

monitori
monitoramento imobiliário

**Monitoramento Financeiro
Clubline São Judas – Fase 2 (50E – Série
Única**

Realizado em: 13/03/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Índice de Garantia

5 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento	CLUBLINE SÃO JUDAS - F2
Empresa:	Viewco 17 Empreendimento LTDA
Endereço:	Rua José Libero, 80, Planalto Paulista
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (17/09/2021)
(i) Torres:	1
Total de Unidades:	337
Total de Unidades Garantia:	312
Unidades Garantia em Estoque:	272
% Vendido Garantia:	11,87%
(ii) % Obra:	75,25%
Data de Entrega:	30/10/2025 (CCVs)
Data Base Monitoramento:	31/01/2025

- (i)** O empreendimento possui 3 torres, porém só estamos considerando a Fase 2 nesse relatório, referente a Torre 3;
- (ii)** Medição realizada pela Monitori, base **Jan/25**.



Informações da Operação

CRI	50ª Emissão – Série Única
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(s) alvo(s)	CLUBLINE SÃO JUDAS - FASE 2 (TORRE 3)
Emitente (Devedora)	VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA.
Crédito Total	37.200.000,00
Prêmio	423.335,38
Despesas Flat	150.465,09
Fundo de Reserva	416.267,31
Valor Líquido da Liberação	36209932,22
Data de emissão	03/05/2024
Data de vencimento final	06/10/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,25% a.a.. na base 252
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18580-4

Posição da Operação

Data Base	31/01/2025
Saldo devedor na data base	35.565.515,65
Saldo a liberar na data base	2.051.000,00



1.1 – Vendas (Status Unidades) – Fase 2

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	312	312
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	272	272
Unidades em Estoque	272	272
Vendidas (i)	40	40
Quitadas	4	4
Venda Direta	6	6
Promessa de Repasse	30	30

(i) Não houve movimentação no período.

*Há neste empreendimento 22 vagas e 3 lojas, mas essas unidades não fazem parte da garantia da operação.



1.2 – Rolagem de Unidades – Fase 2

Status	dez/24	Rolagem									jan/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	272	-	-	-	-	-	-	-	-	-	272
0 - 30	27	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	25
31 - 90	4	-	-	-	-	2	-	(1)	-	-	5
91 - 120	1	-	-	-	-	-	1	-	(1)	-	1
121 - 180	3	-	-	-	-	-	-	1	-	(2)	2
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	3
	312										312

Movimentações no período:

- 06 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (509 ,515 ,524 ,115 ,221 ,422).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	31	29	35,5%
31 - 90	4	5	11,5%
91 - 120	1	1	41,5%
121 - 180	3	2	5,5%
> 180	1	3	7,1%
Total Unidades	40	40	28,3%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
6	8	1	2	3	0	1	4	0	0	4
2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	12	1	2	4	0	1	4	0	0	4

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	4,93	4,28	62,5%
31 - 90	0,78	1,21	17,7%
91 - 120	0,25	0,16	2,3%
121 - 180	0,76	0,48	7,0%
> 180	0,19	0,72	10,6%
Total Recebíveis	6,90	6,85	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%
1,65	1,54	0,16	0,29	0,33	0,00	0,12	0,20	0,00	0,00	0,00
0,49	0,72	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	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,57	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3,19	2,41	0,16	0,29	0,49	0,00	0,12	0,20	0,00	0,00	0,00

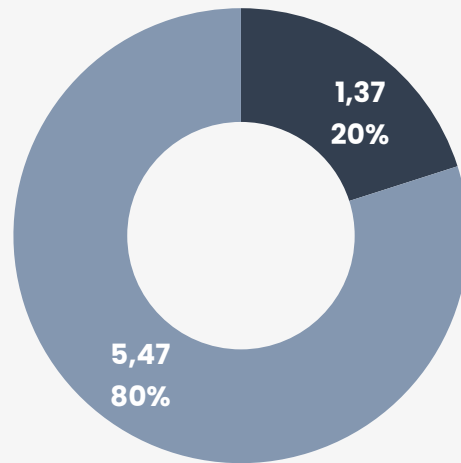
Movimentações no período:

A fase 2 do projeto possui 40 unidades vendidas, sendo 36 ativas. Há 05 unidades inadimplentes acima de 120 dias, representando 17,5% ou R\$ 1,20 MM do recebível contratado. O valor das parcelas vencidas na faixa de atraso superior há 120 dias totalizam o montante de R\$ 38 mil.



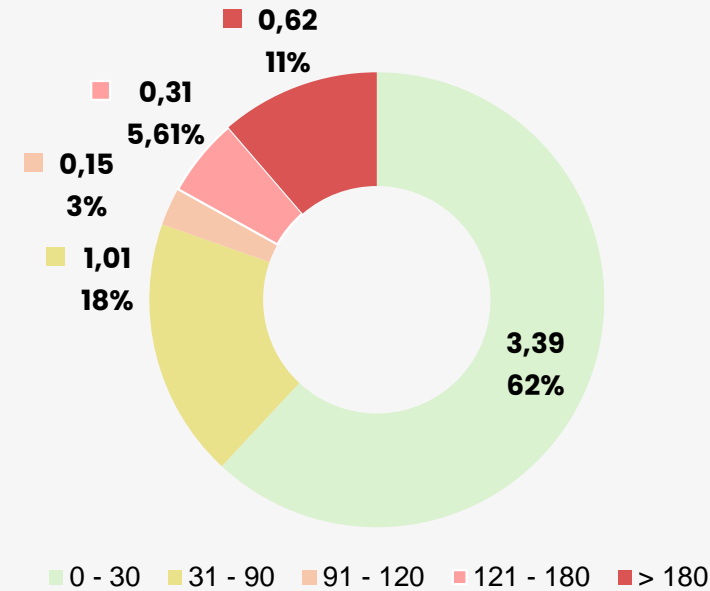
2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

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 em aberto R\$ 6,85 milhões, sendo R\$ 5,47 milhões parcelas chaves ou pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 0,93 (16,9%) milhão está inadimplente acima de 120 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado – Extratos Projeto

Movimentações período de Jan/25:

Classificação	Itaú 66627-8	Itaú 77082-3	Itaú 72882-1	Santander 29001115-6	Santander 13007098-5	Total Geral
Saldo Inicial	140.812,20	476.980,85	1.786.001,74	0,00	829.994,53	3.233.789,32
(i) Receita Contratada – Fase 2	0,00	0,00	88.077,29	0,00	0,00	88.077,29
Receita Contratada	0,00	0,00	0,00	1.295.528,89	0,00	1.295.528,89
Terreno	-5.783,41	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.783,41
Incorporação	0,00	-10.000,00	0,00	0,00	0,00	-10.000,00
(ii) Obra – Fase 2	-250.000,00	-1.366.471,42	0,00	0,00	0,00	-1.616.471,42
Obra	-95.740,32	-1.145.448,53	0,00	0,00	0,00	-1.241.188,85
Obra – Gerenciamento	0,00	0,00	-100.000,00	0,00	0,00	-100.000,00
Marketing	-114.632,32	-42,95	0,00	0,00	0,00	-114.675,27
Tributos – RET	-89.447,98	0,00	0,00	0,00	0,00	-89.447,98
Outros Tributos	-125.963,31	0,00	0,00	0,00	0,00	-125.963,31
Desp. Administrativas	-42.337,26	-9.141,84	0,00	0,00	0,00	-51.479,10
Despesas Financeiras	-46,50	-39,20	-221,50	-554,03	-210,00	-1.071,23
(iii) CRI – Liberação	0,00	0,00	2.150.000,00	0,00	0,00	2.150.000,00
Débito – Província	-7.785,97	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.785,97
(iv) Financiamento PE – Amortização	0,00	0,00	0,00	-1.292.303,34	0,00	-1.292.303,34
Financiamento PE – Juros	0,00	0,00	0,00	0,00	-553.860,77	-553.860,77
Financiamento PE – Tarifas/Taxas	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.000,00	-3.000,00
TED msm TIT	606.000,00	2.060.100,00	-2.391.100,00	-2.671,52	-272.328,48	0,00
Receitas Financeiras	9,42	13,12	14.473,55	0,00	0,17	14.496,26
Saldo Final	15.084,55	5.950,03	1.547.231,08	0,00	595,45	1.568.861,11

- (i)** Receitas de vendas referentes a fase 2, objeto desta operação;
- (ii)** Valores incorridos de obra da fase 2;
- (iii)** Liberação referente a operação de CRI;
- (iv)** Movimentações referente ao Plano Empresário com o Banco Santander da Torre 1 e 2.



2.3.2 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações período de Jan/25:

Classificação	Itaú PS 18580-4
Saldo Inicial C/C	7.859,69
CRI – Emissão	2.801.551,65
(i) CRI – Liberação	-2.150.000,00
(ii) CRI – Juros	-448.120,51
CRI – Despesas	-15.927,42
Crédito – Viewco	7.785,97
Despesas Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	1,90
Aplicação/Resgate	-192.918,43
Saldo Final C/C	10.159,85
Saldo Aplicação	1.384.927,81
Saldo C/C + Aplicações	1.395.087,66

(i) Liberação referente a operação de CRI;

(ii) Pagamento de juros do CRI.



2.3.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2

Movimentações período de Jan/25:

Classificação	Santander	Itaú	Itaú	Itaú	Santander	Total Geral
	13007098-5	77082-3	66627-8	72882-1	29001115-6	
Receita Contratada - Fase 2	0,00	0,00	0,00	88.077,29	0,00	88.077,29
Receitas Financeiras	0,06	4,97	3,57	5.482,36	0,00	5.490,96
Terreno	0,00	0,00	-2.190,67	0,00	0,00	-2.190,67
Incorporação	0,00	-3.787,85	0,00	0,00	0,00	-3.787,85
Obra - Fase 2	0,00	-1.366.471,42	-250.000,00	0,00	0,00	-1.616.471,42
Obra - Gerenciamento	0,00	0,00	0,00	-37.878,48	0,00	-37.878,48
Marketing	0,00	-29,13	-77.755,59	0,00	0,00	-77.784,72
Desp. Administrativas	0,00	-3.462,79	-17.492,38	0,00	0,00	-20.955,17
Tributos - RET	0,00	0,00	-7.502,23	0,00	0,00	-7.502,23
Outros Tributos	0,00	0,00	-47.712,99	0,00	0,00	-47.712,99
Despesas Financeiras	-79,54	-14,85	-17,61	-83,90	-209,86	-405,77
CRI - Liberação	0,00	0,00	0,00	2.150.000,00	0,00	2.150.000,00
Débito - Província	0,00	0,00	-7.785,97	0,00	0,00	-7.785,97
TED msm TIT	-103.153,89	780.334,59	229.543,60	-905.712,36	-1.011,93	-0,00
Débito - Província	-103.233,37	-593.426,48	-180.910,28	1.299.884,91	-1.221,79	421.092,99

Informações sobre o rateio na próxima página



2.3.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)

- O incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para as demais movimentações, foi utilizada uma premissa de rateio para considerá-las no fluxo de caixa da Fase 2:
- Para as despesas de marketing e comerciais, fizemos o rateio pela quantidade de unidades em estoque por fase utilizando o mês anterior à data base como referência (localizado no quadro 01 abaixo);
- Para as demais movimentações:
 - Ocorridas antes de 06 meses após a obtenção do habite-se da Fase 1 (até **jul/25**): consideramos o rateio obtido pela soma das áreas privativas, de todas as unidades, em cada uma das fases (localizado no quadro 2 abaixo);
 - Ocorridas após **jul/25**: consideraremos todas as despesas para a Fase 2 do empreendimento.
- Para o RET foi calculado 4% sobre as receitas da Fase 2 referentes ao mês anterior à data base.

Quadro 1

Mês Base	Estoque F1	Estoque F2	Rateio F2 (%)
dez-24	129	272	67,83%

Quadro 2

Área Privativa F1	Área Privativa F2	Proporção F1 (%)	Proporção F2 (%)
16.258,68	9.913,70	62,12%	37,88%

**Não estamos considerando no valor acima as áreas referentes à vagas autônomas.



2.3.4 – Fluxo Realizado – Caixa Gerencial (Virtual)

Movimentações desde mai/24 (momento em que ocorreu a primeira liberação do CRI):

Classificação	Total Geral	Rateio?
CRI – Liberação	31.090.024,16	Não. Total pertence à F2.
Receita Contratada – Fase 2	1.018.388,65	Não. Total pertence à F2.
Receitas Financeiras	35.721,07	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
Terreno	-89.754,97	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
Incorporação	-487.125,22	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
Obra – Fase 2	-17.061.303,18	Não. Total pertence à F2.
Obra – Gerenciamento	-286.425,46	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases.
Marketing	-1.020.031,14	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases.
Desp. Comerciais	-39.205,28	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases.
Desp. Administrativas	-255.767,36	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
Tributos – RET	-41.828,25	Não. Cálculo de 4% sobre as receitas da F2 do mês anterior.
Outros Tributos	-330.324,59	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
Despesas Financeiras	-4.783,87	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
Débito – Província	-83.675,87	Não. Total pertence à F2.
Outras Receitas	757,57	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
TED msm TIT	0,00	Sim. Até jul/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após jul/25, consideraremos o valor total desta linha.
Movimentações desde Mai/24	12.444.666,26	n.a.
Reembolso – Fase 2	-7.157.515,61	n.a.
Saldo Caixa Virtual	5.287.150,65	n.a.

A pedido do investidor (Valora), segue cálculo do Caixa Virtual dos gastos ocorridos na Fase 2 e das liberações da operação de CRI. Além dos movimentos descritos acima, há um movimento de R\$ 7,16 milhões referente a reembolsos da F2 antes do início da operação. Este último é um valor gerencial e não financeiro.

(i) O menor valor obtido entre o “Saldo Caixa Virtual” e o saldo contido na conta “72882-1” será utilizado para cálculo do Índice de Garantia.



2.4.1 – Recebimentos de Clientes – Fase 2

O quadro abaixo demonstra as baixas de clientes ocorridas no período comparado aos recebimentos nos extratos bancários, referentes as movimentações de **unidades em garantia** da fase 2 (a partir do mês da primeira liberação do CRI):

Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C)	(D) = (A+B+C)	(E)	(F) = (D+E)
		Santander 29001115-6	Santander 29001126-6	Itaú 72882-1	Total Extratos Bancários	Parcelas Pagas - ERP	Variação (R\$)
Clubline São Judas - F2	mai/24	0,00	2.075,85	206.608,74	208.684,59	-208.684,59	0,00
Clubline São Judas - F2	jun/24	0,00	0,00	63.404,76	63.404,76	-63.404,76	0,00
Clubline São Judas - F2	jul/24	0,00	0,00	83.169,20	83.169,20	-83.169,20	0,00
Clubline São Judas - F2	ago/24	0,00	0,00	125.136,24	125.136,24	-125.136,24	0,00
Clubline São Judas - F2	set/24	0,00	0,00	90.666,50	90.666,50	-90.666,50	0,00
Clubline São Judas - F2	out/24	0,00	0,00	97.397,01	97.397,01	-97.397,01	0,00
Clubline São Judas - F2	nov/24	0,00	0,00	55.410,67	55.410,67	-55.410,67	0,00
Clubline São Judas - F2	dez/24	0,00	0,00	187.555,87	187.555,87	-187.555,87	0,00
Clubline São Judas - F2	jan/25	0,00	0,00	88.077,29	88.077,29	-88.077,29	0,00
	TOTAL	0,00	2.075,85	997.426,28	999.502,13	-999.502,13	0,00



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque – Fase 2

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida (m²)	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque (m²)	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)	VUV Calculado R\$/m²	VMU Calculado R\$ mil	VGW Calculado (R\$ mm)
2 Dormitórios - HMP	40,2	0	120	5	201,2	9.070	365,0	1,8	115	4.627,1	10.966,1	441,2	50,7	10.062,6	404,9	46,6
1 Dormitório - HMP	26,8	0	78	18	481,4	8.510	227,6	4,1	60	1.606,9	10.893,2	291,7	17,5	9.630,7	257,9	15,5
2 Dormitórios - R2V	40,2	0	10	0	0,0	0	0,0	0,0	10	402,4	11.300,0	454,7	4,5	9.731,8	391,6	3,9
Studios - NR	20,4	0	80	15	304,4	8.767	177,9	2,7	65	1.325,0	10.249,0	208,9	13,6	9.791,8	199,6	13,0
1 Dormitório - NR	26,8	0	24	2	53,4	9.296	248,1	0,5	22	589,2	9.945,6	266,4	5,9	10.256,2	274,7	6,0
Total		0	312	40	1.040,4	8.733,9	227,2	9,1	272	8.550,6	10.787	339,09	92,2	9.937	312,39	85,0

A Fase 2 do empreendimento possui 272 unidades - em garantia - no estoque somando um VGW de **R\$ 92.232.216,00** (tabela de vendas) ou **R\$ 84.969.180,89** (VUV Bruto por tipologia das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não e utilizando a metodologia do gradiente).





3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (Viewco 17):

	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	01/09/2025
● Trabalhista	Negativa	06/09/2025
● Municipal	Regular	28/05/2025
● Estadual	Negativa	05/09/2025
● FGTS	Regular	05/04/2025



3.2 – Balancete

Balancete VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA 31/01/2025			
janeiro-25			
TOTAL DO ATIVO	146.522.238,21	TOTAL DO PASSIVO	146.522.238,21
CIRCULANTE	145.723.053,45	CIRCULANTE	49.846.356,23
Caixa	755,50	Fornecedores	1.495.154,25
Bancos	4,00	Impostos e Contribuições a Pagar	121.221,12
Aplicações Financeiras	2.963.946,72	Impostos e Contribuições Diferidos	2.269.920,98
Clientes	51.421.022,40	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-
Outros Créditos	78.619,17	Outros Débitos	-
Estoque	90.537.775,09	Empréstimos e Financiamento	45.960.059,88
Impostos a Recuperar	29.809,62		
Adiantamentos	691.120,95		
NÃO CIRCULANTE	799.184,76	NÃO CIRCULANTE	40.325.523,51
Despesas Antecipadas	124.842,53	Fornecedores (cauções)	1.048.736,93
Imobilizado	412.342,48	Empréstimos e Financiamento	35.587.697,41
Partes Relacionadas	261.999,75	Adiantamento de Clientes	2.938.623,63
Promitentes Compradores de Imóveis	-	Provisão Garantia de Obra	750.465,54
		Partes relacionadas	-
		Impostos e Contribuições Diferidos	-
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	56.193.239,69
		Capital Social	47.132.503,00
		Lucros ou Prejuízos acumulados	(839.263,31)
		Adiantamento Futuro Aumento Capital	9.900.000,00
		Resultado do Período	-
		RESULTADOS	157.118,78
		Resultado Operacional Líquido	44.750.674,20
		Custos Operacionais	(41.671.258,17)
		Despesas Operacionais	(2.012.051,28)
		Resultado Financeiro	12.565,37
		IR e Contribuição Social	(922.811,34)



4.1 – Cláusulas:

5.3.1. Razão de Garantia. A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantido a seguinte Razão de Garantia, a ser calculada pela Securitizadora, conforme fórmula abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a **175% (cento e setenta e cinco por cento)** (“Razão de Garantia”):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa} - \text{Despesas}) * (1 + 4\%)^{\frac{\text{Entrega}}{12}} + \text{FR} + \text{Saldo CRI a Integralizar}}{\text{Saldo CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor}} \geq 175\%$$

Onde:

“**Estoque**” = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“**Recebíveis**” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios da CCB na data de pagamento, líquido de **(a)** comissão de intermediação imobiliária, **(b)** impostos e **(c)** obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“**Saldo Devedor**” = saldo devedor atualizado da CCB na respectiva Data de Verificação;

“**Caixa**” = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo definido);

“**Despesas**” = total de despesas e custos a incorrer do Empreendimento Alvo, conforme verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo definido);

“**Entrega**” = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação (conforme abaixo

“**FR**” = Fundo de Reserva;

“**Saldo CRI a Integralizar**” = será o valor a integralizar na Data de Verificação;

5.3.1.1. A verificação de atendimento da Razão de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, com base no último relatório disponibilizado pela Gerenciadora, na respectiva Data de Verificação.

5.3.1.2. Para fins de cálculo do Estoque, a Gerenciadora levará em consideração **(a)** o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis pertencentes ao mesmo empreendimento que tenham sido vendidos nos 06 (seis) meses anteriores à respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; **(b)** gradiente listado no **ANEXO V** que deve ajustar o preço médio do metro quadrado de venda, refletindo as características de cada imóvel, como andar, prumada, tipologia, entre outros; e **(c)** o valor presente da venda conforme metodologia descrita na Clausula 5.3.1 no caso de o Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar laudo de avaliação dos imóveis elaborado por empresa previamente indicada pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses. Neste caso, para fins e cálculo do Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.

5.3.1.3. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado que a Razão de Garantia, está inferior a 175% (cento e setenta e cinco por cento), as Liberações Mensais ficarão suspensas e serão retomadas apenas após a recomposição, pela Devedora, da Razão de Garantia **(i) até a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo**, mediante a aportes no projeto; e **(ii) após a expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo**, mediante amortização extraordinária da CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nelas previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, resulte no enquadramento da Razão de Garantia.

“ Conta de Livre Movimentação ”	significa a conta corrente de titularidade da Devedora de nº 72882-1, agência nº 3130, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (código nº 341).
--	---

ANEXO VI

Cronograma de Obras

Mês	%Mês	%Acumulado
Incorrido	2,02%	2,02%
jan-24	3,39%	5,41%
fev-24	3,57%	8,98%
mar-24	4,85%	13,83%
abr-24	2,95%	16,78%
mai-24	3,16%	19,94%
jun-24	4,04%	23,98%
jul-24	4,80%	28,78%
ago-24	5,84%	34,62%
set-24	6,25%	40,87%
out-24	6,54%	47,41%
nov-24	5,54%	52,95%
dez-24	5,09%	58,04%
jan-25	6,54%	64,58%
fev-25	6,43%	71,01%
mar-25	6,08%	77,09%
abr-25	5,61%	82,70%
mai-25	5,04%	87,73%
jun-25	3,90%	91,64%
jul-25	2,88%	94,52%
ago-25	2,01%	96,53%
set-25	1,52%	98,05%
out-25	1,95%	100,00%
Total	100,0%	100,00%



4.2 – Cálculo:

Razão Mínima Garantia		
	Unidades	Valor
Recebível de Unidades Vendidas (A)	36	6.860.104
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	272	84.969.181
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-4.472.062
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.675.644
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	83.681.578 E = (A+B+C+D)
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	1.547.231
Despesas a Incorrer (G)	-	-15.012.774
Fundo de Reserva (H)	-	1.167.540
Saldo Devedor (I)		35.565.516
Integralizações Previstas (J)		2.051.000
Razão de Garantia:		
(E + F + G) * (1 + 4%) ^ (meses para entrega / 12) + (H) + (J)		=> 175%
(J) + (I)		201%

Crédito Total	37.200.000
Saldo Devedor	35.565.516
Integralizações Previstas	2.051.000
Saldo da Conta 72882-1	1.547.231
Saldo Caixa Virtual	5.287.151
Data do Habite-se	31/10/2025
Meses até a entrega de Obra	9

50ª Emissão – Série Única	
Cód Ativo:	24D3464295
Data do P.U.	31/01/2025
Valor do P.U.	1.011,85
Cotas Integralizadas	35.149
Saldo Devedor	35.565.516

(A) Valores de recebíveis em garantia (a pedido do investidor – Valora)

(B) Valor do estoque em garantia das unidades calculado de acordo com a premissas da cláusula 5.3.1 do contrato de cessão;

(C) e (D) Projeção de RET e Despesas de Comissão;

(F) O menor valor entre o saldo do caixa gerencial calculado e demonstrado no item 2.3.4 deste relatório (a pedido do investidor – Valora) e o saldo real da conta 72882-1;

(G) Total de despesas a Incorrer na Fase 2 do empreendimento;

(H) Fundo de Reserva disponibilizado pela Província;

(I) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” multiplicado pelo número de quotas integralizadas;

(J) Valores do CRI a serem integralizados.



5.1 – Resultado Projetado – Fase 2

Classificações	Incorrido	2025	2026	2027	2027+	Total a Incorrer	Total Geral
Receita Contratada	3.163.251,88	1.282.678,44	5.576.590,91	834,17	-	6.860.103,52	10.023.355,40
Abatimento Unidades a Distratar	-	(185.026,85)	(1.015.221,98)	-	-	(1.200.248,83)	(1.200.248,83)
Venda de Estoque	-	11.683.262,37	57.354.197,10	15.931.721,42	-	84.969.180,89	84.969.180,89
Revenda de Unidades Distratadas	-	173.533,05	851.889,50	236.635,97	-	1.262.058,52	1.262.058,52
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Receitas	3.163.251,88	12.954.447,01	62.767.455,53	16.169.191,56	-	91.891.094,10	95.054.345,98
Desp Comerciais	(39.205,28)	(2.080.139,55)	(2.269.243,14)	(189.103,60)	-	(4.538.486,28)	(4.577.691,57)
Obra	(26.561.119,16)	(11.498.335,27)	-	-	-	(11.498.335,27)	(38.059.454,43)
Terreno	(89.754,97)	(340.428,67)	-	-	-	(340.428,67)	(430.183,63)
Incorporação	(487.125,22)	(429.999,43)	-	-	-	(429.999,43)	(917.124,65)
Marketing	(1.020.031,14)	(1.500.782,04)	(875.785,74)	-	-	(2.376.567,78)	(3.396.598,92)
Desp Administrativas	(255.767,36)	(171.692,85)	(195.750,00)	-	-	(367.442,85)	(623.210,21)
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	(455.725,67)	(518.177,88)	(2.510.698,22)	(646.767,66)	-	(3.675.643,76)	(4.131.369,43)
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-
Custos e Despesas	(28.908.728,79)	(16.539.555,69)	(5.851.477,10)	(835.871,26)	-	(23.226.904,05)	(52.135.632,84)
Total Operacional	(25.745.476,91)	(3.585.108,68)	56.915.978,43	15.333.320,30	-	68.664.190,05	42.918.713,14
Receitas Financeiras	101.342,10	-	-	-	-	-	101.342,10
Outras Receitas	757,57	-	-	-	-	-	757,57
Despesas Financeiras	(4.783,87)	-	-	-	-	-	(4.783,87)
CRI - Liberação	35.432.726,68	1.767.273,32	-	-	-	1.767.273,32	37.200.000,00
CRI - Amortização	-	-	(37.200.000,00)	-	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)
CRI - Juros	(2.310.507,13)	(5.521.662,73)	(1.546.662,08)	-	-	(7.068.324,81)	(9.378.831,94)
CRI - Despesas	(702.728,76)	-	-	-	-	-	(702.728,76)
Débito - Província	(83.675,87)	-	-	-	-	-	(83.675,87)
Aporte - Viewco	-	-	-	-	-	-	-
Aporte - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
Retirada - Viewco	-	-	-	-	-	-	-
Retirada - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
Total Investimentos	32.433.130,72	(3.754.389,41)	(38.746.662,08)	-	-	(42.501.051,49)	(10.067.920,77)
Total Geral	6.687.653,81	(7.339.498,10)	18.169.316,35	15.333.320,30	-	26.163.138,55	32.850.792,37

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



5.1 – Resultado Projetado – Fase 2 (premissas)

Premissas:

- Incurrido: o incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para os demais custos, foi utilizada premissas descritas no item “2.3.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)”;
- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Jan/25**:
 - **Em relação a obra, há uma divisão do custo para as duas fases;**
 - **Para os outros custos, foi utilizada premissas descritas no item “2.3.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)”.**
- Para projeção das movimentações futuras do CRI:
 - Projeção das Liberações de acordo com a necessidade de caixa da F2 do empreendimento;
 - Juros projetados conforme taxa da operação de CRI (Taxa DI + 4,25%);
 - Amortização seguindo a carência após o habite-se (out/25) de 4 meses, conforme disponibilidade do fluxo de caixa.
- Repasse: distribuído por 3 meses começando 4 meses após previsão de término de obra (out/25), para a fase 2;
- Venda dos estoques em **24 meses** para a 2ª fase do empreendimento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida;
- Há um descolamento entre o percentual de andamento financeiro e a medição física de obra feita pela Monitori, onde o andamento físico realizado totaliza um “%” maior do que o “%” financeiro já empenhado. Na base set/24, o incorporador explicou que algumas despesas incorridas na F2 não estavam classificadas no sistema, pois “os empreiteiros contratados no início do projeto tiveram seus contratos vinculados ao centro de custo da Fase 1. As medições desses contratos, apesar de terem separação por fase, não foram registradas dessa forma dentro do sistema”. Ele nos enviou um contas pagas atualizado com essas informações que já estão reclassificadas no relatório apresentado.



5.1 – Resultado Projetado – Todo o projeto

Classificações	Incorrido	2025	2026	2027	2027+	Total a Incorrer	Total Geral	% / VGV
Receita Contratada	42.928.420,04	55.371.515,91	5.576.702,97	834,17	-	60.949.053,05	103.877.473,09	44%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(4.085.808,79)	(1.015.221,98)	-	-	(5.101.030,77)	(5.101.030,77)	-2%
Venda de Estoque	-	21.690.960,43	81.134.865,76	29.704.692,01	-	132.530.518,20	132.530.518,20	56%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.137.915,92	3.143.492,38	1.563.855,97	-	5.845.264,27	5.845.264,27	2%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0%
Receitas	42.928.420,04	74.114.583,48	88.839.839,12	31.269.382,16	-	194.223.804,75	237.152.224,79	100%
Desp Comerciais	(442.058,37)	(3.338.012,30)	(3.641.467,96)	(303.455,66)	-	(7.282.935,92)	(7.724.994,29)	-3%
Obra	(108.657.671,23)	(11.961.913,33)	-	-	-	(11.961.913,33)	(120.619.584,56)	-51%
Terreno	(34.966.515,51)	(461.863,50)	-	-	-	(461.863,50)	(35.428.379,01)	-15%
Incorporação	(5.122.784,65)	(544.800,00)	-	-	-	(544.800,00)	(5.667.584,65)	-2%
Marketing	(10.776.105,57)	(2.212.550,00)	(1.291.140,00)	-	-	(3.503.690,00)	(14.279.795,57)	-6%
Desp Administrativas	(3.359.871,75)	(239.250,00)	(195.750,00)	-	-	(435.000,00)	(3.794.871,75)	-2%
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(2.593.729,01)	(2.964.583,34)	(3.553.593,56)	(1.250.775,29)	-	(7.768.952,19)	(10.362.681,20)	-4%
Custos e Despesas	(165.918.736,09)	(21.722.972,46)	(8.681.951,52)	(1.554.230,95)	-	(31.959.154,94)	(197.877.891,03)	-83%
Total Operacional	(122.990.316,05)	52.391.611,01	80.157.887,60	29.715.151,21	-	162.264.649,82	39.274.333,77	17%
Receitas Financeiras	185.382,09	-	-	-	-	-	185.382,09	0%
Outras Receitas	4.446,02	-	-	-	-	-	4.446,02	0%
Despesas Financeiras	(49.235,50)	-	-	-	-	-	(49.235,50)	0%
Financiamento Banco - Liberação	50.951.490,15	8.707.421,85	-	-	-	8.707.421,85	59.658.912,00	25%
Financiamento Banco - Amortização	(5.514.393,66)	(54.144.518,34)	-	-	-	(54.144.518,34)	(59.658.912,00)	-25%
Financiamento Banco - Juros	(8.541.721,24)	(2.919.425,07)	-	-	-	(2.919.425,07)	(11.461.146,31)	-5%
Financiamento Banco - Despesas	(166.355,65)	(12.000,00)	-	-	-	(12.000,00)	(178.355,65)	0%
CRI - Liberação	35.432.726,68	1.767.273,32	-	-	-	1.767.273,32	37.200.000,00	16%
CRI - Amortização	-	-	(37.200.000,00)	-	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)	-16%
CRI - Juros	(2.310.507,13)	(5.521.662,73)	(1.546.662,08)	-	-	(7.068.324,81)	(9.378.831,94)	-4%
CRI - Despesas	(702.728,76)	-	-	-	-	-	(702.728,76)	0%
Débito - Província	(83.675,87)	-	-	-	-	-	(83.675,87)	0%
Aporte - Viewco	17.734.950,25	-	-	-	-	-	17.734.950,25	7%
Aporte - Sócios	40.073.753,00	-	-	-	-	-	40.073.753,00	17%
Retirada - Viewco	(931.865,56)	-	-	-	-	-	(931.865,56)	0%
Retirada - Sócios	(128.000,00)	-	-	-	-	-	(128.000,00)	0%
Total Investimentos	125.954.264,82	(52.122.910,98)	(38.746.662,08)	-	-	(90.869.573,06)	35.084.691,76	15%
Total Geral	2.963.948,77	268.700,04	41.411.225,52	29.715.151,21	-	71.395.076,76	74.359.025,53	31%