

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)
Realizado em: 10/10/2024**

 **Data Base: Setembro/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:	31/03/2027 (Extrato do SCPista)
Data Base Monitoramento:	30/09/2024
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	26.100.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	26.100.000,00
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 Rese</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. ago24	Monit. set24
Total Unidades Empreendimento	139	139
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	139	139
<i>Disponível / Estoque</i>	<i>125</i>	<i>124</i>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>125</i>	<i>124</i>
Vendas(i)	14	15
<i>Quitadas</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>13</i>	<i>14</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

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

(i) Movimentação no período:

- 1 Unidade foi vendida no período: (SCP-2-085).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de unidades

Status	ago/24	Rolagem									set/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	125	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	124
0 - 30	13	-	-	-	1	-	-	-	-	-	14
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	139										139

Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida no período: (SCP-2-085).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	14	15	29,5%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	14	15	29,5%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	11,33	11,47	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	11,33	11,47	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%
1	1	6	4	1	1	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
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	6	4	1	1	0	0	0	0	1

RECEBÍVEIS por % Pago

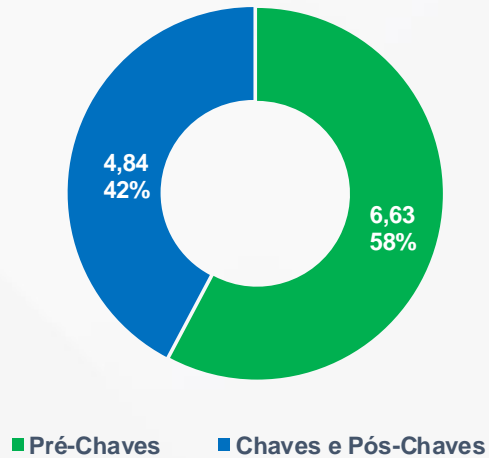
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,45	0,98	7,35	1,57	0,63	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,45	0,98	7,35	1,57	0,63	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

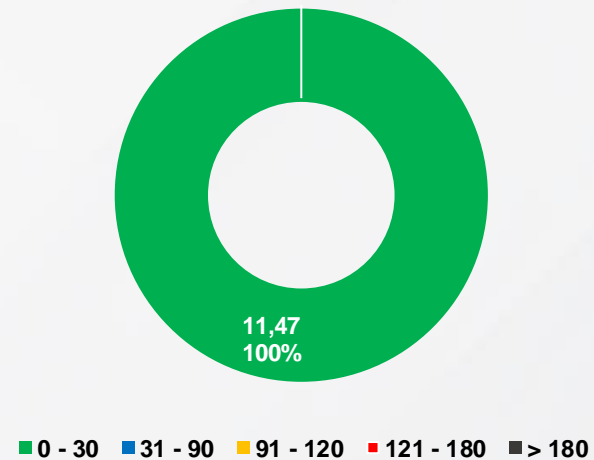
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



Recebíveis Pré-Chaves (R\$ MM)



Dos R\$ 11,47 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 4,84 milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 49326-2
Saldo Inicial C/C	3.530,66
(i) Crédito - SCP	363.039,20
(ii) Repasse SCP - Província	-39.533,23
(iii) Crédito a identificar	7.430,14
Terreno - Outras Despesas	-21.879,70
Terreno - IPTU	-16.711,97
Incorporação - Projetos	-43.631,45
Marketing - Promoção e Propaganda	-1.400,00
Marketing - Stand	-56.306,27
Aporte - Tarjab	111.000,00
Débito - Província	-305.029,65
Despesas Financeiras - Tarifas	-150,40
Saldo Final C/C	357,33

(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) Não foi possível identificar o crédito no valor de R\$ 7 Mil do extrato bancário com a nomenclatura “TED 001.1897.SECRETARIA “.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS (4ª EMISSÃO) 18220-7
Saldo Inicial C/C	502.543,77
(i) Repasse SCP - Província	39.533,23
Crédito - Carinas	305.029,65
CRI - Juros	-197.851,60
CRI - Amortização	-99.188,35
Despesas Administrativas - Outras	-2.740,88
TED entre contas	-5.392,74
Tarifas / Taxas	-73,00
Rendimento de Aplicação	6,16
Aplicação / Resgate CDB	-520.701,00
Saldo Final C/C	21.165,24
Aplicações / Regates	2.024.785,84
Saldo Final C/C + Aplic	2.045.951,08

(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 27498-4	Extrato Itaú PS (4) 18522-6	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
TOTAL	4.746.094,18	0,00	-4.801.916,38	-55.822,20

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancario	49326-2	143	Mensal	01/09/2024	24.491,40	Parcela baixada em Ago/24 porem recebida em Set/24 (D+1).
		95			8.930,11	
ERP	-	143	Mensal	30/09/2024	-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					-22.400,69	

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
		1.442.581,44	432.774,43	432.774,43	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 (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 Dormitório	32,6	66	5	163,15	12.558	409,8	2,0	61	1.990,4	14.204	463,48	28,3
2 Dormitórios	84,6	46	5	422,30	20.520	1.733,1	8,7	41	3.468,4	19.354	1.637,26	67,1
3 Dormitórios	136,5	27	5	684,10	8.644	1.182,7	5,9	22	3.000,9	9.978	1.361,04	29,9
Total		139	15	1.269,55	13.097	1.108,5	16,6	124	8.459,8	14.816	1.010,83	125,3

O empreendimento possui 124 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 125.342.886,17** (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 - 31/08/2024			
TOTAL DO ATIVO	46.652.444,96	TOTAL DO PASSIVO	46.652.444,96
CIRCULANTE	46.588.543,90	CIRCULANTE	30.509.091,26
Caixa e Bancos	(2.250.635,26)	Fornecedores	67.523,40
Direitos Realizáveis	(87.863,74)	Obrigações Tributárias a Recolher	1.996,45
Estoques	48.927.042,90	Impostos E Contribuições A Pagar	69.998,18
		Empréstimos e Financiamentos	26.133.941,80
		Adiantamentos	4.235.631,43
NÃO CIRCULANTE	63.901,06	NÃO CIRCULANTE	8.301.750,00
Ativo Imobilizado	63.901,06	Outras Exigibilidades	8.301.750,00
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.174.528,49
		Capital Social	6.248.476,48
		Resultados Acumulados	(73.947,99)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	1.667.075,21

3.2 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (SCP - Carinás):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	26/03/2025
● Trabalhista	Negativa	08/04/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	10/04/2025
● FGTS	Regular	30/10/2024