	317	4,1	4	118	13.840,0	407,0	1,6
2 Dorms	44,8	7	6	269	11.109	498	3,0	1	45	12.830,7	576,1	0,6
Studio	25,0	7	7	175	10.310	258	1,8	0	0	0,0	0,0	0,0
<b>Total</b>		<b>31</b>	<b>26</b>	<b>838</b>	<b>10.639</b>	<b>343</b>	<b>8,9</b>	<b>5</b>	<b>163</b>	<b>13.561</b>	<b>441</b>	<b>2,2</b>

O empreendimento possui 05 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW de: **R\$ 2.204.100,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 1.882.600,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 1.600.074,71**.

Histograma de vendas





### 2.7 – Razão Mínima da 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.



## 2.8 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A1)	13	2,35
(i) Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,26
Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	5	1,88
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	5	1,88
<b>(ii) Saldo Devedor (D)</b>		<b>1,57</b>
<b>Razão Mínima de Garantia <math>A1+A2 + B / D</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>2,86</b>
<b>Razão Mínima de Garantia <math>A1+A2 + C / D</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>2,87</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>2,86</b>

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 258,9 mil**

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/08/2025**.

(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.



## 3.1 – Fiscal

PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	04/03/2026
● Trabalhista	Negativa	25/03/2026
● Municipal	Regular	23/12/2025
● Estadual	Negativa	31/03/2026
● FGTS	Regular	16/10/2025
● Protestos	Regular	-



## 3.2 – Balancete

Habitrans Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA – 30/06/2025			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>22.183.977,78</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>22.183.977,78</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>22.183.977,78</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.085.767,57</b>
Caixa e equivalentes de caixa	990.200,87	Fornecedores	419.565,40
Direitos Realizáveis	21.193.776,91	Obrigações Tributárias	659.757,64
Despesas do Exercício Seguinte	-	Adiantamento de Clientes	6.444,53
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>18.397.247,52</b>
Imobilizado	-	Empréstimos e Financiamentos	13.373.635,44
		Partes Relacionadas – Habitrans Empreends. Imobs. LTDA	4.496.323,08
		Investidores – SCP	527.289,00
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.944.596,43</b>
		Capital social	10.000,00
		Reservas	2.934.596,43
		Prejuízos Acumulados	-
		<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(243.633,74)</b>
		Receitas	10.870.200,28
		Custos e Despesas	(11.113.834,02)

Empréstimos e Financiamentos:	
CRI Companhia Provincia Securitização	1.126.045,85
Caixa Econômica Federal S/A	12.247.589,59



## 4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada – Garantia	5.555.498,12	994.373,42	1.353.033,25	-	1.044,00	<b>7.903.948,79</b>	16%
Receita Contratada – Fora Garantia	25.199.788,82	3.904.295,85	4.387.300,91	-	1.044,00	<b>33.492.429,58</b>	66%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(180.670,41)	(205.201,65)	-	-	<b>(385.872,06)</b>	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	91.438,64	445.697,66	6.530,04	-	<b>543.666,33</b>	1%
Venda de Estoque	-	1.189.723,67	6.611.527,10	100.972,86	-	<b>7.902.223,63</b>	16%
Receita Comissão	-	224.176,56	280.220,70	-	-	<b>504.397,25</b>	1%
Outras Receitas	691.006,25	-	-	-	-	<b>691.006,25</b>	1%
<b>Receitas</b>	<b>31.446.293,19</b>	<b>6.223.337,72</b>	<b>12.872.577,97</b>	<b>107.502,89</b>	<b>2.088,00</b>	<b>50.651.799,77</b>	<b>100%</b>
Obra – Custo Raso	(22.943.989,29)	(269.162,25)	(72.034,57)	-	-	<b>(23.285.186,10)</b>	-46%
Obra – MDO	(749.354,28)	-	-	-	-	<b>(749.354,28)</b>	-1%
Obra – Taxa Adm	(277.761,85)	-	-	-	-	<b>(277.761,85)</b>	-1%
Terreno	(8.902.340,60)	(36.184,20)	-	-	-	<b>(8.938.524,80)</b>	-18%
Marketing	(2.851.590,37)	(217.970,48)	(52.591,67)	(13.839,91)	-	<b>(3.135.992,44)</b>	-6%
Despesa Comissão	(672.045,51)	(224.176,56)	(280.220,70)	-	-	<b>(1.176.442,76)</b>	-2%
Incorporação	(1.457.389,17)	(552.445,15)	(12.273,33)	-	-	<b>(2.022.107,65)</b>	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(1.840.520,44)	(19.600,00)	(49.000,00)	-	-	<b>(1.909.120,44)</b>	-4%
Tributos	(1.391.976,57)	(236.308,90)	(485.866,38)	(4.038,91)	(83,52)	<b>(2.118.274,29)</b>	-4%
Devolução Distratos Realizados	(92.756,42)	-	-	-	-	<b>(92.756,42)</b>	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(147.895,05)	(73.947,52)	-	-	<b>(221.842,57)</b>	0%
Débito a identificar	(112.143,79)	-	-	-	-	<b>(112.143,79)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(41.291.868,29)</b>	<b>(1.703.742,58)</b>	<b>(1.025.934,17)</b>	<b>(17.878,83)</b>	<b>(83,52)</b>	<b>(44.039.507,39)</b>	<b>-87%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(9.845.575,10)</b>	<b>4.519.595,14</b>	<b>11.846.643,80</b>	<b>89.624,07</b>	<b>2.004,48</b>	<b>6.612.292,38</b>	<b>13%</b>
Despesas Financeiras	(61.332,69)	-	-	-	-	<b>(61.332,69)</b>	0%
Receitas Financeiras	351.261,94	-	-	-	-	<b>351.261,94</b>	1%
Aporte – Habitram	21.292.437,92	-	-	-	-	<b>21.292.437,92</b>	42%
Retirada – Habitram	(17.309.871,92)	-	-	-	-	<b>(17.309.871,92)</b>	-34%
Aporte – SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	<b>2.622.740,21</b>	5%
Retirada – SCP	(2.424.106,74)	-	-	-	-	<b>(2.424.106,74)</b>	-5%
Devolução – SCP	-	(2.622.740,21)	-	-	-	<b>(2.622.740,21)</b>	-5%
CRI – Emissão	6.157.942,41	-	-	-	-	<b>6.157.942,41</b>	12%
CRI – Juros	(1.546.455,40)	(23.771,22)	-	-	-	<b>(1.570.226,62)</b>	-3%
CRI – Amortização	(5.607.937,25)	(1.565.639,73)	-	-	-	<b>(7.173.576,98)</b>	-14%
CRI – Despesas	(462.812,87)	-	-	-	-	<b>(462.812,87)</b>	-1%
Financiamento – Liberação Banco	12.247.608,74	9.680,85	-	-	-	<b>12.257.289,59</b>	24%
Financiamento – Outros	(71.566,67)	-	-	-	-	<b>(71.566,67)</b>	0%
Financiamento – Juros Banco	(1.465.125,78)	(382.428,47)	(621.705,79)	-	-	<b>(2.469.260,04)</b>	-5%
Financiamento – Amortização Banco	(661.784,21)	-	(11.595.505,38)	-	-	<b>(12.257.289,59)</b>	-24%
<b>Total Investimentos</b>	<b>13.060.997,69</b>	<b>(4.584.898,78)</b>	<b>(12.217.211,17)</b>	-	-	<b>(3.741.112,26)</b>	<b>-7%</b>
<b>Total</b>	<b>3.215.422,59</b>	<b>(65.303,64)</b>	<b>(370.567,38)</b>	<b>89.624,07</b>	<b>2.004,48</b>	<b>2.871.180,12</b>	<b>6%</b>
<b>Saldo Projeto</b>	<b>2.280.372,33</b>						
<b>Saldo PS</b>	<b>935.050,26</b>						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



### 4.1.2 – Resultado Projetado

#### Premissas:

- Recebível contratado: repasse distribuído por 3 meses após 3 meses da entrega de obra, começando em **dez/25**;
- Venda dos estoques estimada em **9 meses**, baseado na velocidade de vendas;
- Projeção de Obra conforme fluxo enviado pelo incorporador em **jul/25**;
- Projeção de Marketing, Incorporação e Terreno conforme fluxo “**não obra**” enviado pelo incorporador em **jul/25**;
- Fluxo de despesas administrativas projetado conforme o fluxo enviado pelo incorporador em **jan/25** + R\$ 4,9 mil (valor do monitoramento) até o vencimento da dívida, em **out/26**;
- Financiamento – Liberação Bancos: Fluxo projetado de acordo com o fluxo enviado pelo incorporador, valor total de R\$13 milhões com uma taxa de juros de 10,38% a.a.