

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro  
Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)  
Realizado em: 09/09/2024**

 **Data Base: Agosto/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

# Resumo Empreendimento



Previsão para lançamento em **Fev/25**, segundo incorporador.

| Projeto                     |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Informações Projeto</b>  |  |
| Empreendimento:             | Carinás  |
| Empresa:                    | TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA |
| Endereço:                   | Av. dos Carinás nº 321 / 333, Indianópolis             |
| Cidade:                     | São Paulo - SP   |
| Patrimônio de Afetação:     | n.d. (n.d.)  |
| Torres:                     | 1  |
| Total de Unidades:          | 139  |
| Unidades em Estoque:        | 125  |
| % Vendido em Garantia:      | 10,07%   |
| % Obra:                     | 0,00%  |
| Data de Entrega:            | 30/04/2027 (Extrato do SCPista)                        |
| Data Base Monitoramento:    | 31/08/2024   |
| <b>Operação</b>             |  |
| <b>Informações Operação</b> |  |
| Crédito Total               | 26.100.000,00  |
| Saldo Devedor (31/08/2024)  | 26.113.428,76  |
| Saldo a Liberar             | 0,00   |
| Data Vencimento Contrato    | 30/08/2027   |
| Taxa de Juros (%a.a)        | IPCA + 9% a.a. na base 252                             |

| Informações da Operação              |  |
|--------------------------------------|--|
| CRI                                  | 001ª Série da 4ª Emissão                               |
| Emissora (securitizadora)            | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO                   |
| Agente Fiduciário (custodiante)      | OLIVEIRA TRUST DTVM                                    |
| Cedente (Credora)                    | COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP                   |
| Emitente (Devedora)                  | TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA |
| Empreendimento alvo                  | Terreno Av. dos Carinás nº 321 / 333                   |
| Crédito Total                        | 26.100.000,00  |
| <i>Despesas Flat / Fundo de Rese</i> | <i>223.265,76</i>                                      |
| <i>Fundo de Reserva</i>              | <i>624.929,11</i>                                      |
| <i>Preço de Aquisição Líquido</i>    | <i>25.051.186,35</i>                                   |
| <i>Data de emissão</i>               | <i>44.789,00</i>                                       |
| Data de vencimento final             | 30/08/2027   |
| Atualização Monetário e Juros        | IPCA + 9% a.a. na base 252                             |

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

| SCP - Carinás                 | Monit.<br>jul24 | Monit.<br>ago24 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Total Unidades Empreendimento | 139             | 139             |
| Total Unidades Fora Garantia  | 0               | 0               |
| Total Unidades em Garantia    | 139             | 139             |
| <i>Disponível / Estoque</i>   | <i>126</i>      | <i>125</i>      |
| <i>Unidades em Estoque</i>    | <i>126</i>      | <i>125</i>      |
| <b>Vendas (i)</b>             | <b>13</b>       | <b>14</b>       |
| <i>Quitadas</i>               | <i>1</i>        | <i>1</i>        |
| <i>Financiamento Direto</i>   | <i>12</i>       | <i>13</i>       |
| <i>Promessa de Repasse</i>    | <i>0</i>        | <i>0</i>        |

O empreendimento **Carinás** possui 139 unidades conforme modelagem enviada pelo incorporador e fichas financeiras, ainda não recebemos o RI e quadro NBR do empreendimento.

### (i) Movimentação no período:

- 1 Unidade foi vendida no período: (SCP-1-043).

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de unidades

| Status         | jul/24 | Rolagem  |                |         |         |        |         |          |           |       | ago/24 |
|----------------|--------|----------|----------------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|--------|
|                |        | liberada | quitada s/ lib | permuta | estoque | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 |        |
| liberada       | -      | -        | -              | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
| quitada s/ lib | 1      | -        | -              | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 1      |
| permuta        | -      | -        | -              | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
| estoque        | 126    | -        | -              | -       | -       | (1)    | -       | -        | -         | -     | 125    |
| 0 - 30         | 12     | -        | -              | -       | 1       | -      | -       | -        | -         | -     | 13     |
| 31 - 90        | -      | -        | -              | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
| 91 - 120       | -      | -        | -              | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
| 121 - 180      | -      | -        | -              | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
| > 180          | -      | -        | -              | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -      |
|                | 139    |          |                |         |         |        |         |          |           |       | 139    |

### Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida no período: (SCP-1-043).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

#### Unidades vendidas

| Faixa de Atraso       | Unds jul-24 | Unds ago-24 | % Pago ago-24 |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------|
| 0 - 30                | 13          | 14          | 28,0%         |
| 31 - 90               | 0           | 0           |               |
| 91 - 120              | 0           | 0           |               |
| 121 - 180             | 0           | 0           |               |
| > 180                 | 0           | 0           |               |
| <b>Total Unidades</b> | <b>13</b>   | <b>14</b>   | <b>28,0%</b>  |

#### Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso         | R\$MM jul-24 | R\$MM ago-24 | % ago-24      |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|
| 0 - 30                  | 10,18        | 11,33        | 100,0%        |
| 31 - 90                 | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| 91 - 120                | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| 121 - 180               | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| > 180                   | 0,00         | 0,00         | 0,0%          |
| <b>Total Recebíveis</b> | <b>10,18</b> | <b>11,33</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        | 1        | 5        | 4        | 2        | 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        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>1</b> | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>2</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1</b> |

#### RECEBÍVEIS por % Pago

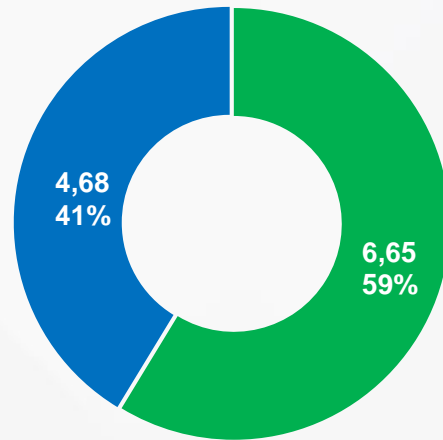
| 0-10%       | 10-20%      | 20-30%      | 30-40%      | 40-50%      | 50-60%      | 60-70%      | 70-80%      | 80-90%      | 90-100%     | = 100%      |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1,22        | 0,97        | 6,32        | 1,61        | 1,21        | 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        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>1,22</b> | <b>0,97</b> | <b>6,32</b> | <b>1,61</b> | <b>1,21</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

O projeto possui 14 unidades vendidas, 13 ativas e todas adimplentes.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

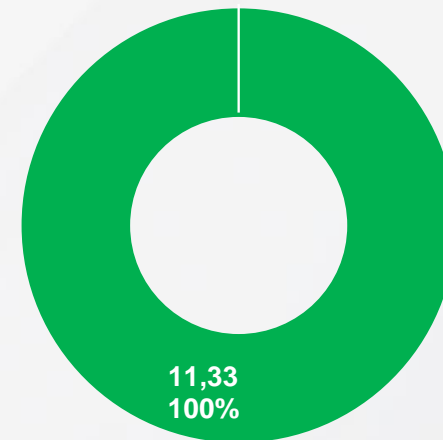
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

Recebíveis Pré-Chaves (R\$ MM)



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

Dos R\$ 11,33 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 4,68 milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/24, contas do projeto:

| Classificação                     | Itaú<br>49326-2 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Saldo Inicial C/C                 | 60.650,76       |
| (i) Crédito - SCP                 | 107.402,94      |
| (ii) Repasse SCP - Província      | -51.004,19      |
| Terreno - Outras Despesas         | -9.136,44       |
| Terreno - IPTU                    | -16.449,24      |
| Incorporação - Projetos           | -32.037,45      |
| Marketing - Promoção e Propaganda | -20.730,00      |
| Marketing - Stand                 | -16.794,34      |
| Despesas Administrativas - Outras | -750,00         |
| Aporte - Tarjab                   | 265.000,00      |
| Débito - Província                | -282.491,98     |
| Despesas Financeiras - Tarifas    | -129,40         |
| Saldo Final C/C                   | 3.530,66        |

(i) No período ocorreram entradas com as nomenclaturas bancárias “COBR IBBA”, que se remetem a boletos de cobrança e segundo incorporador referem-se à créditos de SCPistas;

(ii) Ocorreu o repasse para a conta do PS, referente aos créditos baixados dos SCPistas na SPE (30% do valor total), apurados na base anterior;

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Fluxo Realizado

#### Movimentações período de Ago/24, Patrimônio Separado

| Classificação               | Itaú PS (4ª EMISSÃO)<br>18220-7 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Saldo Inicial C/C           | 6.804,57                        |
| (i) Repasse SCP - Província | 51.004,19                       |
| Crédito - Carinas           | 282.491,98                      |
| CRI - Juros                 | -206.529,93                     |
| CRI - Amortização           | -54.822,53                      |
| CRI - Outros                | 0,01                            |
| CRI - Despesas              | -15.673,60                      |
| TED entre contas            | -5.088,62                       |
| Tarifas / Taxas             | -75,00                          |
| Rendimento de Aplicação     | 1,30                            |
| Aplicação / Resgate CDB     | 444.431,40                      |
| Saldo Final C/C             | 502.543,77                      |
| Aplicações / Regates        | 1.488.167,06                    |
| Saldo Final C/C + Aplic     | 1.990.710,83                    |

(i) Ocorreu o repasse para a conta do PS, referente aos créditos baixados dos SCPistas na SPE (30% do valor total), apurados na base anterior.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP, ocorreu a respectiva variação:

| Período         | A                       | B                              | C                               | E = (A + B + C)   |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                 | Extrato Itaú<br>27498-4 | Extrato Itaú PS (4)<br>18522-6 | Ext. Cliente - ERP<br>Conta SPE | Variação 1 (R\$)  |
| mai/23 a jan/24 | 3.217.750,57            | 0,00                           | -3.217.750,57                   | 0,00              |
| fev/24          | 237.067,77              | 0,00                           | -260.891,19                     | -23.823,42        |
| mar/24          | 252.305,86              | 0,00                           | -261.080,18                     | -8.774,32         |
| abr/24          | 131.481,38              | 0,00                           | -140.270,06                     | -8.788,68         |
| mai/24          | 86.005,42               | 0,00                           | -68.604,98                      | 17.400,44         |
| jun/24          | 157.173,48              | 0,00                           | -166.088,10                     | -8.914,62         |
| jul/24          | 193.867,56              | 0,00                           | -170.013,98                     | 23.853,58         |
| ago/24          | 107.402,94              | 0,00                           | -131.777,43                     | -24.374,49        |
| <b>TOTAL</b>    | <b>4.383.054,98</b>     | <b>0,00</b>                    | <b>-4.416.476,49</b>            | <b>-33.421,51</b> |

#### Detalhamento da variação:

| Fonte            | Conta   | Unidade | Parcela | Data       | Valor (R\$)       | Descrição  |
|------------------|---------|---------|---------|------------|-------------------|--|
| Extrato Bancario | 49326-2 | 95      | Mensal  | 01/08/2024 | 9.047,02          | Parcela baixada em Jul/24 porem recebida em Ago/24                       |
| ERP              | -       | 143     | Mensal  | 30/08/2024 | -24.491,40        | Parcelas baixadas no final de Ago/24, com crédito no mês seguinte (D+1). |
|                  |         | 95      |         |            | -8.930,11         |  |
| <b>TOTAL</b>     |         |         |         |            | <b>-24.374,49</b> |  |

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Controle de créditos SCPistas

Conforme a 5ª AEI firmada em dez-23, foi definido que a SPE deverá repassar 30% das receitas dos SCPistas para conta do PS. Até a data base não houve variações entre o calculado e o repassado:

| A               | B         |                                    |                          |                        |             |
|-----------------|-----------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------|
| Mês de Apuração | Data Base | Baixas de SPC<br>(Base de Cálculo) | Valor Calculado<br>(30%) | Valor Repassados<br>PS | Varição     |
| dez-23          | jan-24    | 12.310,49                          | 3.693,15                 | 3.693,15               | 0,00        |
| jan-24          | fev-24    | 231.545,03                         | 69.463,51                | 69.463,51              | 0,00        |
| fev-24          | mar-24    | 260.891,19                         | 78.267,36                | 78.267,36              | 0,00        |
| mar-24          | abr-24    | 261.080,18                         | 78.324,05                | 78.324,05              | 0,00        |
| abr-24          | mai-24    | 140.270,06                         | 42.081,02                | 42.081,02              | 0,00        |
| mai-24          | jun-24    | 68.604,98                          | 20.581,49                | 20.581,49              | 0,00        |
| jun-24          | jul-24    | 166.088,10                         | 49.826,43                | 49.826,43              | 0,00        |
| jul-24          | ago-24    | 170.013,98                         | 51.004,19                | 51.004,19              | 0,00        |
|                 |           | <b>1.310.804,01</b>                | <b>393.241,20</b>        | <b>393.241,20</b>      | <b>0,00</b> |

A - Mês de apuração para do cálculo das receitas de SCPistas;

B - Mês que deverá ser realizado o repasse.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

| Tipo          | Área média (m <sup>2</sup> ) | Qtd. Incorporador | Qtde. Vendida | Área Vendida    | VUV Vendido R\$/m <sup>2</sup> | VMU Vendido R\$ mil | VGV Vendido (R\$ mm) | Qtd. Estoque | Área Estoque   | VUV Tabela R\$/m <sup>2</sup> | VMU Tabela R\$ mil | VGV Tabela (R\$ mm) |
|---------------|------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|--------------|----------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| 1 Dormitório  | 32,6                         | 66                | 4             | 130,52          | 12.181                         | 397,5               | 1,6                  | 62           | 2.023,1        | 14.215                        | 463,82             | 28,8                |
| 2 Dormitórios | 84,6                         | 46                | 5             | 422,30          | 20.378                         | 1.721,1             | 8,6                  | 41           | 3.468,4        | 19.354                        | 1.637,26           | 67,1                |
| 3 Dormitórios | 136,5                        | 27                | 5             | 684,10          | 8.584                          | 1.174,5             | 5,9                  | 22           | 3.000,9        | 9.978                         | 1.361,04           | 29,9                |
| <b>Total</b>  |                              | <b>139</b>        | <b>14</b>     | <b>1.236,92</b> | <b>12.990</b>                  | <b>1.147,7</b>      | <b>16,1</b>          | <b>125</b>   | <b>8.492,4</b> | <b>14.816</b>                 | <b>1.006,62</b>    | <b>125,8</b>        |

O empreendimento possui 125 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 125.827.630,87** (Tabela de vendas).

As informações de metragem e valor de tabela de vendas foram disponibilizadas pelo incorporador.



## 3.1 – Balancete

| Tarjab Carinas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - 30/04/2024 |                   |                                   |                   |
|---|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>   | <b>44.321.092</b> | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>           | <b>44.321.092</b> |
| <b>CIRCULANTE</b>   | <b>44.321.092</b> | <b>CIRCULANTE</b>                 | <b>29.876.916</b> |
| Caixa e Bancos  | (1.941.896)       | Fornecedores                      | 85.901            |
| Direitos Realizáveis - CP   | (1.520.623)       | Obrigações Fiscais e Trabalhistas | 1.361             |
| Estoques  | 47.783.611        | Impostos e Contribuições A Pagar  | 119.346           |
|   |                   | Empréstimos e Financiamentos      | 26.124.677        |
|   |                   | AFAC                              | 3.545.631         |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>   | <b>-</b>          | <b>NÃO CIRCULANTE</b>             | <b>8.301.750</b>  |
| Créditos  | -                 | Empréstimos e Financiamentos      | -                 |
| Imobilizado   | -                 | Outras Exibilidades               | 8.301.750         |
|   |                   | <b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>         | <b>6.174.528</b>  |
|   |                   | Capital Social                    | 6.248.476         |
|   |                   | Lucros e Prejuízos Acumulados     | (73.948)          |
|   |                   | <b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>     | <b>(32.103)</b>   |
|   |                   | Despesas Operacionais             | (10.728)          |
|   |                   | Despesas Diversas                 | (21.375)          |
|   |                   | Transitória                       | -                 |

## 3.2 - Fiscal

| Aspectos Fiscais e Protestos                    |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| <b>Certidões Incorporadora (SCP - Carinás):</b> | <b>Status:</b> | <b>Validade:</b> |
| ● SRF/INSS                                      | Negativa       | 08/03/2025       |
| ● Trabalhista                                   | Negativa       | 08/03/2025       |
| ● Municipal                                     | Regular        | 08/03/2025       |
| ● Estadual                                      | Negativa       | 09/03/2025       |
| ● FGTS  | Regular        | 22/09/2024       |