

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro (37S3E)
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília
Realizado em: 26/09/2024**

 **Data Base: Agosto/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:	15
% Vendido em Garantia:	51,61%
% Obra:	84,31% (i)
Data de Entrega:	31/03/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento:	31/08/2024
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/08/2024)	4.120.890,55
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 **Ago/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. jul24	Monit. ago24
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia	120	120
<i>Permutas</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Unidades</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Disponível / Estoque	48	47
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>48</i>	<i>47</i>
Vendidas (i)	71	72
<i>Quitadas</i>	<i>25</i>	<i>25</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>16</i>	<i>16</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>30</i>	<i>31</i>
Total Unidades em Garantia	31	31
Disponível / Estoque	16	15
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>16</i>	<i>15</i>
Vendidas (ii)	15	16
<i>Quitadas</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>5</i>	<i>6</i>

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:

- 01 unidade foi vendida: (504).

(ii) Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida: (506).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	Unds ago-24	% Pago ago-24
0 - 30	14	15	56,5%
31 - 90	1	1	69,4%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	15	16	57,3%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	1,95	2,23	96,0%
31 - 90	0,09	0,09	4,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	2,04	2,32	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%
3	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
3	2	1	1	1	0	1	0	1	0	6

RECEBÍVEIS por % Pago

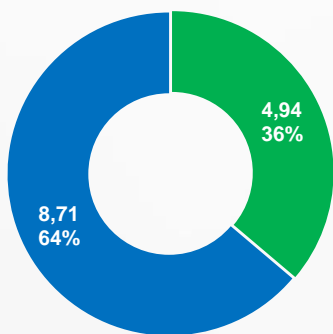
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,05	0,50	0,26	0,22	0,16	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,05	0,50	0,26	0,22	0,16	0,00	0,09	0,00	0,05	0,00	0,00

Das 16 unidades comercializadas e em garantia, 10 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,32 milhões**. Não há inadimplência superior a 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

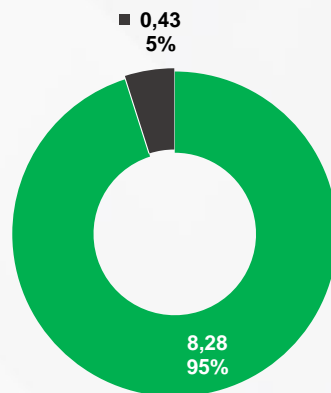
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

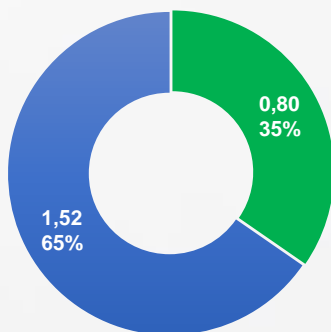
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

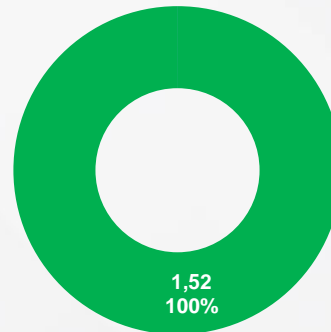
Dos **R\$ 13,64 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,32 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 1,52 milhão** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

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 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Espelho de vendas

TORRE 1																			
1501	-	1502	\$ 11.952,39	1503	△ 13.174,19	1504	\$ 11.952,39	1505	-	1506	-	1507	△ 11.456,22	1508	-	1509	△ 13.531,65	1510	-
1401	△ 11.231,55	1402	△ 14.072,30	1403	-	1404	△ 13.563,95	1405	△ 12.472,90	1406	△ 12.801,77	1407	△ 13.055,14	1408	-	1409	△ 13.341,96	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 12.874,46	1304	-	1305	△ 12.335,85	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 12.054,36	1310	-
1201	-	1202	△ 10.272,16	1203	△ 9.796,25	1204	△ 10.909,74	1205	△ 10.136,31	1206	△ 10.814,24	1207	△ 10.418,19	1208	-	1209	△ 11.310,06	1210	-
1101	-	1102	△ 11.466,89	1103	△ 10.634,81	1104	△ 11.142,03	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 10.954,20
1001	-	1002	△ 11.374,49	1003	△ 10.744,04	1004	△ 11.167,24	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	△ 10.869,99	1010	△ 11.524,45
0901	-	0902	△ 10.106,24	0903	-	0904	△ 10.909,98	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.625,87	0909	-	0910	△ 11.363,27
0801	\$ 11.097,10	0802	△ 9.885,16	0803	△ 10.520,99	0804	△ 12.778,49	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$ 9.818,69	0809	-	0810	\$ 10.881,24
0701	\$ 10.987,17	0702	△ 9.818,69	0703	△ 11.246,57	0704	-	0705	-	0706	-	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 12.192,95
0601	△ 10.695,86	0602	△ 9.818,69	0603	△ 10.994,89	0604	-	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$ 9.818,69	0609	△ 11.898,29	0610	-
0501	△ 9.747,26	0502	-	0503	△ 9.592,46	0504	△ 9.903,37	0505	-	0506	△ 10.547,81	0507	-	0508	△ 10.305,53	0509	-	0510	△ 11.867,84
0401	△ 10.798,48	0402	△ 10.155,40	0403	△ 10.875,91	0404	△ 11.330,78	0405	\$ 13.840,25	0406	△ 9.571,32	0407	△ 12.076,81	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.369,90	0303	△ 10.837,61	0304	\$ 13.729,95	0305	\$ 13.692,68	0306	\$ 13.729,95	0307	△ 9.908,36	0308	△ 12.118,51	0309	-	0310	△ 12.600,64
0201	-	0202	\$ 10.064,14	0203	\$ 9.671,71	0204	\$ 10.619,40	0205	△ 12.052,43	0206	\$ 10.619,40	0207	\$ 10.243,65	0208	\$ 10.619,40	0209	\$ 10.342,21	0210	-
0101	△ 7.258,10	0102	△ 8.569,63	0103	△ 5.123,48	0104	\$ 7.670,01	0105	\$ 7.651,02	0106	\$ 7.689,09	0107	\$ 7.326,15	0108	\$ 7.618,95	0109	\$ 7.423,74	0110	-
0001	-																		

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	9	6%
31 - 90	1	1%
91 - 120	0	0%
121 - 180	0	0%
> 180	0	0%
Estoque	15	10%
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	jul/24	Rolagem									ago/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	16	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	15
0 - 30	8	-	-	-	1	-	-	-	-	-	9
31 - 90	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31										31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida no período: (506);

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Ago/24 na conta do projeto:

Classificações	Bradesco 27083-0	Bradesco (iii) 247083-7	Itaú 11130-8	CEF 2203-1	CEF 2202-3	CEF 2204-0	Total
Saldo Inicial	69.355,00	69.354,00	78.112,39	497.212,25	10.185,07	149.607,06	873.825,77
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	0,00	0,00	3.060,00	0,00	102.559,07	105.619,07
Construção - Custo Obra	0,00	0,00	-792.757,81	0,00	0,00	0,00	-792.757,81
Construção - MDO	0,00	0,00	-32.394,73	0,00	0,00	0,00	-32.394,73
Terreno - IPTU	0,00	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Incorporação - Projetos	0,00	0,00	-181,35	0,00	0,00	0,00	-181,35
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	0,00	-7.885,00	0,00	0,00	0,00	-7.885,00
Marketing - Stand	0,00	0,00	-4.973,23	0,00	0,00	0,00	-4.973,23
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	0,00	-2.539,00	0,00	0,00	0,00	-2.539,00
Desp Adm - Outras	0,00	0,00	-1.660,12	0,00	0,00	0,00	-1.660,12
Desp Adm - Distratos	0,00	0,00	-1.665,04	0,00	0,00	0,00	-1.665,04
RET	0,00	0,00	-16.922,78	0,00	0,00	0,00	-16.922,78
Débito - Província	0,00	0,00	-175.798,10	0,00	0,00	0,00	-175.798,10
(i) Financiamento - Liberação Banco	0,00	0,00	0,00	1.900.192,32	0,00	0,00	1.900.192,32
Financiamento - Juros Banco	0,00	0,00	-251,07	-64.663,04	0,00	0,00	-64.914,11
(ii) Retirada - Habitram	0,00	0,00	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	-100.000,00
Retirada - SCP SMK	0,00	0,00	-512,64	0,00	0,00	0,00	-512,64
Tarifas / Taxas	-156,10	0,00	-19,00	-99,07	0,00	-237,49	-511,66
Rend. Aplicação	23,58	167,59	29,80	186,55	0,00	0,00	407,52
TED mesma TIT	-1,00	-69.207,51	2.419.208,51	-2.189.750,76	0,00	-160.249,24	0,00
Saldo Final	69.221,48	314,08	1.351.924,70	146.138,25	10.185,07	91.679,40	1.669.462,98

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

(ii) No período ocorreram retiradas no montante de R\$ 100 mil positivo em aportes;

(iii) Conta nova enviada pelo incorporador no período, de acordo com o extrato possui saldo inicial de R\$ 69 mil referente a aplicação.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.2 – Extrato Bancário

Movimentações de Ago/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	79.108,34
(i) Receita Contratada - Garantia	31.028,82
Crédito - Habitram	175.798,10
CRI - Juros	-30.555,11
CRI - Amortização	-8.566,36
CRI - Outros	0,01
Tarifas / Taxas	-9.511,58
Rend. Aplicação	5,44
Saldo C/C	237.307,66
Aplicação CDB + Fundos	388.851,59
Saldo C/C + Aplicações	626.159,25

(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, houve variação referente a crédito em D+1:

	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\$)
ago/24	31.028,82	0,00	0,00	105.619,07	136.647,89	-134.656,08	0,00	1.991,81
TOTAL	31.028,82	0,00	0,00	105.619,07	136.647,89	-134.656,08	0,00	1.991,81

Variação 1

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Banco	18094-6	1305	Parcela Mensal	01/08/2024	1.991,81	Parcela baixada em Jul/24 e recebida em Ago/24 (D+1).
				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	Varição (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
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago/24	31.028,82	-29.037,01	1.991,81	31.028,82	1.991,81	0,00	1.991,81
TOTAL		2.686.112,31	-3.114.019,71	-427.907,40	2.677.954,65	-436.065,06	420.237,07	-15.827,99

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque (em garantia)

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtd. 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	9	275,90	10.126	310,4	2,8	8	235,2	13.786	405,30	3,2
2 Dorms	44,8	7	4	179,36	10.763	482,6	1,9	3	134,6	13.408	601,50	1,8
Studio	25,0	7	3	78,41	11.314	295,7	0,9	4	96,8	13.818	334,53	1,3
Total		31	16	533,67	10.515	350,7	5,6	15	466,6	13.684	425,67	6,4

O empreendimento possui 15 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW de: **R\$ 6.385.000,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 5.616.000,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 5.330.652,25**.



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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)	10	2,32
	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,03
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	15	5,56
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	15	5,62
(ii)	Saldo Devedor (D)		4,12
	Razão Mínima de Garantia A1+A2 + B / D ($\geq 1,80$)		1,92
	Razão Mínima de Garantia A1+A2 + C / D ($\geq 1,80$)		1,93
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	Razão Mínima de Garantia (A1+A2 + B) / (D - E) ($\geq 1,80$)		1,92

(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 **31/08/2024**.

(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	Negativa	23/03/2025
● Trabalhista	Negativa	23/03/2025
● Municipal	Regular	02/02/2025
● Estadual	Negativa	24/03/2025
● FGTS	Regular	15/10/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	17.648.548,98	TOTAL DO PASSIVO	17.648.548,98
CIRCULANTE	17.638.595,99	CIRCULANTE	493.755,30
Caixa e equivalentes de caixa	494.153,01	Fornecedores	274.274,84
Direitos Realizáveis	17.138.112,01	Obrigações Tributárias	219.480,46
Despesas do Exercício Seguinte	6.330,97	Adiantamento de Clientes	-
NÃO CIRCULANTE	9.952,99	NÃO CIRCULANTE	14.971.900,98
Imobilizado	9.952,99	Empréstimos e Financiamentos	10.380.246,53
		Partes Relacionadas	2.518.973,08
		Investidores - SCP	2.072.681,37
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	282.645,00
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	1.900.247,70
		Receitas	7.843.777,88
		Custos e Despesas	(5.943.530,18)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	2.686.112,31	248.489,68	1.568.134,02	506.373,01	-	-	5.009.109,02	10%
Receita Contratada - Fora Garantia	12.251.438,30	899.756,64	8.100.476,99	2.319.267,48	103,26	-	23.571.042,67	45%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(26.802,04)	(426.875,09)	(142.557,46)	-	-	(596.234,59)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	16.782,95	202.198,56	383.889,06	28.435,06	-	631.305,63	1%
Venda de Estoque	-	382.205,54	6.689.918,96	13.553.024,81	1.038.027,21	-	21.663.176,52	42%
Receita Comissão	-	230.459,32	691.377,97	460.918,65	-	-	1.382.755,95	3%
Outras Receitas	359.864,13	-	-	-	-	-	359.864,13	1%
Receitas	15.297.414,74	1.750.892,10	16.825.231,43	17.080.915,54	1.066.565,53	-	52.021.019,33	100%
Obra - Custo Raso	(13.500.634,58)	(4.114.864,49)	(2.147.250,89)	-	-	-	(19.762.749,95)	-38%
Obra - MDO	(515.936,59)	(877.837,76)	(404.568,71)	-	-	-	(1.798.343,05)	-3%
Obra - Taxa Adm	(245.689,87)	(493.783,74)	(227.569,90)	-	-	-	(967.043,51)	-2%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.815.419,86)	(28.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	(8.892.419,86)	-17%
Marketing	(2.444.759,68)	(80.640,44)	(197.398,55)	-	-	-	(2.722.798,67)	-5%
Despesa Comissão	(241.030,62)	(230.459,32)	(691.377,97)	(460.918,65)	-	-	(1.623.786,57)	-3%
Incorporação	(1.259.323,53)	(41.076,38)	-	-	-	-	(1.300.399,91)	-2%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(964.246,89)	(37.368,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	(1.144.950,89)	-2%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	-	(300,00)	0%
Devolução Distratos Realizados	(1.665,04)	-	-	-	-	-	(1.665,04)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(18.599,55)	-	-	-	(18.599,55)	0%
Tributos	(652.040,97)	(60.145,99)	(637.266,20)	(649.444,31)	(41.525,22)	-	(2.040.422,69)	-4%
Custos e Despesas	(28.641.047,63)	(5.964.176,11)	(4.467.367,76)	(1.159.362,96)	(41.525,22)	-	(40.273.479,69)	-77%
Total Operacional	(13.343.632,89)	(4.213.284,02)	12.357.863,66	15.921.552,58	1.025.040,31	-	11.747.539,64	23%
Saldo inicial (Outras contas)	69.354,00	-	-	-	-	-	69.354,00	0%
Despesas Financeiras	(14.949,97)	-	-	-	-	-	(14.949,97)	0%
Aporte - Habitram	14.834.087,92	-	-	-	-	-	14.834.087,92	29%
Retirada - Habitram	(12.035.871,92)	-	-	-	-	-	(12.035.871,92)	-23%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(551.272,53)	-	-	-	-	-	(551.272,53)	-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	(1.226.120,37)	(125.135,53)	(125.135,53)	-	-	-	(1.476.391,42)	-3%
CRI - Amortização	(2.953.190,13)	-	(4.120.890,55)	-	-	-	(7.074.080,68)	-14%
CRI - Contrapartida	4.179.310,50	-	-	-	-	-	4.179.310,50	8%
Financiamento - Liberação Banco	9.340.500,00	1.233.689,52	2.562.278,23	-	-	-	13.136.467,74	25%
Financiamento - Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento - Juros Banco	(177.990,94)	(198.474,33)	(768.394,80)	13.474,94	-	-	(1.131.385,14)	-2%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(7.500.000,00)	(7.500.000,00)	-	-	(15.000.000,00)	-29%
Débito - Província	(2.035.604,12)	-	-	-	-	-	(2.035.604,12)	-4%
Transferência Recebível P.S.	(2.686.112,31)	-	-	-	-	-	(2.686.112,31)	-5%
Total Investimentos	15.013.092,80	910.079,65	(12.574.882,86)	(7.486.525,06)	-	-	(4.138.235,47)	-8%
Total	1.669.459,91	(3.303.204,37)	(217.019,20)	8.435.027,52	1.025.040,31	-	7.609.304,17	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 **ago/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.
- Saldo Inicial: referente ao saldo inicial de R\$ 69 mil da nova conta, 247083-7 (Bradesco), encaminhada no período pelo incorporador.