

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Perdizes Autentique (CRI Miravales)

Realizado em: 30/04/2025

 **Data Base: Março/2025**





Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: PERDIZES AUTHENTIQUE

Empresa: MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Endereço: Rua Ministro Godoi, 1108, Perdizes

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (24/03/2023)

Torres: 1

Total de Unidades: 186 (182 unds, 4 vg / dep)

Unidades em Estoque: 28

% Vendido: 84,62%

(i) % Obra: 40,94%

Data de Entrega: 30/11/2025 (Prevista no CCV)

Data Base Monitoramento: 31/03/2025

Operação

Posição Operação

Valor (R\$)

Crédito Total	28.000.000,00
Saldo Devedor (24/03/2025)	19.641.787,74
Data Vencimento Contrato	15/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,30% a.a. na base 252
Taxa de Juros (% a.a.)	16,97%

(i) Informações de obra retirado do site da You (ultima atualização em Mar/25)



Informações da Operação

CRI	53ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Empreendimento alvo	PERDIZES AUTHENTIQUE BY YOU, INC
Emitente (Devedora)	MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Crédito Total	28.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>504.000,00</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>188.099,95</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>1.012.499,19</i>
Valor Líquido da Liberação	26.295.400,86
Data de emissão	10/12/2021
Data de vencimento final	15/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,30% a.a.. na base 252
Razão Mínima de Garantia	Valor igual ou superior a 160% do saldo devedor da CCB.
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18227-2



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. fev25	Monit. mar25
Total Unidades Empreendimento	186	186
(i) Total Unidades Fora Garantia	136	136
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	20	12
Unidades em Estoque	20	12
Vendidas	116	124
Quitadas	21	21
Financiamento Direto	37	39
Promessa de Repasse	58	64
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
(ii) Total Unidades em Garantia	50	50
Disponível / Estoque	16	16
Unidades em Estoque	16	16
Vendidas	34	34
Quitadas	8	8
Financiamento Direto	5	5
Promessa de Repasse	21	21

(i) Movimentações no período **fora de garantia**:

- 8 unidades vendidas.

(ii) Movimentações no período **em garantia**:

- Não houve movimentação no período.



1.2 – Rolagem de Inadimplência (Em garantia)

Status	fev/25	Rolagem										mar/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	25	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	24
31 - 90	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	50											50

Movimentações no período:

- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis (Em garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25
0 - 30	33	32	56,9%
31 - 90	0	1	19,7%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	13,8%
Total Unidades	34	34	54,9%

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	4	8	1	2	4	0	0	1	3	8
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	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	6	8	1	2	4	0	0	1	3	8

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25
0 - 30	9,93	9,19	90,9%
31 - 90	0,00	0,55	5,5%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,37	3,6%
Total Recebíveis	10,30	10,12	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%
0,35	2,14	4,52	0,29	0,89	0,80	0,00	0,00	0,19	0,01	0,00
0,00	0,55	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	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,35	3,06	4,52	0,29	0,89	0,80	0,00	0,00	0,19	0,01	0,00

O projeto possui 50 unidades / lojas em garantia, sendo 34 já vendidas. Destas últimas, 26 possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).



2.2 – Inadimplência e Recebíveis (Todas as unidades)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25
0 - 30	147	152	56,9%
31 - 90	2	4	19,7%
91 - 120	0	1	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	13,8%
Total Unidades	150	158	54,9%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
9	26	25	10	7	6	4	2	3	31	29
0	1	2	0	1	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	0
10	28	27	10	8	6	4	2	3	31	29

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25
0 - 30	33,97	36,13	94,8%
31 - 90	0,61	1,27	3,3%
91 - 120	0,00	0,35	0,9%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,37	1,0%
Total Recebíveis	34,94	38,12	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

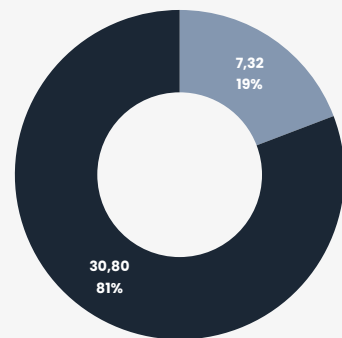
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4,28	11,18	11,66	3,27	2,25	1,52	0,70	0,18	0,47	0,62	0,00
0,00	0,55	0,68	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4,63	12,10	12,34	3,27	2,29	1,52	0,70	0,18	0,47	0,62	0,00

Há 158 unidades / lojas / vagas vendidas no empreendimento. 129 unidades possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).



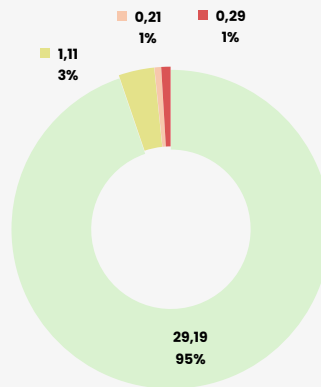
2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

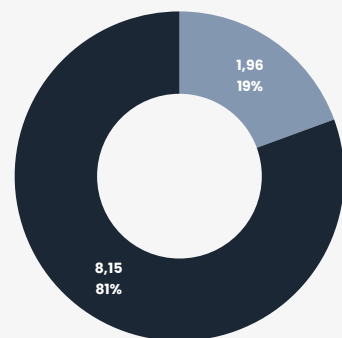
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ > 180

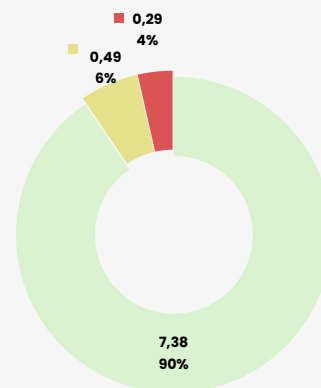
Há R\$ 38,12 milhões de recebíveis no empreendimento, dos quais R\$ 10,11 milhões se referem a recebíveis de garantia. Destes últimos, R\$ 8,15 milhões são chaves/pós-chaves e R\$ 0,29 milhão (1%) está inadimplente acima de 120 dias.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ > 180



2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações do período de **Mar/25**, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14643-0	Continental 08196845-5	Inter 32003310-4	QI Tech 2895228-0	Sifra Bank 08195197-2	Grafeno 8197999-9	Total
Saldo Inicial	25.220,23	0,00	17.738,44	1.813,94	97,67	1.914,01	46.784,29
Receita Contratada	517.482,82	0,00	40.156,33	0,00	7.288,36	0,00	564.927,51
Receita de Personalização	8.371,11	0,00	89.330,10	0,00	0,00	0,00	97.701,21
Amorti/Juros - Financiamento F	0,00	0,00	-22.384,70	0,00	0,00	0,00	-22.384,70
Liberação - Financiamento PE	0,00	0,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00
(i) { BMP - Débito	-1.528.392,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.528.392,32
{ Naboa - Débito	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.150,00	0,00	-6.150,00
Construção - Custo de Obra	-373.865,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-373.865,26
Terreno - IPTU	-9.356,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.356,09
Marketing - Stand	-12.308,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12.308,80
Marketing - Promoção e Propaç	-8.979,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.979,12
Incorporação - Despesas Legais	-39,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-39,51
(ii) { Aporte - You Inc	1.643.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.643.000,00
{ Retirada - You Inc	-1.139.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.139.000,00
Desp Adm - Outras	-17.666,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-17.666,46
Tarifas / Taxas	-938,30	-600,00	0,00	-394,00	0,00	0,00	-1.932,30
Outras Receitas Financeiras	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,24
TED mesma TIT	969.400,00	600,00	-970.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final	72.928,54	0,00	4.840,17	1.419,94	1.236,03	1.914,01	82.338,69

(i) Débitos e Créditos referentes a outras operações diversas.

(ii) Aportes e Retiradas da You que somam **R\$ 504.000,00** a mais de aportes no período.

Não foi apresentado extrato bancário da conta 8197999-9 ref. Mar/25 pelo incorporador. Foi mantido o saldo de fev/25.



2.5 – Fluxo Realizado

Movimentações do período de **Mar/25**, na conta do Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 18227-2
Saldo Inicial C/C	48.994,27
Receita Contratada	216.483,44
Receita de Personalização	24.144,24
CRI - Juros	-246.035,30
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-13.215,91
Tarifas / Taxas	-361,10
Outras Receitas Financeiras	1,91
Aplicação / Resgate	-4.790,67
Saldo Final C/C	25.220,89
Saldo Aplicações	917.811,47
Saldo C/C + Aplicações	943.032,36



2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Período	A	B	C	D	E	F	G	H	I = (A+B+C+D+E+F+G+H)	J	K	L = (J+K)	M = (I+L)	N	O
	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Continental	Extrato Bancário Inter	Extrato Bancário RED	Extrato Bancário QI Tech	Extrato Bancário Grafeno	Extrato Bancário Sífra Bank	Total Bancos	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Ext. Cliente - ERP Fora Garantia	Total ERP	Variação (R\$)	Valor Repassado PS	Saldo a Repassar PS
2023	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-1.020.849,64
Total I	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-611.598,39
jan/24	457.340,76	61.545,26	0,00	20.622,66	0,00	0,00	0,00	0,00	539.508,68	-911.249,05	-185.037,64	-1.096.286,69	-556.778,01	0,00	0,00
fev/24	536.525,76	12.365,78	0,00	56.785,44	0,00	0,00	0,00	0,00	605.676,98	-89.025,83	-180.827,38	-269.853,21	335.823,77	0,00	0,00
mar/24	79.134,84	118.283,16	0,00	23.394,31	0,00	0,00	0,00	0,00	220.812,31	-92.056,95	-341.517,82	-433.574,77	-212.762,46	0,00	0,00
abr/24	164.504,67	74.472,20	0,00	80.384,05	0,00	0,00	0,00	0,00	319.360,92	-146.440,71	-315.233,40	-461.674,11	-142.313,19	0,00	0,00
mai/24	179.653,07	107.693,83	0,00	25.690,40	63.417,50	0,00	0,00	0,00	376.454,80	-182.695,95	-189.121,50	-371.817,45	4.637,35	0,00	0,00
jun/24	203.357,59	46.750,62	0,00	37.910,88	0,00	0,00	0,00	0,00	288.019,09	-205.564,13	-185.222,05	-390.786,18	-102.767,09	0,00	0,00
jul/24	334.002,17	9.181.350,54	0,00	99.938,49	0,00	0,00	0,00	0,00	9.615.291,20	-328.799,11	-9.255.495,95	-9.584.295,06	30.996,14	0,00	0,00
ago/24	62.830,96	231.031,31	0,00	23.889,38	0,00	0,00	0,00	0,00	317.751,65	-62.814,27	-279.920,69	-342.734,96	-24.983,31	0,00	0,00
set/24	1.288.673,07	786.290,37	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.094.963,44	-1.291.348,86	-807.693,95	-2.099.042,81	-4.079,37	0,00	0,00
out/24	1.610.605,46	1.615.980,62	0,00	180.138,98	0,00	0,00	0,00	0,00	3.406.725,06	-1.558.323,98	-2.219.466,02	-3.777.790,00	-371.064,94	0,00	-357.315,15
nov/24	1.746.250,22	2.632.463,90	202.568,12	95.533,86	0,00	0,00	0,00	0,00	4.676.816,10	-488.838,48	-4.000.185,95	-4.489.024,43	187.791,67	0,00	0,00
dez/24	148.620,13	3.239.357,63	203.945,58	336.494,12	0,00	0,00	0,00	32.100,00	3.928.417,46	-146.216,70	-3.801.890,25	-3.948.106,95	-19.689,49	0,00	0,00
jan/25	70.012,93	475.333,21	0,00	101.609,12	0,00	0,00	516.212,74	144.117,94	1.307.285,94	-102.553,44	-1.218.626,03	-1.321.179,47	-13.893,53	0,00	0,00
fev/25	391.091,58	325.705,74	0,00	179.168,10	0,00	0,00	473.752,75	6.247,67	1.375.965,84	-395.026,08	-985.934,41	-1.380.960,49	-4.994,65	0,00	-4.060,78
mar/25	216.483,44	517.482,82	0,00	40.156,33	0,00	0,00	781.410,95	7.288,36	781.410,95	-251.919,92	-1.075.803,87	-1.327.723,79	-546.312,84	0,00	0,00
Total II	7.489.086,65	19.426.106,99	406.513,70	1.321.716,12	63.417,50	0,00	989.965,49	189.753,97	28.488.462,45	-6.252.873,46	-25.041.976,91	-31.294.850,37	-1.440.389,95	0,00	-361.375,93
Total Geral	12.639.122,47	39.995.387,33	913.018,38	1.321.716,12	63.417,50	0,00	989.965,49	189.753,97	54.714.283,29	-10.998.758,92	-45.858.412,23	-56.857.171,15	-776.889,89	409.251,25	-972.974,32

Detalhamento da variação no próximo slide.



2.6.2 – Detalhamento da Variação

Durante o período, houve uma variação (R\$) total de (R\$ 546.602,92). Sendo resultada da variação entre as baixas e os recebimentos conforme detalhamento abaixo:

Fonte	Conta	Unidade	Em Garantia	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	14643-0	208A	não	Mensal	05/03/2025	-1.020,74	Recebimento em D+1
Extrato Bancário	14643-0	208A	não	Mensal	05/03/2025	-1.010,65	Recebimento em D+1
Extrato Bancário	18227-2	209A	sim	Mensal	05/03/2025	-1.317,01	Recebimento em D+1
Extrato Bancário	18227-2	205A	sim	Mensal	05/03/2025	-2.743,77	Recebimento em D+1
Extrato Bancário	14643-0	307B	não	Intermediária	05/03/2025	-220,00	Recebimento em D+1
Extrato Bancário	14643-0	307B	não	Mensal	05/03/2025	-19,58	Recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	209A	sim	Intermediária	28/02/2025	-13.832,73	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	209A	sim	Mensal	28/02/2025	-1.327,94	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	205A	sim	Mensal	28/02/2025	-2.766,55	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	804	sim	Mensal	28/02/2025	-7.525,90	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	3IIB	sim	Sinal	28/02/2025	-10.000,00	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato Bancário	-	-	-	-	-	-504.818,05	Recebimento não identificado no extrato bancário (conta 8197999-9), não foi apresentado extrato pelo incorporador.
TOTAL						-546.602,92	

Neste período, não há saldo a repassar para a conta do PS.



2.7.1 – Unidades comercializadas e estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
1 dorm.	34,8	0	4	4	139,2	16.720	581,9	2,3	0	0,0	0	0,00	0,0
2 dorm.	69,9	0	40	31	2.166,9	10.991	768,3	23,8	9	629,1	19.548	1.366,40	12,3
3 dorm.	105,0	0	40	22	2.308,9	11.020	1.156,5	25,4	18	1.889,1	19.674	2.064,77	37,2
Studio	24,6	0	44	44	1.082,6	15.765	387,9	17,1	0	0,0	0	0,00	0,0
Serviços Moradia	24,8	0	52	51	1.265,4	15.384	381,7	19,5	1	24,5	19.156	469,70	0,5
Comercial	107,5	0	2	2	214,9	10.147	1.090,5	2,2	0	0,0	0	0,00	0,0
Vaga	9,9	0	4	4	39,6	8.017	79,4	0,3	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	186	158	7.217,5	12.556	573,6	90,6	28	2.542,7	19.638	1.783,33	49,9

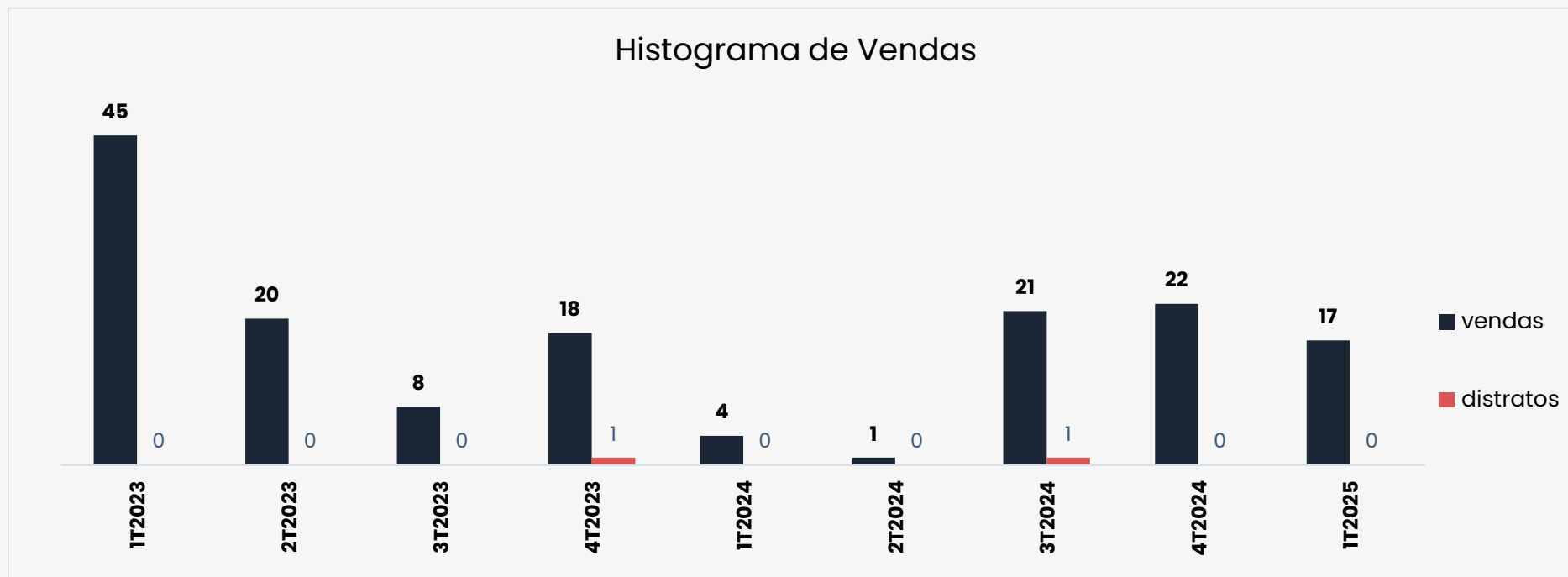
O empreendimento possui 28 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 49.933.100,00** conforme a tabela de vendas ou **R\$ 33.499.443,45**, conforme o valor de mercado.

Considerando somente as unidades **em garantia**, há **16** unidades em estoque que somam um VGV de **R\$ 26.764.500,00** conforme tabela de vendas e **R\$ 18.271.881,91** conforme o valor de mercado.

Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia. Além disso, desconsideramos do cálculo algumas unidades que foram comercializadas com o valor muito abaixo do que o usual no empreendimento.



2.7.2 – Unidades comercializadas e estoque





2.8.1 – Índice 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 dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Aliações Fiduciárias de Imóvel, incluindo os Recebíveis decorrente da comercialização das Unidades, deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 160% (cento e sessenta 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 primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3. No cálculo do valor dos Imóveis 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, 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.

5.3.1.1. Nos casos do Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar à Cessionária, na Data de Verificação, um laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por 1 (uma) de 3 (três) empresas previamente indicadas pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora, desde que, estando as Obrigações Garantidas em perfeito adimplemento, os respectivos orçamentos tenham sido prévia e expressamente aprovados pela Devedora. Neste caso, para efeito do cálculo do valor dos Imóveis, deverá ser utilizado o menor valor entre o apresentado pelo laudo de avaliação ou aquele definido pela Cláusula 5.3.1 deste Contrato de Cessão. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de 12 (doze) meses.

5.3.1.2. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Cessionária de alienação fiduciária de uma fração ideal adicional do Imóvel ou de novas unidades autônomas do Empreendimento Alvo, devendo a Cessionária verificar a adequação das novas alienações aos referidos critérios de elegibilidade, previsto na Cláusula 5.2 acima; ou (ii) amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.1.3. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia, deverá apresentar novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo, não sendo necessária auditoria para recomposição da Razão de Garantia, sendo que a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis será feita com base no modelo de contrato de alienação fiduciária constatare dos anexos a este instrumento (conforme aplicável) e deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias contados da comunicação de aprovação enviada pela Cessionária, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

5.3.1.4. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia (ou da notificação informando que os novos imóveis apresentados não foram aprovados, nos termos da Cláusula 5.3.1.3), deverão amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia ("Recomposição da Razão Mínima de Garantia").

5.3.1.5. Caso a Devedora descumpra suas obrigações pecuniárias de recomposição da Razão de Garantia, nos termos das Cláusulas 5.3.1.2. a 5.3.1.4., acima, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Partes ora concordam.



2.8.2 – Índice de Garantia

Razão Mínima

Descrição	Unidades	Valores
Recebíveis Contratados	26	10,12 (A)
Recebíveis Estoque (Mercado)	16	18,27 (B)
Recebíveis Estoque (Tabela Incorp.)	16	26,76 (C)
Saldo Devedor		19,64 (D)
Razão Mínima Garantia ((A + B) / D) >= 1,60		1,45
Razão Mínima Garantia - Gerencial - ((A + C) / D)		1,88
Amortização para recomposição do índice		1.899.236,13

Saldo Devedor:	(A)	(B)	(A x B)
Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
24/03/2025	701,49	28.000	19.641.787,74
		Razão Mínima	160%

A) Recebíveis contratados de unidades em garantia;

B) Valor de Mercado para as unidades em garantia que estão em estoque. Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia;

C) Valor de venda presente na tabela do incorporador;

D) Saldo Devedor do P.U. na data **24/03/2025** (5º dia útil após o pagamento mensal do CRI)



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (MIRAVALES):

SRF/INSS

Trabalhista

Municipal

Estadual

FGTS

Status:

Positiva com efeito negativa

Negativa

Regular

Negativa

Regular

Validade:

21/06/2025

27/10/2025

13/05/2025

30/10/2025

13/05/2025



3.2 – Balancete

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	72.324.850,62	TOTAL DO PASSIVO	72.324.850,62
CIRCULANTE	65.844.051,87	CIRCULANTE	51.562.523,74
Bancos e Caixas	961.073,65	Fornecedores	1.650.072,65
Créditos	15.556.057,39	Retenção Contratual	252.620,47
Estoque Imobiliário	43.536.367,75	Distratos a Pagar	-
Despesas do Exercício Seguinte	5.790.553,08	Provisão para Distrato	29.133,13
		Compromissos Contratuais	11.668.038,99
		Obrigações Tributárias	349.588,15
		Impostos e Contribuições a Pagar	-
		Adiantamentos de Clientes	13.687.408,55
		Banco QI Tech - Capital de Giro	1.739.375,85
		Red Asset	22.186.285,95
		Naboa Fundo de Investimento	-
NÃO CIRCULANTE	6.480.798,75	NÃO CIRCULANTE	27.532.035,43
Créditos	-	Empréstimo CRI	19.820.632,00
Outros Créditos	6.386.253,73	Empréstimo e Financiamento a Pagar	7.606.594,48
Imobilizado	94.545,02	C/C Diversas	-
		Tributos Diferidos	104.808,95
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(6.123.554,07)
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	2.000.000,00
		Reserva de Lucros	(8.133.554,07)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(646.154,48)
		Demonstração de resultados	(646.154,48)

4 – Resultado Projetado



Classificações	Incorrido de mar/23 até mar/25	A Incurrir – 2025	2026	2027	2027+	Total	% / VGV
Receita Contratada	42.588.679,76	8.225.261,52	29.584.219,92	311.235,78	2.060,51	80.711.457,49	61%
Receita Contratada – P.S.	14.097.596,76	-	-	-	-	14.097.596,76	11%
Receita de Personalização	239.263,68	-	-	-	-	239.263,68	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(79.036,99)	(289.458,17)	-	-	(368.495,16)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	114.694,90	267.621,44	-	-	382.316,34	0%
Venda de Estoque	-	10.049.833,03	23.449.610,41	-	-	33.499.443,45	25%
Receita Comissão	-	1.783.250,52	-	-	-	1.783.250,52	1%
Outras Receitas	44.695,14	-	-	-	-	44.695,14	0%
Créditos a identificar	1.639.986,67	-	-	-	-	1.639.986,67	1%
Receitas	58.610.222,01	20.094.002,98	53.011.993,60	311.235,78	2.060,51	132.029.514,88	100%
Obra – Raso	(23.620.630,19)	(36.106.146,56)	(7.980.310,73)	-	-	(67.707.087,48)	-51%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.413.709,62)	-	-	-	-	(5.413.709,62)	-4%
Marketing	(6.263.814,82)	(756.992,44)	(183.772,00)	(63.600,00)	-	(7.268.179,26)	-6%
Despesa Comissão	(451.265,42)	(1.783.250,52)	-	-	-	(2.234.515,94)	-2%
Incorporação	(883.055,02)	(908.392,00)	(522.060,72)	-	-	(2.313.507,74)	-2%
Despesas Administrativas	(339.516,96)	(31.500,00)	(10.500,00)	-	-	(381.516,96)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(48.219,69)	-	-	(48.219,69)	0%
Tributos	(1.799.788,21)	(732.430,10)	(2.120.479,74)	(12.449,43)	(82,42)	(4.665.229,90)	-4%
Débitos a identificar	(2.643.150,25)	-	-	-	-	(2.643.150,25)	-2%
Custos e Despesas	(41.414.930,49)	(40.318.711,62)	(10.865.342,88)	(76.049,43)	(82,42)	(92.675.116,84)	-70%
Total Operacional	17.195.291,52	(20.224.708,64)	42.146.650,72	235.186,35	1.978,09	39.354.398,04	30%
Receitas Financeiras	8.572,73	-	-	-	-	8.572,73	0%
Despesas Financeiras	(97.075,18)	-	-	-	-	(97.075,18)	0%
Liberação – Financiamento PE	9.037.500,00	21.610.615,20	4.603.884,80	-	-	35.252.000,00	27%
Amorti/Juros – Financiamento PE	(316.741,11)	(2.589.503,51)	(36.157.293,94)	-	-	(39.063.538,56)	-30%
Financiamento – Juros Fundo	-	(2.588.568,83)	(905.439,92)	(135.521,03)	(677.605,17)	(4.476.536,26)	-3%
Financiamento – Amortização Fundo	-	-	(18.870.548,23)	-	-	(18.870.548,23)	-14%
Financiamento – Liberação Fundo	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento – Outros	2.971.232,18	-	-	-	-	2.971.232,18	2%
Aporte	107.039.040,12	-	-	-	-	107.039.040,12	81%
Retirada	(115.627.931,55)	-	-	-	-	(115.627.931,55)	-88%
Credito – Provincia	1.425.000,00	-	-	-	-	1.425.000,00	1%
Débito – Provincia	(4.625.677,59)	-	-	-	-	(4.625.677,59)	-4%
Receita Contratada – P.S.	(14.097.596,76)	-	-	-	-	(14.097.596,76)	-11%
BMP – Crédito	64.468.457,08	-	-	-	-	64.468.457,08	49%
BMP – Débito	(51.945.264,48)	-	-	-	-	(51.945.264,48)	-39%
Naboa – Débito	(3.537.793,31)	-	-	-	-	(3.537.793,31)	-3%
Naboa – Crédito	1.149.000,00	-	-	-	-	1.149.000,00	1%
QI – Crédito	5.939.840,00	-	-	-	-	5.939.840,00	4%
QI – Débito	(13.612.889,18)	-	-	-	-	(13.612.889,18)	-10%
AZ QUEST – Débito	(5.289.642,94)	-	-	-	-	(5.289.642,94)	-4%
Total Investimentos	(17.111.969,99)	16.432.542,86	(51.329.397,30)	(135.521,03)	(677.605,17)	(52.991.351,93)	-40%
TOTAL	83.321,53	(3.792.165,77)	(9.182.746,58)	99.665,31	(675.627,08)	(13.636.953,89)	-10%



Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 2 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em 9 meses, baseado na velocidade de vendas;
- Despesas projetadas (Obra, Incorporação e Marketing) conforme relatório de fluxo de caixa enviado pelo incorporador;
- Estimadas despesas administrativas conforme previsão de despesas com monitoramento;
- Receitas/Despesas de Comissão: 5% sobre o valor projetado para a venda do estoque;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Foram projetados os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
- Foram projetados os fluxos em relação ao Plano Empresário, de acordo com as curvas do incorporador e informações da operação;
- *Estamos considerando os valores incorridos a partir de março/23 por não termos acesso ao histórico dos gastos ocorridos no projeto.*