

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Estoque CRI CEDRI (22EIS)

Realizado em 14/10/2025

 **Data Base: Setembro/2025**





Resumo Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Vistoria de Ocupação



Projeto

Informações Projeto

CRI: 22ª Emissão 1ª e 2ª Série

Emissora (securitizadora):	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO,
Agente Fiduciário (custodiante):	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DTVM
Cedente (Credora):	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Emitente (Devedora):	CAYNE ENPLAN 33 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA CORES DO MAR – TURQUESA

Empreendimentos:	ALTO JARDIM RESIDENCIAL – OCEANOS
------------------	--------------------------------------

Unidades em Garantia:	76
-----------------------	----

Garantia em Estoque:	6
----------------------	---

% Vendido da Garantia:	94,06%
------------------------	--------

Data de emissão: 20/10/2022	20/10/2022
-----------------------------	------------

Razão Mínima de Garantia: Valor do imóvel objeto da AF igual ou superior a 162,5% do saldo devedor

Data Base Monitoramento:	30/09/2025
--------------------------	------------

Operação CRI

Posição Operação	Valor (R\$)
------------------	-------------

Crédito 1ª Série (Liquidado em Nov/24):	12.200.000,00
---	---------------

Crédito 2ª Série:	6.000.000,00
-------------------	--------------

Saldo Devedor (30/09/2025)	2.248.239,56
----------------------------	--------------

Saldo a Liberar	0,00
-----------------	------

Data Vencimento Operação	28/10/2027
--------------------------	------------

Taxa de Juros (%a.a)	100% do CDI + 6% a.a. na base 252
----------------------	-----------------------------------



1.1.1 – Vendas (Status Unidades) – Turquesa

Unidades	Monit. ago25	Monit. set25
Total Unidades Empreendimento	22	22
Total Unidades Liberadas	2	2
Total Unidades em Garantia	20	20
Disponível / Estoque	6	6
Unidades em Estoque	6	6
Vendas	14	14
Quitadas	4	4
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	10	10

De acordo com o Anexo III do contrato de Cessão, foram concedidas em garantia 22 unidades da Torre Turquesa (blocos 1 ao 5).

Não houve movimentação no período das unidade em garantia.



1.1.2 – Vendas (Status Unidades) – Oceanos

Unidades	Monit. ago25	Monit. set25
Total Unidades Empreendimento	77	77
Total Unidades Liberadas	23	23
Total Unidades em Garantia	54	54
Disponível / Estoque	0	0
Unidades em Estoque	0	0
Vendas	54	54
Quitadas	21	21
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	33	33

Conforme o Anexo III do contrato de Cessão, foram concedidas em garantia, 77 unidades do empreendimento Oceanos (Blocos 1 ao 4).

Não houve movimentação no período das unidade em garantia.



1.1.3 – Vendas (Status Unidades) – Alto Jardim

Unidades	Monit. ago25	Monit. set25
Total Unidades Empreendimento	2	2
Total Unidades Liberadas	0	0
Total Unidades em Garantia	2	2
Disponível / Estoque	0	0
Unidades em Estoque	0	0
Vendas	2	2
Quitadas	2	2
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

De acordo com o Anexo II do contrato de Cessão de AF de Imóvel, foram concedidas como garantia duas unidades do empreendimento Alto Jardim (Bloco Único).

Ambas foram vendidas e quitadas.



1.2.1 – Rolagem de Unidades em garantia – Turquesa

Status	ago/25	Rolagem									set/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 – 30	31 – 90	91 – 120	121 – 180	> 180	
liberada	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
0 – 30	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
31 – 90	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
91 – 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 – 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	22										22

Não houve movimentação no período.



1.1.2 – Rolagem de Unidades em garantia – Oceanos

Status	ago/25	Rolagem									set/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
quitada s/ lib	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	25	-	-	-	-	-	(3)	-	-	1	23
31 - 90	4	-	-	-	-	3	-	(1)	-	-	6
91 - 120	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	4	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	3
	77										77

Movimentações do período:

- 01 unidade inadimplente recuperada: 1-702.
- 04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: 3-301, 3- 505, 4-106 e 4-601.



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis – Turquesa

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-25	Unds set-25	% Pago set-25
0 - 30	11	11	90,1%
31 - 90	1	1	88,6%
91 - 120	0	0	
121 - 180	1	1	96,9%
> 180	1	1	78,0%
Total Unidades	14	14	89,4%

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	0	0	0	0	0	0	1	4	2	4
0	0	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	1	0
0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	2	5	3	4

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-25	R\$MM set-25	% set-25
0 - 30	0,21	0,21	76,5%
31 - 90	0,02	0,02	5,7%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	1,5%
> 180	0,04	0,04	16,3%
Total Recebíveis	0,28	0,27	100,0%

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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,13	0,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	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	0,04	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,14	0,02	0,00

- O empreendimento conta com 14 unidades vendidas e 10 ativas. No entanto, 02 unidade estão inadimplentes há mais de 120 dias, o que representa 17,9% do recebível contratado, ou R\$ 0,04 milhão.
- O valor total das parcelas em atraso dessas unidades é de **R\$ 20,3 mil**.



2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oceanos

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-25	Unds set-25	% Pago set-25
0 - 30	46	44	91,7%
31 - 90	4	6	89,1%
91 - 120	0	1	83,9%
121 - 180	0	0	
> 180	4	3	69,9%
Total Unidades	54	54	89,8%

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	0	0	0	0	0	0	4	9	10	21
0	0	0	0	0	0	0	1	1	4	0
0	0	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	2	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	2	6	11	14	21

Recebeveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-25	R\$MM set-25	% set-25
0 - 30	0,85	0,80	65,2%
31 - 90	0,14	0,15	12,1%
91 - 120	0,00	0,04	3,3%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,25	0,24	19,4%
Total Recebíveis	1,24	1,22	100,0%

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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,29	0,38	0,14	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,02	0,06	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	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	0,17	0,07	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,43	0,44	0,19	0,00

- O empreendimento possui 54 unidades vendidas, das quais 33 estão ativas. Atualmente, 03 unidades estão inadimplentes há mais de 180 dias, o que representa 19,4 % do recebível contratado, ou R\$ 0,24 milhão.
- O valor total das parcelas em atraso referentes a essas unidades é de **R\$ 60,04 mil**.



2.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de **Set/25**, Patrimônio Separado:

Descrição	Itaú 18402-1
Saldo Inicial C/C	40.379,52
CRI - Juros Série 2	-37.243,84
CRI - Outros	0,01
Despesas	-22.260,04
Tarifas / Taxas	-84,95
Aplicação / Resgate CDB	25.907,96
Rend Aplicação	2,94
Saldo Final C/C	6.701,60
Investimentos	55.027,17
Saldo Total	61.728,77

A conta do Patrimônio Separado é utilizada para as movimentações financeiras de duas operações. Dessa forma, o pagamento foi classificado de acordo com a série correspondente de cada emissão.



2.3 – ERP x Recebíveis

Houve variação comparando os créditos nos extratos da conta do Patrimônio Separado com as baixas nas fichas financeiras dos clientes.

As comparações são a partir da data de quitação da série 1, uma vez que os recebíveis restantes + as futuras vendas desta série, será utilizada para amortização da série 2.

Empreendimento	Período	Créditos de	Baixas de Clientes	Variação (R\$)
		Repasso Conta P.S.	ERP	
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	nov/24 a dez/24	3.053.659,39	-3.182.259,12	-128.599,73
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	jan/25	211.200,00	-488.927,09	-277.727,09
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	fev/25	941.589,15	-828.106,81	113.482,34
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	mar/25	158.400,00	-187.554,24	-29.154,24
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	abr/25	0,00	-242.125,60	-242.125,60
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	mai/25	360.144,56	-204.819,63	155.324,93
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	jun/25	211.200,00	-209.236,36	1.963,64
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	jul/25	99.343,01	-31.616,05	67.726,96
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	ago/25	0,00	-19.234,12	-19.234,12
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDRI	set/25	0,00	-23.364,99	-23.364,99
TOTAL		5.035.536,11	-5.417.244,01	-381.707,90



2.4 – Unidades Comercializadas e Estoque

Empreendimento	Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	GVV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Estoque R\$/m ²	VMU Estoque R\$ mil	GVV Estoque (R\$ mm)
TURQUESA	1 Dormitório	24,2	0	4	4	97	5.804,4	140,2	1	0	0	0	0,0	0,00
TURQUESA	2 Dormitórios	49,5	0	18	12	594	3.918,1	194,1	2	6	297	3.532	175,0	1,05
OCEANOS	2 Dormitórios	51,9	0	77	77	3.994	1.049,9	54,5	4	0	0	0	0,0	0,00
ALTO JARDIM	3 Dormitórios	160	0	2	2	320	6.875,0	1100,0	2	0	0	0	0,0	0,00
Total			0	101	95	5.005	1.855	97,72	9,3	6	297	3.532	175,00	1,05

O projeto possui **6 unidades em estoque**, que somam um **GVV de R\$ 1.050.000,00 (Valor de avaliação)** ou **R\$ 1.201.183,30** (considerando o VUV médio das vendas dos últimos 6 meses, consecutivos ou não).



3.1 – Vistoria de Ocupação

CORES DO MAR – TURQUESA	Vistoria de	Vistoria de
	Ocupação ago25	Ocupação set25
Total Unidades em Garantia	20	20
(i) Disponíveis / Estoques	6	6
Sem indícios de ocupação	6	6
Com Indícios de ocupação	0	0
Não vistoriada	0	0
Quitadas	4	4
Sem indícios de ocupação	1	1
Com Indícios de ocupação	2	2
Não vistoriada	1	1
Vendidas	10	10
Sem indícios de ocupação	0	0
Com Indícios de ocupação	1	1
Não vistoriada	9	9

RESIDENCIAL – OCEANOS	Vistoria de	Vistoria de
	Ocupação ago25	Ocupação set25
Total Unidades em Garantia	54	54
Disponíveis / Estoques	0	0
Sem indícios de ocupação	0	0
Com Indícios de ocupação	0	0
Não vistoriada	0	0
Quitadas	21	21
Sem indícios de ocupação	1	0
Com Indícios de ocupação	4	5
Não vistoriada	16	16
Vendidas	33	33
Sem indícios de ocupação	0	0
Com Indícios de ocupação	8	8
Não vistoriada	25	25

(i) Cores do Mar:

- Não houve alteração nas unidades em estoque.