

# monitori<sup>ri</sup>

monitoramento imobiliário

**Monitoramento Financeiro**  
**GIP – Hub Pinheiros (CRI 56S3E)**  
Realizado em: 05/02/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





## **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: Hub Pinheiros

Empresa: GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Endereço: Rua Dante Carraro, 110, Pinheiros

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (14/09/2021)

Torres: 1

Total de Unidades: 112

Unidades em Estoque: 55

% Vendido: 48,60%

% Obra: 100,00%

Data de Entrega: 10/10/2024 (Certificado de habite-se)

Data Base Monitoramento: 31/12/2024

## Operação

### Informações Operação

CRI	56ª Série da 3ª Emissão
CRI	58ª Série da 1ª Emissão
Data de Vencimento 56ª Série	06/04/2027
Data de Vencimento 58ª Série	06/05/2027
Atualização Monetária	IPCA
Juros Remuneratórios 56ª Série	4,3%
Juros Remuneratórios 58ª Série	4,4%
Crédito Total	20.000.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	20.206.822,68



## Operação

### Informações da Operação

CRI	56ª Série da 3ª Emissão
CRI	58ª Série da 1ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	GIP DANTE CARRARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Empreendimento alvo	HUB PINHEIROS
Crédito Total	20.000.000,00
Fundo de Juros	0,00
Despesas Flat	506.822,23
Preço de Aquisição Líquido	18.506.663,82
Data de emissão 56ª	14/04/2022
Data de vencimento final 56ª	06/04/2027
Data de emissão 58ª	17/07/2024
Data de vencimento final 58ª	06/05/2027
Razão Mínima de Garantia	Valor do imóvel objeto da AF igual ou superior a 200% do saldo devedor



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit.	Monit.
	nov24	dez24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
<b>Unidades Fora da Garantia</b>	<b>101</b>	<b>101</b>
<b>Permutas</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Unidades	4	4
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
Unidades em Estoque	45	45
<b>Vendas (i)</b>	<b>52</b>	<b>52</b>
Quitadas	26	28
Financiamento Direto	7	5
Promessa de Repasse	19	19
<b>Unidades Em Garantia</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Unidades em Estoque	10	10
<b>Vendas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quitadas	0	0
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

O projeto possui 112 apartamentos (109 unidades, 08 escritórios e 03 lojas). Em garantia, o empreendimento possui 08 escritórios e 02 lojas, onde todos estão em estoque até o monitoramento base.

\*Unidades permutadas: loja 1, 1001, 1002, 1403 e 2002;

### (i) Movimentações do período:

- 01 Unidade foi distratada e revendida (1702);
- 02 Unidades foram quitadas (2101 e 2102).



## 1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

Status	nov/24	Rolagem									dez/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	26	-	-	-	-	-	2	-	-	-	28
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55
0 - 30	10	-	-	-	-	-	1	-	-	-	11
31 - 90	14	-	(2)	-	-	(1)	-	(4)	-	-	7
91 - 120	2	-	-	-	-	-	4	-	(2)	-	4
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>112</b>										<b>112</b>

### Movimentações no período:

- 01 Unidade foi distratada e revendida (1702);
- 02 Unidades foram quitadas (2101 e 2102);
- 06 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (1004, 1604, 1605, 1801, 1906 e 2006).





## 2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds nov-24	Unds dez-24	% Pago dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	36	39	74,5%	0	0	6	5	0	0	0	0	0	0	28
31 - 90	14	7	48,8%	0	1	1	2	0	0	2	1	0	0	0
91 - 120	2	4	29,1%	0	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0
121 - 180	0	2	74,9%	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
> 180	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Unidades</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>66,4%</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

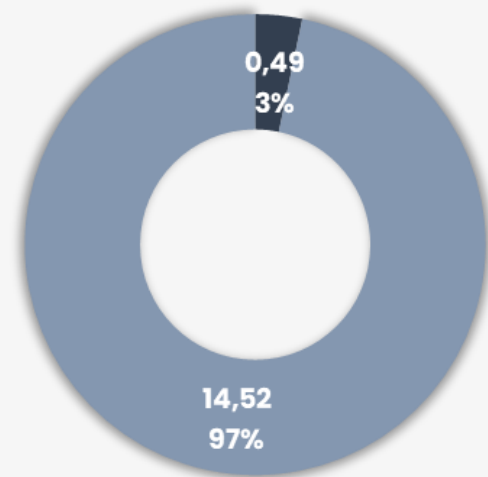
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	7,62	8,26	55,0%	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0
31 - 90	9,00	3,65	24,3%	0	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0
91 - 120	0,33	2,77	18,4%	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0,00	0,33	2,2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Recebíveis</b>	<b>16,96</b>	<b>15,01</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,00</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

O projeto possui 52 apartamentos vendidos, sendo 24 ativos e duas unidades inadimplentes acima de 120 dias, representando R\$ 0,33milhão ou 2,2% do recebível contratado. Deste montante, R\$ 0,26milhão refere-se a parcelas vencidas.



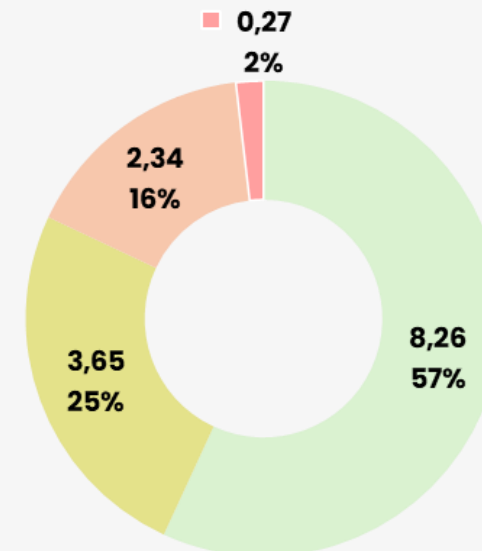
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

**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

O total de recebíveis soma R\$ 15,01 milhões, sendo R\$ 14,52 milhões de chaves / pós-chaves. Deste Chaves / pós chaves, R\$ 0,27 milhão ou 2% está inadimplente acima de 120 dias.



## 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Descrição	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Conta Caixa	Daicoval 0001-0	Total
<b>Saldo Inicial + Aplicações</b>	<b>83.859,67</b>	<b>61.899,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>145.758,88</b>
Receita Contratada	0,00	357.500,00	1.659.641,95	0,00	0,00	2.017.141,95
Construção	-700.682,26	0,00	0,00	-6.642,00	0,00	-707.324,26
Terreno	-18.669,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.669,00
Incorporação	-51.688,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-51.688,40
Marketing	-63.832,83	0,00	0,00	0,00	0,00	-63.832,83
Corretagem	-47.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-47.750,00
Despesas Administrativas	-72.956,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-72.956,13
Despesas Financeiras	-355,16	-913,21	0,00	0,00	0,00	-1.268,37
Tributos	-25.132,98	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.132,98
Financiamento - Amortização Banco	0,00	-182.157,04	0,00	0,00	0,00	-182.157,04
Financiamento - Juros Banco	0,00	-151.562,44	0,00	0,00	0,00	-151.562,44
Aporte	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Aporte - GIP Gerencial	0,00	0,00	0,00	6.642,00	0,00	6.642,00
Débito - Província	-237.365,68	0,00	0,00	0,00	0,00	-237.365,68
Receitas Financeiras	9,09	193,39	0,00	0,00	0,00	202,48
TED msm TIT	1.360.000,00	299.641,95	-1.659.641,95	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo Final + Aplicações</b>	<b>675.436,32</b>	<b>384.601,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.060.038,18</b>



## 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú PS 18225-6
<b>Saldo Inicial + Aplicações</b>	<b>31.896,62</b>
Crédito - GIP Dante	237.365,68
CRI - Juros	-234.600,04
Despesas	-4.947,85
Despesas Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	5,15
<b>Saldo C/C</b>	<b>29.646,56</b>
Aplicações Financeiras	990.783,78
<b>Saldo Final C/C + Aplic</b>	<b>1.020.430,34</b>



## 2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação entre as recebimentos nos extratos bancários e baixas de parcelas no ERP do incorporador:

Empreendimento	Período	Conta Caixa	Santander 13003372-5	Bradesco 286700-1	Bradesco 2766-9	Extrato de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GIP Hub	dez/24	0,00	0,00	357.500,00	1.659.641,95	-2.196.862,58	-179.720,63
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>357.500,00</b>	<b>1.659.641,95</b>	<b>-2.196.862,58</b>	<b>-179.720,63</b>

Detalhamento da Variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	1701	FI	02/12/2024	-179.720,63	Unidade 1702 distratada e valor baixado utilizado como reaproveitamento de crédito para abater valor a receber da unidade 1701
				<b>TOTAL</b>	<b>-179.720,63</b>	

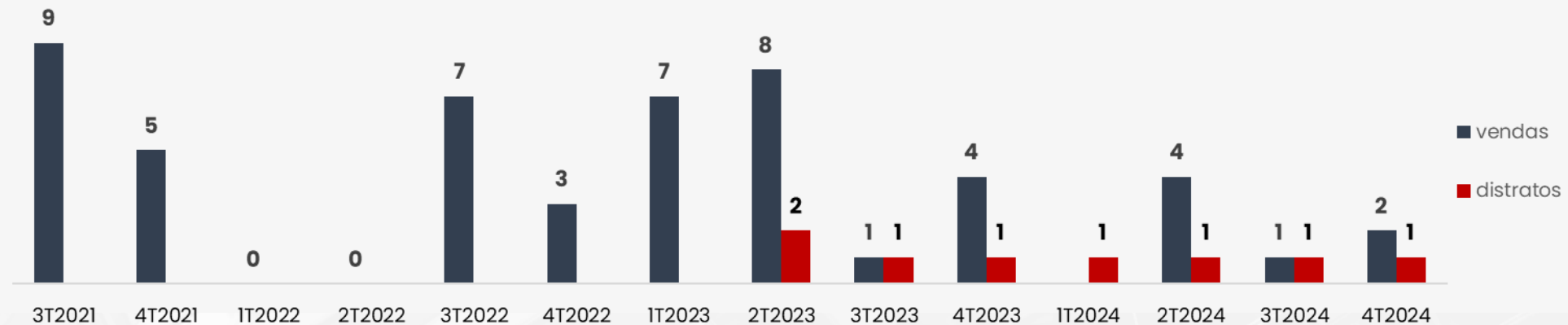


### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área (m²)	Área média (m²)	Qtd. Permuta	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)
Loja	18-38	167,0	1	2	0	0	0	0	0,0	2	401,0	26.164,5	5.245,5	10,5
Escritório	28-42	173,4	0	8	0	0	0	0	0,0	8	1.387,6	25.474,5	4.418,4	35,3
1 Dorm	46-48	45,9	3	61	36	1.653	19.100	877	31,6	25	1.148,3	23.911,4	1.098,2	27,5
Studio	46-48	32,8	1	31	14	441	17.036	537	7,5	17	574,3	24.687,2	834,0	14,2
Duplex	39-107	145,8	0	5	2	200	18.993	1.900	3,8	3	529,0	21.088,1	3.718,7	11,2
<b>Total</b>			<b>5</b>	<b>107</b>	<b>52</b>	<b>2.295</b>	<b>18.694</b>	<b>825</b>	<b>42,9</b>	<b>55</b>	<b>4.040,1</b>	<b>24.412,4</b>	<b>1.793,2</b>	<b>98,6</b>

O projeto possui **02 lojas, 08 escritórios e 45 apartamentos** em estoque, somando um VGW de **R\$ 98.628.183,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 82.022.229,15** (VUV das últimas 3 vendas por tipologia).

#### Histograma de Vendas





## 2.6 – Índice de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	0	0,00
Valor de Venda para fins de Leilão (B)	10	37.899.000,00
<b>Saldo Devedor (C)</b>		<b>20.206.822,68</b>
<b>Razão Mínima de Garantia D = (A + B) / C</b>		<b>1,88</b>



## 3.1 – Fiscal

### GIP – Dante Carraro (3100)

#### Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (GIP Dante Carraro):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Pendente	n.d.
● Trabalhista	Negativa	02/08/2025
● Municipal	Pendente	n.d.
● Estadual	Negativa	03/08/2025
● FGTS	Regular	15/02/2025

Pendências para emissões de CNDs Municipal, Federal e protestos no valor de R\$ 9.459,91.



## 4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada	31.349.533,46	14.885.663,52	109.368,48	18.228,08	-	<b>46.362.793,54</b>	35%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(173.166,89)	(109.368,48)	(18.228,08)	-	<b>(300.763,45)</b>	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	447.838,61	597.118,14	149.279,54	-	<b>1.194.236,28</b>	1%
Venda de Estoque	-	30.758.335,93	41.011.114,57	10.252.778,64	-	<b>82.022.229,15</b>	62%
Receita Comissão	-	1.733.676,36	1.733.676,36	-	-	<b>3.467.352,73</b>	3%
Outras Receitas	19.711,78	-	-	-	-	<b>19.711,78</b>	0%
<b>Receitas</b>	<b>31.369.245,24</b>	<b>47.652.347,53</b>	<b>43.341.909,08</b>	<b>10.402.058,18</b>	<b>-</b>	<b>132.765.560,03</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(50.220.069,38)	-	-	-	-	<b>(50.220.069,38)</b>	-38%
Obra - Taxa Adm	(3.436.244,54)	-	-	-	-	<b>(3.436.244,54)</b>	-3%
Terreno	(19.114.328,52)	-	-	-	-	<b>(19.114.328,52)</b>	-14%
Marketing	(1.517.265,58)	(235.348,26)	(7.456,46)	-	-	<b>(1.760.070,30)</b>	-1%
Despesa Comissão	(532.285,19)	(1.733.676,36)	(1.733.676,36)	-	-	<b>(3.999.637,92)</b>	-3%
Incorporação	(5.809.707,87)	(148.311,60)	-	-	-	<b>(5.958.019,47)</b>	-4%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	(1.850.000,00)	-	-	-	<b>(1.850.000,00)</b>	-1%
Despesas Administrativas	(2.739.341,98)	(113.016,87)	(86.400,00)	(86.400,00)	(86.400,00)	<b>(3.111.558,85)</b>	-2%
Tributos	(1.983.251,82)	(1.784.410,79)	(1.664.329,31)	(416.082,33)	-	<b>(5.848.074,25)</b>	-4%
Débito a identificar	(72.408,65)	-	-	-	-	<b>(72.408,65)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(85.424.903,53)</b>	<b>(5.864.763,89)</b>	<b>(3.491.862,13)</b>	<b>(502.482,33)</b>	<b>(86.400,00)</b>	<b>(95.370.411,87)</b>	<b>-72%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(54.055.658,29)</b>	<b>41.787.583,64</b>	<b>39.850.046,95</b>	<b>9.899.575,85</b>	<b>(86.400,00)</b>	<b>37.395.148,15</b>	<b>28%</b>
Receitas Financeiras	596.754,47	-	-	-	-	<b>596.754,47</b>	0%
Despesas Financeiras	(161.392,12)	-	-	-	-	<b>(161.392,12)</b>	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.967.840,99	-	-	-	-	<b>18.967.840,99</b>	14%
Financiamento - Amortização Fundo	-	(20.347.785,89)	-	-	-	<b>(20.347.785,89)</b>	-15%
Financiamento - Liberação Banco	21.912.222,47	-	-	-	-	<b>21.912.222,47</b>	17%
Financiamento - Amortização Banco	(4.176.256,44)	(17.735.966,03)	-	-	-	<b>(21.912.222,47)</b>	-17%
Financiamento - Juros Banco	(2.280.555,48)	(681.221,24)	-	-	-	<b>(2.961.776,72)</b>	-2%
Financiamento - Outros	(4.421.987,07)	(578,38)	(129.249,34)	-	-	<b>(4.551.814,79)</b>	-3%
Aporte - Outros	5.622.614,97	-	-	-	-	<b>5.622.614,97</b>	4%
Aporte - GIP	6.739.546,70	-	-	-	-	<b>6.739.546,70</b>	5%
Aporte SCP	12.682.085,20	-	-	-	-	<b>12.682.085,20</b>	10%
Retirada - Outros	(1.220.000,00)	-	-	-	-	<b>(1.220.000,00)</b>	-1%
Retirada - GIP	(4.247.546,36)	-	-	-	-	<b>(4.247.546,36)</b>	-3%
Mútuo	(2.019.564,00)	-	-	-	-	<b>(2.019.564,00)</b>	-2%
Aporte - GIP Gerencial	7.747.093,52	-	-	-	-	<b>7.747.093,52</b>	6%
Retirada - GIP Gerencial	(625.244,61)	-	-	-	-	<b>(625.244,61)</b>	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>55.115.612,24</b>	<b>(38.765.551,54)</b>	<b>(129.249,34)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.220.811,36</b>	<b>12%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>1.059.953,95</b>	<b>3.022.032,11</b>	<b>39.720.797,61</b>	<b>9.899.575,85</b>	<b>(86.400,00)</b>	<b>53.615.959,51</b>	<b>40%</b>



### 4.1.2 – Resultado Projetado

#### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses a partir da data-base do relatório;
- Venda dos estoques em 24 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **out/24**, diferenças reprojatadas
- Cronograma de obra foi finalizado em out/24 conforme relatório base **set/24** disponibilizado pelo incorporador;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- Foram projetados os fluxos relacionados à financiamento à produção;
- Foi incluída a série complementar desta operação.