

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)
Realizado em: 13/11/2024**

 **Data Base: Outubro/2024**



Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

Resumo Empreendimento



Previsão para lançamento em **Fev/25**, segundo incorporador.

| Projeto | |
|-----------------------------|--|
| Informações Projeto | |
| Empreendimento: | Carinás |
| Empresa: | TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA |
| Endereço: | Av. dos Carinás nº 321 / 333, Indianópolis |
| Cidade: | São Paulo - SP |
| Patrimônio de Afetação: | n.d. (n.d.) |
| Torres: | 1 |
| Total de Unidades: | 139 |
| Unidades em Estoque: | 124 |
| % Vendido em Garantia: | 10,79% |
| % Obra: | 0,00% |
| Data de Entrega: | 30/04/2027 (Extrato do SCPista) |
| Data Base Monitoramento: | 31/10/2024 |
| Operação | |
| Informações Operação | |
| Crédito Total | 26.100.000,00 |
| Saldo Devedor (31/10/2024) | 26.111.460,25 |
| Saldo a Liberar | 0,00 |
| Data Vencimento Contrato | 30/08/2027 |
| Taxa de Juros (%a.a) | IPCA + 9% a.a. na base 252 |

| Informações da Operação | |
|-------------------------------------|--|
| CRI | 001ª Série da 4ª Emissão |
| Emissora (securitizadora) | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO |
| Agente Fiduciário (custodiante) | OLIVEIRA TRUST DTVM |
| Cedente (Credora) | COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP |
| Emitente (Devedora) | TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA |
| Empreendimento alvo | Terreno Av. dos Carinás nº 321 / 333 |
| Crédito Total | 26.100.000,00 |
| <i>Despesas Flat / Fundo de Res</i> | <i>€ 223.265,76</i> |
| <i>Fundo de Reserva</i> | <i>624.929,11</i> |
| <i>Preço de Aquisição Líquido</i> | <i>25.051.186,35</i> |
| <i>Data de emissão</i> | <i>44.789,00</i> |
| Data de vencimento final | 30/08/2027 |
| Atualização Monetário e Juros | IPCA + 9% a.a. na base 252 |

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

| SCP - Carinás | Monit. set24 | Monit. out24 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Total Unidades Empreendimento | 139 | 139 |
| Total Unidades Fora Garantia | 0 | 0 |
| Total Unidades em Garantia | 139 | 139 |
| <i>Disponível / Estoque</i> | 124 | 124 |
| <i>Unidades em Estoque</i> | 124 | 124 |
| <i>Vendidas</i> | 15 | 15 |
| <i>Quitadas</i> | 1 | 1 |
| <i>Financiamento Direto</i> | 14 | 14 |
| <i>Promessa de Repasse</i> | 0 | 0 |

O empreendimento **Carinás** possui 139 unidades conforme modelagem enviada pelo incorporador e fichas financeiras, ainda não recebemos o RI e quadro NBR do empreendimento.

Movimentação no período:

- Sem movimentação no período.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de unidades

| Status | set/24 | Rolagem | | | | | | | | | out/24 |
|----------------|------------|----------|----------------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|------------|
| | | liberada | quitada s/ lib | permuta | estoque | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 | |
| liberada | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| quitada s/ lib | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| permuta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| estoque | 124 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 124 |
| 0 - 30 | 14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 14 |
| 31 - 90 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 91 - 120 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 121 - 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| > 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 139 | | | | | | | | | | 139 |

Movimentações no período:

- Sem movimentação no período

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

| Faixa de Atraso | Unds set-24 | Unds out-24 | % Pago out-24 |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------|
| 0 - 30 | 15 | 15 | 31,6% |
| 31 - 90 | 0 | 0 | |
| 91 - 120 | 0 | 0 | |
| 121 - 180 | 0 | 0 | |
| > 180 | 0 | 0 | |
| Total Unidades | 15 | 15 | 31,6% |

Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso | R\$MM set-24 | R\$MM out-24 | % out-24 |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|
| 0 - 30 | 11,47 | 11,18 | 100,0% |
| 31 - 90 | 0,00 | 0,00 | 0,0% |
| 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 | 11,47 | 11,18 | 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 | 6 | 5 | 1 | 0 | 1 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 1 | 6 | 5 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |

RECEBÍVEIS por % Pago

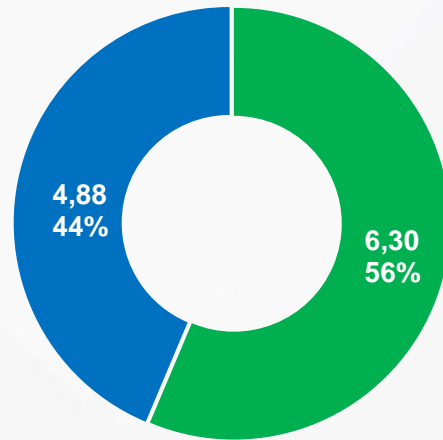
| 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 0,00 | 0,99 | 7,37 | 1,82 | 0,57 | 0,00 | 0,42 | 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 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,99 | 7,37 | 1,82 | 0,57 | 0,00 | 0,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

O projeto possui 15 unidades vendidas, 14 ativas e todas adimplentes.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

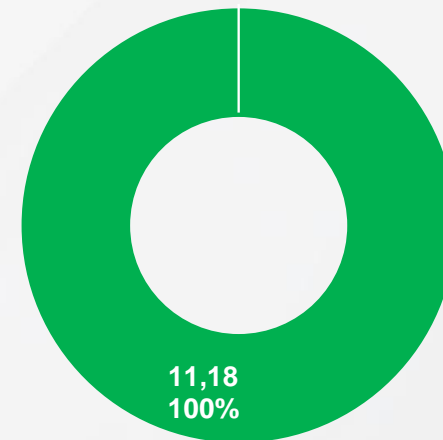
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

Recebíveis Pré-Chaves (R\$ MM)



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

Dos R\$ 11,18 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 4,88 milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, contas do projeto:

| Classificação | Itaú 49326-2 |
|---|-----------------|
| Saldo Inicial C/C | 357,33 |
| (i) Crédito - SCP | 423.859,20 |
| (ii) Repasse SCP - Província | -115.631,97 |
| Terreno - Outras Despesas | -6.786,60 |
| Terreno - IPTU | -13.067,21 |
| Incorporação - Projetos | -85.676,26 |
| Marketing - Promoção e Propaganda | -4.956,29 |
| Marketing - Stand | -33.141,36 |
| (iii) Despesas Administrativas - Outras | 484,02 |
| Aporte - Tarjab | 115.000,00 |
| Débito - Província | -195.331,14 |
| Despesas Financeiras - Tarifas | -119,80 |
| Saldo Final C/C | 84.989,92 |

(i) No período ocorreram entradas com as nomenclaturas bancárias “COBR IBBA”, que se remetem a boletos de cobrança e segundo incorporador referem-se à créditos de SCPistas;

(ii) Ocorreu o repasse para a conta do PS, referente aos créditos baixados dos SCPistas na SPE (30% do valor total), apurados na base anterior;

(iii) No período ocorreu um crédito referente a adiantamentos feitos anteriormente para o fornecedor Operador Nacional de Registros.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, Patrimônio Separado

| Classificação | Itaú PS (4ª EMISSÃO) 18220-7 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Saldo Inicial C/C | 21.165,24 |
| (i) Repasse SCP - Província | 115.631,97 |
| Crédito - Carinas | 195.331,14 |
| CRI - Juros | -188.111,13 |
| CRI - Despesas | -1.407,75 |
| Despesas Administrativas - Outras | -696,56 |
| Despesas Financeiras - Tarifas | -73,00 |
| TED entre contas | -5.634,43 |
| Rendimento de Aplicação | 2,07 |
| Aplicação / Resgate CDB | -115.632,00 |
| Saldo Final C/C | 20.575,55 |
| Aplicações / Regates | 2.159.861,47 |
| Saldo Final C/C + Aplic | 2.180.437,02 |

(i) Ocorreu o repasse para a conta do PS, referente aos créditos baixados dos SCPistas na SPE (30% do valor total), apurados na base anterior.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP, ocorreu a respectiva variação:

| Período | A | B | C | E = (A + B + C) |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|
| | Extrato Itaú 49326-2 | Extrato Itaú PS (4) 18220-7 | Ext. Cliente - ERP Conta SPE | Variação 1 (R\$) |
| mai/23 a jan/24 | 3.217.750,57 | 0,00 | -3.217.750,57 | 0,00 |
| fev/24 | 237.067,77 | 0,00 | -260.891,19 | -23.823,42 |
| mar/24 | 252.305,86 | 0,00 | -261.080,18 | -8.774,32 |
| abr/24 | 131.481,38 | 0,00 | -140.270,06 | -8.788,68 |
| mai/24 | 86.005,42 | 0,00 | -68.604,98 | 17.400,44 |
| jun/24 | 157.173,48 | 0,00 | -166.088,10 | -8.914,62 |
| jul/24 | 193.867,56 | 0,00 | -170.013,98 | 23.853,58 |
| ago/24 | 107.402,94 | 0,00 | -131.777,43 | -24.374,49 |
| set/24 | 363.039,20 | 0,00 | -385.439,89 | -22.400,69 |
| out/24 | 423.859,20 | 0,00 | -368.037,00 | 55.822,20 |
| TOTAL | 5.169.953,38 | 0,00 | -5.169.953,38 | 0,00 |

| Fonte | Conta | Unidade | Parcela | Data | Valor (R\$) | Descrição |
|------------------|---------|---------|---------|------------|------------------|--|
| Extrato Bancário | 49326-2 | 143 | Mensal | 01/10/2024 | 24.668,47 | Parcelas baixadas no final de Set/24, com crédito no mês seguinte (D+1). |
| | | 43 | | | 22.159,06 | |
| | | 95 | | | 8.994,67 | |
| TOTAL | | | | | 55.822,20 | |

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Controle de créditos SCPistas

Conforme a 5ª AEI firmada em dez-23, foi definido que a SPE deverá repassar 30% das receitas dos SCPistas para conta do PS. Até a data base não houve variações entre o calculado e o repassado:

| A | B | | | | |
|-----------------|-----------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------|
| Mês de Apuração | Data Base | Baixas de SPC (Base de Cálculo) | Valor Calculado (30%) | Valor Repassados PS | Varição |
| dez-23 | jan-24 | 12.310,49 | 3.693,15 | 3.693,15 | 0,00 |
| jan-24 | fev-24 | 231.545,03 | 69.463,51 | 69.463,51 | 0,00 |
| fev-24 | mar-24 | 260.891,19 | 78.267,36 | 78.267,36 | 0,00 |
| mar-24 | abr-24 | 261.080,18 | 78.324,05 | 78.324,05 | 0,00 |
| abr-24 | mai-24 | 140.270,06 | 42.081,02 | 42.081,02 | 0,00 |
| mai-24 | jun-24 | 68.604,98 | 20.581,49 | 20.581,49 | 0,00 |
| jun-24 | jul-24 | 166.088,10 | 49.826,43 | 49.826,43 | 0,00 |
| jul-24 | ago-24 | 170.013,98 | 51.004,19 | 51.004,19 | 0,00 |
| ago-24 | set-24 | 131.777,43 | 39.533,23 | 39.533,23 | 0,00 |
| set-24 | out-24 | 385.439,89 | 115.631,97 | 115.631,97 | 0,00 |
| | | 1.828.021,33 | 548.406,40 | 548.406,40 | 0,00 |

A - Mês de apuração para do cálculo das receitas de SCPistas;

B - Mês que deverá ser realizado o repasse.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

| Tipo | Área média (m ²) | Qtd. Permuta | Qtd. Incorporador | 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 Dormitório | 32,6 | 0 | 66 | 5 | 163,15 | 12.631 | 412,1 | 2,061 | 61 | 1.990,4 | 14.491 | 472,83 | 28,8 |
| 2 Dormitórios | 84,6 | 0 | 46 | 5 | 422,30 | 20.640 | 1.743,2 | 8,716 | 41 | 3.468,4 | 19.744 | 1.670,29 | 68,5 |
| 3 Dormitórios | 136,5 | 0 | 27 | 5 | 684,10 | 8.694 | 1.189,6 | 5,948 | 22 | 3.000,9 | 10.179 | 1.388,50 | 30,5 |
| Total | | 0 | 139 | 15 | 1.269,55 | 13.174 | 1.115,0 | 16,72 | 124 | 8.459,8 | 15.115 | 1.031,22 | 127,9 |

O empreendimento possui 124 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 127.871.505,35** (Tabela de vendas).

As informações de metragem e valor de tabela de vendas foram disponibilizadas pelo incorporador.



3.1 – Balancete

| TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA - 30/09/2024 | | | |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| TOTAL DO ATIVO | 47.000.887,03 | TOTAL DO PASSIVO | 47.000.887,03 |
| CIRCULANTE | 46.865.124,46 | CIRCULANTE | 26.669.053,07 |
| Caixa e Bancos | (4.744.735,84) | Fornecedores | 138.636,93 |
| Aplicações | 2.045.950,08 | Obrigações Tributárias a Recolher | 4.538,96 |
| Direitos Realizáveis | (79.928,33) | Impostos E Contribuições A Pagar | 40.950,11 |
| Estoques | 49.643.838,55 | Empréstimos e Financiamentos | 26.108.927,07 |
| | | Adiantamentos | 376.000,00 |
| NÃO CIRCULANTE | 135.762,57 | NÃO CIRCULANTE | 8.301.750,00 |
| Ativo Imobilizado | 135.762,57 | Outras Exigibilidades | 8.301.750,00 |
| | | PATRIMÔNIO LIQUÍDO | 10.410.159,92 |
| | | Capital Social | 10.484.107,91 |
| | | Resultados Acumulados | (73.947,99) |
| | | DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO | 1.619.924,04 |

3.2 - Fiscal

SCP - Carinás

Aspectos Fiscais e Protestos

| Certidões Incorporadora (SCP - Carinás): | Status: | Validade: |
|---|----------------|------------------|
| ● SRF/INSS | Negativa | 10/05/2025 |
| ● Trabalhista | Negativa | 10/05/2025 |
| ● Municipal | Regular | 08/03/2025 |
| ● Estadual | Negativa | 11/05/2025 |
| ● FGTS | Regular | 07/12/2024 |