

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro (37S3E)
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília
Realizado em: 10/06/2024**

 **Data Base: Abril/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:	18
% Vendido em Garantia:	41,94%
% Obra:	49,81% (i)
Data de Entrega:	31/08/2025 (CCV)
Data Base Monitoramento:	30/04/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (30/04/2024)	4.529.022,80
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 **Abr/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. mar24	Monit. abr24
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia	120	120
Permutas	1	1
<i>Unidades</i>	1	1
Disponível / Estoque	57	55
<i>Unidades em Estoque</i>	57	55
Vendidas (i)	62	64
<i>Quitadas</i>	23	24
<i>Financiamento Direto</i>	17	17
<i>Promessa de Repasse</i>	22	23
Total Unidades em Garantia	31	31
Disponível / Estoque	19	18
<i>Unidades em Estoque</i>	19	18
Vendidas (ii)	12	13
<i>Quitadas</i>	5	6
<i>Financiamento Direto</i>	4	4
<i>Promessa de Repasse</i>	3	3

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

(i) Movimentação das unidades fora da garantia:

- 02 unidades foram vendidas (407 e 508);
- 01 unidade foi quitada (407).

(ii) Movimentação das unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida e quitada: (501).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mar-24	Unds abr-24	% Pago abr-24
0 - 30	10	11	76,4%
31 - 90	0	0	
91 - 120	1	0	
121 - 180	0	1	10,6%
> 180	1	1	15,8%
Total Unidades	12	13	67,9%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mar-24	R\$MM abr-24	% abr-24
0 - 30	0,98	0,88	63,7%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,26	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,26	18,7%
> 180	0,24	0,24	17,6%
Total Recebíveis	1,48	1,39	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%
0	1	0	2	0	0	2	0	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	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	3	0	2	0	0	2	0	0	0	6

RECEBÍVEIS por % Pago

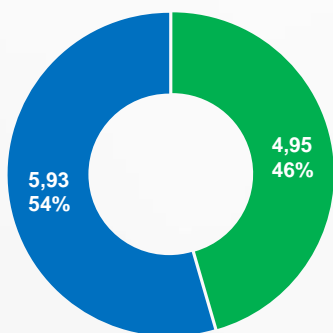
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,26	0,00	0,42	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,76	0,00	0,42	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00

Das 13 unidades comercializadas e em garantia, 07 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 1,39 milhão**. Há inadimplência superior a 120 dias representando 36,3% ou R\$ 0,50 milhão do recebível contratado.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

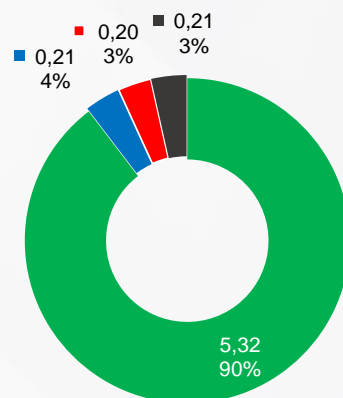
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

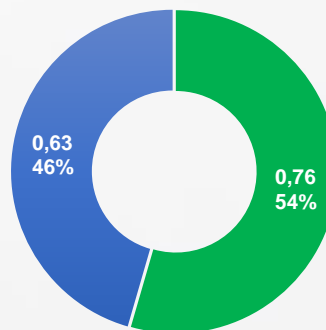
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

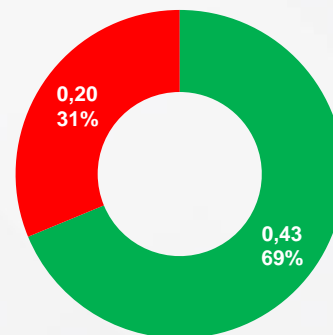
Dos **R\$ 10,88 milhões** de recebíveis em aberto, R\$ 1,39 milhão são de unidades em garantia. Destes, R\$ 0,63 milhão se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

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	\$ 11.621,71	1503	△ 12.809,71	1504	\$ 11.621,71	1505	-	1506	-	1507	-	1508	-	1509	△ 13.157,28	1510	-
1401	△ 10.920,81	1402	△ 13.682,97	1403	-	1404	△ 13.188,69	1405	△ 12.127,81	1406	△ 12.447,59	1407	△ 12.693,95	1408	-	1409	△ 12.972,83	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 12.518,27	1304	-	1305	△ 11.994,56	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 11.720,85	1310	-
1201	-	1202	△ 9.987,96	1203	△ 9.525,22	1204	△ 10.607,91	1205	△ 9.855,88	1206	△ 10.515,05	1207	△ 10.129,95	1208	-	1209	△ 10.997,15	1210	-
1101	-	1102	△ 11.149,64	1103	△ 10.340,58	1104	△ 10.833,77	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	-
1001	-	1002	△ 11.059,79	1003	△ 10.446,79	1004	△ 10.858,28	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	-	1010	△ 11.205,61
0901	-	0902	△ 9.826,63	0903	-	0904	△ 10.608,13	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.304,22	0909	-	0910	△ 11.048,89
0801	\$ 10.790,08	0802	△ 9.611,67	0803	△ 10.229,91	0804	△ 12.424,95	0805	-	0806	-	0807	-	0808	-	0809	-	0810	\$ 10.580,19
0701	\$ 10.683,19	0702	-	0703	△ 10.935,42	0704	-	0705	-	0706	-	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 11.855,62
0601	-	0602	-	0603	△ 10.690,70	0604	-	0605	-	0606	-	0607	-	0608	-	0609	△ 11.569,11	0610	-
0501	△ 9.477,59	0502	-	0503	△ 9.327,07	0504	-	0505	-	0506	-	0507	-	0508	△ 10.020,42	0509	-	0510	△ 11.539,50
0401	△ 10.499,72	0402	△ 9.874,43	0403	△ 10.575,01	0404	△ 11.017,30	0405	\$ 13.457,34	0406	-	0407	△ 11.742,68	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.083,00	0303	△ 10.537,77	0304	\$ 13.350,09	0305	\$ 13.313,85	0306	\$ 13.350,09	0307	△ 9.634,23	0308	△ 11.783,23	0309	-	0310	△ 12.252,02
0201	-	0202	\$ 9.785,70	0203	\$ 9.404,13	0204	\$ 10.325,60	0205	△ 11.718,98	0206	\$ 10.325,60	0207	\$ 9.960,24	0208	\$ 10.325,60	0209	\$ 10.056,08	0210	-
0101	△ 7.057,29	0102	△ 8.332,54	0103	△ 4.981,73	0104	\$ 7.457,80	0105	\$ 7.439,34	0106	\$ 7.476,36	0107	\$ 7.123,46	0108	\$ 7.408,16	0109	\$ 7.218,35	0110	-
0001	-																		

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	5	3%
31 - 90	0	0%
91 - 120	0	0%
121 - 180	1	1%
> 180	1	1%
Estoque	18	12%
Quitada	6	4%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
Total:	151	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	22	47%
△ Compra única	25	53%
Total:	47	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	mar/24	Rolagem										abr/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	5	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	6
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	19	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	18
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	31											31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade vendida e quitada (501);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (1204).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Abr/24 na conta do projeto:

Classificações	Bradesco 27083-0	Itaú 11130-8	CEF 2203-1	CEF 2204-0	CEF 2202-3	Gerencial	Total
Saldo Inicial	403,84	525.375,29	20.221,98	159,09	10.290,07	0,00	556.450,27
Receita Contratada - Fora Garantia	539.097,07	0,00	0,00	156.881,06	0,00	62.115,17	695.978,13
(i) Receita Contratada - Garantia	88.128,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.128,04
Construção - Custo Obra	0,00	-1.257.814,77	0,00	0,00	0,00	-62.115,17	-1.257.814,77
Construção - MDO	0,00	-20.591,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-20.591,84
Construção - Taxa ADM	0,00	-27.487,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-27.487,53
Terreno - IPTU	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Incorporação - Projetos	0,00	-1.162,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.162,50
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-7.586,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.586,84
Marketing - Stand	0,00	-3.805,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.805,88
Desp Comerciais - Comissão	0,00	-4.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.500,00
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	-22.539,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.539,00
Desp Adm - Outras	0,00	-726,06	0,00	0,00	0,00	0,00	-726,06
Tributos	0,00	-60,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-60,25
RET	0,00	-10.865,28	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.865,28
Tarifas / Taxas	40,60	289,42	-160,00	-224,08	-105,00	0,00	-159,06
Financiamento - Liberação Banco	0,00	0,00	6.360.000,00	0,00	0,00	0,00	6.360.000,00
Débito - Província	0,00	-58.848,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-58.848,60
(ii) Aporte - Habitram	0,00	880.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	880.000,00
Retirada - Habitram	0,00	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-500.000,00
Retirada - SCP SMK	0,00	-498,45	0,00	0,00	0,00	0,00	-498,45
Rend. Aplicação	6,16	7,61	0,00	0,00	0,00	0,00	13,77
TED mesma TIT	-627.000,00	627.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final	675,71	108.319,19	6.380.061,98	156.816,07	10.185,07	0,00	6.656.058,02

(i) Houve recebimento de uma parcela de unidade em garantia, que ocorreu fora da conta do P.S no valor de **R\$ 88.128,04**.

(ii) Ocorreram aportes e retiradas no período em nome da Habitram, onde os aportes foram superiores em R\$ 380.000,00.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.2 – Extrato Bancário

Movimentações de Abr/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	63.985,38
(i) Receita Contratada - Garantia	441.805,10
Crédito - Habitrans	58.848,60
CRI - Amortização	-37.295,13
CRI - Juros	-35.495,38
Despesas	-5.986,35
Tarifas / Taxas	-181,35
TED entre contas	-4.752,70
Rend. Aplicação	46,05
Saldo C/C	480.974,22
Aplicação CDB + Fundos	375.920,74
Saldo C/C + Aplicações	856.894,96

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam R\$ 441.805,10.

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\$)
abr/24	441.805,10	627.225,11	0,00	156.881,06	1.225.911,27	-1.288.026,44	62.115,17	0,00
TOTAL	441.805,10	627.225,11	0,00	156.881,06	1.225.911,27	-1.288.026,44	62.115,17	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
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.
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
jan/23	36.166,11	-36.166,11	0,00	36.166,11	0,00	0,00	0,00
fev/23	26.905,46	-26.905,46	0,00	26.905,46	0,00	0,00	0,00
mar/23	667.220,16	-667.220,16	0,00	667.220,16	0,00	0,00	0,00
abr/23	114.675,36	-114.675,36	0,00	114.675,36	0,00	0,00	0,00
mai/23	131.361,86	-131.361,86	0,00	131.361,86	0,00	0,00	0,00
jun/23	42.121,73	-42.121,73	0,00	42.121,73	0,00	0,00	0,00
jul/23	16.597,33	-16.597,33	0,00	16.597,33	0,00	0,00	0,00
ago/23	25.740,49	-25.740,49	0,00	25.740,49	0,00	0,00	0,00
set/23	38.434,34	-38.434,34	0,00	38.434,34	0,00	0,00	0,00
out/23	27.612,33	-27.612,33	0,00	27.612,33	0,00	0,00	0,00
nov/23	14.694,12	-14.694,12	0,00	14.694,12	0,00	0,00	0,00
dez/23	44.090,55	-45.045,41	-954,86	44.090,55	-954,86	954,86	0,00
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	0,00	-942,19
abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	0,00	-88.100,00
TOTAL	2.574.569,15	-2.930.412,55	-355.843,40	2.566.411,49	-364.001,06	274.958,87	-89.042,19

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	9.830	304,9	2,1	10	294,0	13.744	404,02	4,0
2 Dorms	44,8	7	3	134,52	10.403	466,5	1,4	4	179,4	13.131	589,00	2,4
Studio	25,0	7	3	78,41	11.001	287,5	0,9	4	96,8	13.725	332,28	1,3
Total		31	13	430,05	10.223	338,2	4,4	18	570,2	13.548	429,18	7,7

O empreendimento possui 18 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW de: **R\$ 7.725.300,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 6.872.800,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 6.667.768,71**.



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)	7	1,39
	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,44
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	18	6,87
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	18	6,87
(ii)	Saldo Devedor (D)		4,53
	Razão Mínima de Garantia A1+A2 + B / D ($\geq 1,80$)		1,92
	Razão Mínima de Garantia A1+A2 + C / D ($\geq 1,80$)		1,92
	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\$ 441.805,10**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/04/2024**.

(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	16/11/2024
● Trabalhista	Negativa	23/11/2024
● Municipal	Regular	26/08/2024
● Estadual	Negativa	27/11/2024
● FGTS	Regular	23/06/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 29/02/2024			
TOTAL DO ATIVO	12.730.143,64	TOTAL DO PASSIVO	12.730.143,64
CIRCULANTE	12.730.143,64	CIRCULANTE	1.135.998,93
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		
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	10.760.243,61
Partes Relacionadas	-	Empréstimos e Financiamentos	4.396.597,18
		Partes Relacionadas	4.288.973,08
		Investidores - SCP	2.074.673,35
PERMANENTE	-	PATRIMÔNIO LIQUÍDO	282.645,00
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	551.256,10
		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	2.574.569,15	341.514,45	833.815,41	210.415,53	-	-	3.960.314,54	7%
Receita Contratada - Fora Garantia	11.283.045,21	1.438.417,29	6.366.061,90	1.691.731,65	100,93	-	20.779.356,98	39%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(55.363,87)	(605.303,72)	(135.007,24)	-	-	(795.674,83)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	58.745,05	374.020,80	547.516,01	-	-	980.281,87	2%
Venda de Estoque	-	1.105.139,65	9.730.465,79	15.182.856,85	-	-	26.018.462,28	49%
Receita Comissão	-	553.584,30	830.376,46	276.792,15	-	-	1.660.752,91	3%
Outras Receitas	352.887,48	-	-	-	-	-	352.887,48	1%
Receitas	14.210.501,84	3.442.036,88	17.529.436,63	17.774.304,96	100,93	-	52.956.381,23	100%
Obra - Custo Raso	(9.357.448,02)	(9.343.839,05)	(1.624.547,89)	-	-	-	(20.325.834,96)	-38%
Obra - MDO	(375.302,42)	(1.993.352,33)	(293.058,73)	-	-	-	(2.661.713,48)	-5%
Obra - Taxa Adm	(201.808,83)	(1.121.260,69)	(164.845,54)	-	-	-	(1.487.915,05)	-3%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.783.955,34)	(56.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	(8.888.955,34)	-17%
Marketing	(2.299.661,58)	(185.796,34)	(229.615,95)	-	-	-	(2.715.073,87)	-5%
Despesa Comissão	(241.030,62)	(553.584,30)	(830.376,46)	(276.792,15)	-	-	(1.901.783,53)	-4%
Incorporação	(1.225.953,05)	(74.446,86)	-	-	-	-	(1.300.399,91)	-2%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(783.988,03)	(74.736,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	(1.002.060,03)	-2%
Despesas Financeiras	(8.249,29)	-	-	-	-	-	(8.249,29)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(64.868,01)	-	-	-	(64.868,01)	0%
Tributos	(559.756,95)	(113.188,30)	(653.001,58)	(677.999,87)	(4,04)	-	(2.003.950,73)	-4%
Custos e Despesas	(23.837.154,13)	(13.516.203,87)	(4.003.650,16)	(1.003.792,02)	(4,04)	-	(42.360.804,22)	-80%
Total Operacional	(9.626.652,29)	(10.074.166,99)	13.525.786,47	16.770.512,93	96,89	-	10.595.577,02	20%
Débito a identificar	(4.797,03)	-	-	-	-	-	(4.797,03)	0%
Aporte - Habitram	14.264.087,92	-	-	-	-	-	14.264.087,92	27%
Retirada - Habitram	(7.735.871,92)	-	-	-	-	-	(7.735.871,92)	-15%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(549.261,94)	-	-	-	-	-	(549.261,94)	-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	(1.100.819,94)	(275.057,86)	(369.029,94)	-	-	-	(1.744.907,74)	-3%
CRI - Amortização	(2.487.734,99)	-	(4.529.022,80)	-	-	-	(7.016.757,79)	-13%
CRI - Contrapartida	3.588.554,93	-	-	-	-	-	3.588.554,93	7%
Financiamento - Liberação Banco	6.360.000,00	-	-	-	-	-	6.360.000,00	12%
Financiamento - Outros	(41.813,68)	-	-	-	-	-	(41.813,68)	0%
Crédito - Província	-	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Província	(1.757.888,23)	-	-	-	-	-	(1.757.888,23)	-3%
Transferência Recebível P.S.	(2.574.569,15)	-	-	-	-	-	(2.574.569,15)	-5%
Total Investimentos	16.282.605,31	(275.057,86)	(7.520.792,95)	-	-	-	8.486.754,50	16%
Total	6.655.953,02	(10.349.224,85)	6.004.993,52	16.770.512,93	96,89	-	19.082.331,52	36%

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 **abr/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: Identificada a primeira liberação do financiamento bancário com a CEF. Não recebemos o contrato do banco com as premissas para realizar as projeções.