

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro  
Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)  
Realizado em: 04/07/2024**

 **Data Base: Junho/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

### **1 – Recebíveis e Despesas**

---

### **2 – Contábil e Fiscal**

---

# Resumo Empreendimento

<b>Informações da Operação Nova</b>	
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 Reser</i>	<i>223.265,76</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>624.929,11</i>
<i>1º Prêmio</i>	<i>200.618,78</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>25.051.186,35</i>
Data de emissão	16/08/2022
Data de vencimento final	30/08/2027
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9% a.a. na base 252
<b>Posição da Operação</b>	
Data base do monitoramento	30/06/2024
Saldo devedor na data base	26.100.000,00
Saldo a liberar na data base	0,00

# Resumo Empreendimento



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

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 49326-2
Saldo Inicial C/C	64.752,09
(i) Crédito - SCP	157.173,48
(ii) Repasse SCP - Província	-20.581,49
Terreno - Outras Despesas	-45.585,88
Terreno - IPTU	-16.449,24
Marketing - Stand	-18.374,65
Aporte - Tarjab	200.000,00
Débito - Província	-303.472,75
Despesas Financeiras - Tarifas	-104,20
Saldo Final C/C	17.357,36

(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.

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/24, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS (4ª EMISSÃO) 18220-7
Saldo Inicial C/C	3.311,34
Crédito - Carinas	303.421,86
(i) Repasse SCP - Província	20.581,49
CRI - Juros	-197.851,46
CRI - Amortização	-99.169,57
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-2.749,75
TED entre contas	-5.211,30
Tarifas / Taxas	-73,00
Rendimento de Aplicação	0,53
Aplicação / Resgate CDB	-15.368,93
Saldo Final C/C	6.891,22
Aplicações / Regates	1.889.327,87
Saldo Final C/C + Aplic	1.896.219,09

(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.

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.3 – Controle de créditos SCPistas

Acumulado até Jun/24:

SCPistas	Cota N.	Área Privativa	Valor Total	Fração area privativa	Total VMD SCPs	Data Venda	Recebido até 31/05/2024 (Tarjab)	Incorrido pela Monitori
VANDERLEI ESTEVES DORNELAS	63	83,98	1.115.232,15	0,008384342	218.831,32	30/06/2023	185.232,15	0,00
CLAUDIO HENRIQUE SANTANA TAVARES I	83	83,98	1.072.000,00	0,008384342	218.831,32	26/04/2023	447.913,10	0,00
JOSE ROSS TARIFA	84	132,61	1.603.532,89	0,013239433	345.549,20	16/05/2023	349.000,00	0,00
JOSE ROSS TARIFA	94	132,61	1.621.524,09	0,013239433	345.549,20	12/05/2023	440.000,00	0,00
JOSE ROSS TARIFA	104	132,61	1.621.524,09	0,013239433	345.549,20	12/05/2023	440.000,00	0,00
JOSE ROSS TARIFA	114	132,61	1.621.524,09	0,013239433	345.549,20	12/05/2023	440.000,00	0,00
JOSE ROSS TARIFA	124	132,61	1.639.021,25	0,013239433	345.549,20	12/05/2023	440.000,00	0,00
LRRS PARTICIPAÇÕES LTDA	143	83,98	1.144.832,39	0,008384342	218.831,32	23/12/2023	314.842,39	0,00
SERGIO DONIZETI CICOTTI JUNIOR	105	32,36	356.731,42	0,003230737	84.322,24	29/05/2023	356.731,42	0,00
RICARDO FRADE LINARES CAMPANE	45	32,36	380.000,00			29/01/2024	108.327,71	0,00
CÉLIA FUMIKO SUZUKI	75	32,36	390.000,00			24/01/2024	110.303,19	0,00
EUNICE KEIKO YAMADA OSHIRO	95	32,36	399.740,00			31/01/2024	96.863,82	0,00
CARLOS EDUARDO SOARES DA COSTA	73	83,98	1.112.000,00			11/03/2024	352.570,70	0,00
Créditos SCPistas		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	4.081.784,48
<b>Total SCP</b>		<b>1.128,41</b>	<b>14.077.662,37</b>	<b>0,09</b>	<b>2.468.562,21</b>		<b>4.081.784,48</b>	<b>4.081.784,48</b>
							<b>Varição</b>	<b>0,00</b>

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.3.1 – 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:

Data Base	Mês de Apuração	Baixas de SPC (Base de Cálculo)	Valor Calculado (30%)	Valor Repassados PS	Variação
dez-23	nov-23	0,00	0,00	0,00	0,00
jan-24	dez-23	12.286,21	3.685,86	3.685,86	0,00
fev-24	jan-24	12.310,49	3.693,15	3.693,15	0,00
mar-24	fev-24	231.545,03	69.463,51	69.463,51	0,00
abr-24	mar-24	260.891,19	78.267,36	78.267,36	0,00
mai-24	abr-24	261.080,18	78.324,05	78.324,05	0,00
jun-24	mai-24	140.270,06	42.081,02	42.081,02	0,00
jul-24	jun-24	68.604,98	20.581,49	20.581,49	0,00
		<b>986.988,14</b>	<b>296.096,44</b>	<b>296.096,44</b>	<b>0,00</b>

# 2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 2.1 – Balancete

Tarjab Carinas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - 29/02/2023			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>43.677.595</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>43.677.595</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>43.677.595,45</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>5.328.417,63</b>
Caixa e Bancos	(1.817.879)	Fornecedores	64.474
Direitos Realizáveis - CP	(1.468.984)	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	1.805
Estoques	46.964.458	Impostos e Contribuições A Pagar	152.173
		Empréstimos e Financiamentos	2.259.334
		AFAC	2.850.631
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>32.167.093,01</b>
Créditos	-	Empréstimos e Financiamentos	23.865.343
Imobilizado	-	Outras Exibilidades	8.301.750
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>6.174.528,49</b>
		Capital Social	6.248.476
		Lucros e Prejuízos Acumulados	(73.948)
		<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>7.556,32</b>
		Despesas Operacionais	18.340
		Despesas Diversas	(10.784)

# 2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 2.2 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (CARINÁS EMPREEND. IMOB. SPE LTDA):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativa	17/12/2024
● Trabalhista	Negativa	31/12/2024
● Municipal	Regular	05/10/2024
● Estadual	Negativa	30/12/2024
● FGTS	Regular	26/07/2024