

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro (50E - Série Única)**  
**Clubline São Judas – Fase 2**  
**Realizado em: 02/07/2024**

 **Data Base: Maio/2024**



**Resumo Empreendimento**

---

**Resumo Operação**

---

**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)

Torres: 1

Total de Unidades: 337 (315 unds, 22 vg / dep)

Unidades em Estoque: 295 (277 unds / ljs, 18 vg / dep)

% Vendido: 12,46%

% Obra: 45,82%

Data de Entrega: 30/10/2025 (CCVs)

Data Base Monitoramento: 31/05/2024

# Resumo Operação

<b>Informações da Operação</b>	
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
<i>Prêmio</i>	<i>423.335,38</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>150.465,09</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>416.267,31</i>
Valor Líquido da Liberação	36.209.932,22
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
<b>Posição da Operação</b>	
<b>Data Base</b>	<b>31/05/2024</b>
<b>Saldo devedor na data base</b>	<b>10.481.814,14</b>
<b>Saldo a liberar na data base</b>	<b>26.800.000,00</b>

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades) – Fase 2

Unidades	Monit. abr24	Monit. mai24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>337</b>	<b>337</b>
<b>Permutas</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Unidades	2	2
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>295</b>	<b>295</b>
Unidades em Estoque	295	295
<b>Vendidas (i)</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
Quitadas	4	4
Venda Direta	10	9
Promessa de Repasse	26	27

A Fase 2 do projeto ClubLine São Judas possui 312 apartamentos, 03 lojas (das quais 02 estão permutadas) e 22 vagas autônomas para motos.

Movimentação no período:

- (i) 01 unidade vendida (214 – Torre 3);
- (ii) 01 unidade distratada (Vaga 04).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds abr-24	Unds mai-24	% mai-24
0 - 30	34	36	27,4%
31 - 90	4	3	1,9%
91 - 120	0	0	
121 - 180	2	1	2,3%
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>24,2%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM abr-24	R\$MM mai-24	% mai-24
0 - 30	4,90	5,14	83,8%
31 - 90	1,06	0,81	13,2%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,19	0,18	3,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>6,15</b>	<b>6,13</b>	<b>100,0%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
14	5	0	4	0	4	1	0	4	0	4
3	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	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>18</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

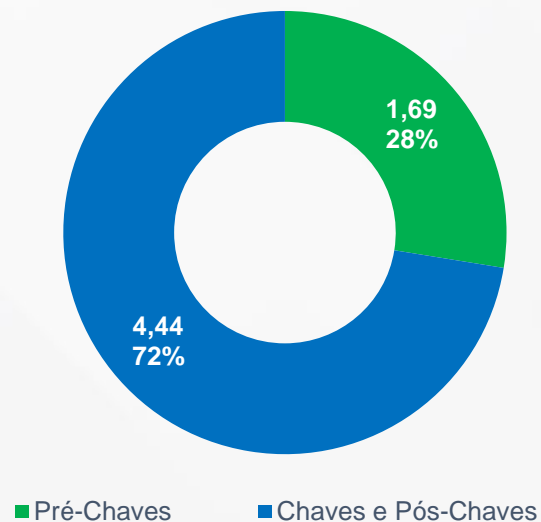
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,13	0,88	0,00	0,68	0,00	0,36	0,09	0,00	0,01	0,00	0,00
0,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4,12</b>	<b>0,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,36</b>	<b>0,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

A fase 2 do projeto possui 40 unidades/vagas vendidas, sendo 36 ativas. Há 01 unidade inadimplente acima de 120 dias.

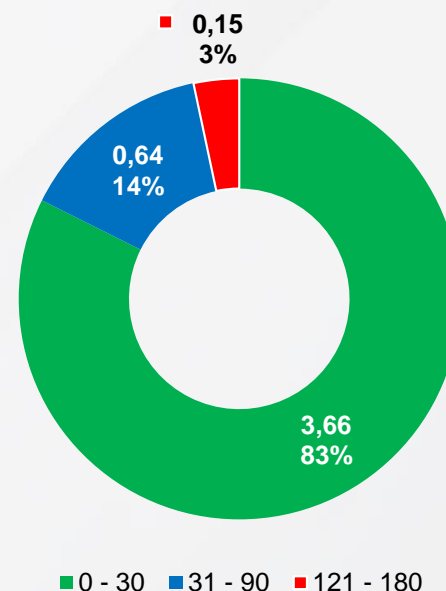
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 - Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



O total de recebíveis da fase 2 do empreendimento soma R\$ 6,13 milhões, sendo R\$ 4,44 milhão de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 0,15 (3%) milhão está inadimplente acima de 120 dias.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3 - Rolagem de Inadimplência – Fase 2

Status	abr/24	Rolagem									mai/24	
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180		> 180
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
permuta	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
estoque	295	-	-	-	-	-	(1)	-	-	1	-	295
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	30	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	32
31 - 90	4	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	3
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	2	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	1
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>337</b>											<b>337</b>

#### Movimentação no período:

- 01 unidade vendida;
- 01 unidade distratada;
- 01 unidade recuperada da inadimplência.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.4 – Fluxo Realizado – Extratos Projeto

### Movimentações de Mai/24:

Classificação	Santander 13007098-5	Itaú 77082-3	Itaú 66627-8	Itaú 72882-1	Santander 29001126-6	Santander 29001115-6	Total Geral
Saldo Inicial	272,60	41.119,01	11.137,85	14.714,67	31.493,30	0,00	98.737,43
(i) Receita Contratada - Fase 2	0,00	0,00	0,00	206.608,74	2.075,85	10.164,12	218.848,71
Receita Contratada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.331.197,77	1.331.197,77
Receitas Financeiras	17,77	4,86	0,47	10.288,19	0,00	0,00	10.311,29
Terreno	0,00	0,00	-31.308,85	0,00	0,00	0,00	-31.308,85
Incorporação	0,00	0,00	-22.219,05	0,00	0,00	0,00	-22.219,05
(ii) Obra - Fase 2	0,00	-1.664.160,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.664.160,84
Obra	0,00	-5.857.129,35	-931,23	0,00	0,00	0,00	-5.858.060,58
Obra - Gerenciamento	0,00	0,00	-12.009,00	0,00	0,00	0,00	-12.009,00
Marketing	0,00	0,00	-143.555,47	0,00	0,00	0,00	-143.555,47
Desp. Comerciais	0,00	0,00	-8.000,00	0,00	0,00	0,00	-8.000,00
Desp. Administrativas	0,00	-13.288,87	-117.307,66	0,00	0,00	0,00	-130.596,53
Despesas Financeiras	-259,90	-288,95	-569,01	-61,50	-62,73	-691,56	-1.933,65
Tributos	0,00	0,00	-100.702,74	0,00	0,00	0,00	-100.702,74
(iii) CRI - Liberação	0,00	0,00	0,00	9.290.024,16	0,00	0,00	9.290.024,16
(iv) Aporte - Sócios	0,00	0,00	875.000,00	0,00	0,00	0,00	875.000,00
Financiamento PE - Liberação	1.782.695,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.782.695,58
Financiamento PE - Amortização	-285.095,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-285.095,31
Financiamento PE - Juros	-461.572,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-461.572,69
Financiamento PE - Tarifas/Taxas	-3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.000,00
TED msm TIT	-238.329,67	7.493.800,00	-449.000,00	-5.465.800,00	0,00	-1.340.670,33	0,00
Saldo Final	794.728,38	55,86	535,31	4.055.774,26	33.506,42	0,00	4.884.600,23

\*\*Observações na próxima página.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Fluxo Realizado

- (i) Receitas de vendas referentes a fase 2, objeto desta operação;
- (ii) Valores incorridos de obra da fase 2;
- (iii) 1ª liberação referente a operação de CRI;
- (iv) Houve R\$ 0,88 milhão de aportes no período.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Fluxo Realizado – Extrato P.S.

Movimentações de Mai/24:

Classificação	Itaú PS 18580-4
Saldo Inicial C/C	0,00
CRI - Emissão	10.400.000,00
(i) CRI - Liberação	-9.290.024,16
CRI - Prêmio	-423.335,38
CRI - Despesas	-194.093,00
Despesas Financeiras	-81,00
Receitas Financeiras	7,44
Aplicação/Resgate	-416.267,00
Saldo Final C/C	76.206,90
Saldo Aplicação	418.538,40
Saldo C/C + Aplicações	494.745,30

(i) 1ª liberação referente a operação de CRI.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Recebimentos de Clientes

O quadro abaixo demonstra as baixas de clientes ocorridas no período comparado aos recebimentos nos extratos bancários, referentes as movimentações da fase 2:

Período	(A)	(B)	(C)	(D)	(E) = (A+B+C+D)	(F)	(G) = (E+F)
	Santander 13007098-5	Santander 29001115-6	Santander 29001126-6	Itaú 72882-1	Total Extratos Bancários	Parcelas Pagas - ERP	Variação (R\$)
mar/24	0,00	5.054,72	448.712,62	2.400,00	456.167,34	-456.167,34	0,00
abr/24	0,00	5.536,11	55.606,73	46.076,06	107.218,90	-107.218,90	0,00
mai/24	0,00	10.164,12	2.075,85	206.608,74	218.848,71	-218.848,71	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>20.754,95</b>	<b>506.395,20</b>	<b>255.084,80</b>	<b>782.234,95</b>	<b>-782.234,95</b>	<b>0,00</b>

*O ponto de atenção sobre o quadro acima é sobre o item (B), pois são recebimentos ocorridos na conta 29 do Santander referentes ao PE adquirido para construção da Fase 1 do empreendimento. A partir de uma determinada data (data de carência), todos os recebíveis amortizarão a dívida bancária automaticamente (Cash Sweep)*

*Em conversa com o Incorporador, fomos informados que os valores recebidos na conta 29 são repassados para as demais contas do projetos evitando o cash sweep mencionado anteriormente. Esses movimentos podem ser visto na linha de TED msm TIT no slide 9.*

*Em mai/24, foram recebidas apenas parcelas de vagas comercializadas.*

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6 – 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	4	160,7	8.801,1	353,5	1,4	116	4.667,7	11.076	445,69	51,7	9.912	398,86	46,3
1 Dormitório - HMP	26,8	0	78	17	454,5	8.404,5	224,7	3,8	61	1.633,8	10.760	288,20	17,6	9.574	256,44	15,6
2 Dormitórios - R2V	40,2	0	10	0	0,0	0,0	0,0	0,0	10	402,4	11.871	477,64	4,8	9.510	382,65	3,8
Studios - NR	20,4	0	80	14	284,2	8.696,0	176,5	2,5	66	1.345,3	10.980	223,80	14,8	9.539	194,42	12,8
1 Dormitório - NR	26,8	0	24	1	26,4	8.636,9	228,4	0,2	23	616,1	10.359	277,50	6,4	9.167	245,56	5,6
Loja	107,6	2	1	0	0,0	0,0	0,0	0,0	1	18,9	11.735	221,91	0,2	11.792	222,98	0,2
Vaga	2,0	0	22	4	8,0	5.946,9	11,9	0,0	18	36,0	5.994	11,99	0,2	5.947	11,89	0,2
<b>Total</b>		<b>2</b>	<b>335</b>	<b>40</b>	<b>933,8</b>	<b>8.546,9</b>	<b>199,5</b>	<b>8,0</b>	<b>295</b>	<b>8.720,2</b>	<b>10.969</b>	<b>324,23</b>	<b>95,6</b>	<b>9.708</b>	<b>286,96</b>	<b>84,7</b>

A Fase 2 do empreendimento possui 295 unidades/lojas/vagas somando um VGW de **R\$ 95.647.098,09** (tabela de vendas) ou **R\$ 84.654.520,64** (VUV Bruto por tipologia das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não e utilizando a metodologia do gradiente).

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Viewco 17):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	25/12/2024
● Trabalhista	Negativa	25/12/2024
● Municipal	Regular	25/12/2024
● Estadual	Negativa	28/12/2024
● FGTS	Regular	26/07/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>Balancete - VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA - 31/05/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>123.459.641,17</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>123.459.641,17</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>120.838.564,10</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>4.368.785,22</b>
Caixa e Bancos	34.264,92	Fornecedores	2.447.580,22
Aplicações Financeiras	4.851.097,62	Impostos e Contribuições a Recolher	104.109,25
Clientes	42.266.531,74	Impostos e Contribuições Diferidos	1.817.095,75
Créditos Diversos	3.260.054,43	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-
Estoque	70.418.768,20	Outras Contas a Pagar	-
Impostos a Recuperar	7.847,19	Empréstimos e Financiamento	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.621.077,07</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>59.204.031,33</b>
Despesas Antecipadas	136.459,11	Fornecedores (cauções)	770.813,91
Imobilizado	412.342,48	Empréstimos e Financiamento - PE	44.065.906,75
Partes Relacionadas	2.072.275,48	Empréstimos e Financiamento - CRI	9.290.024,16
Promitentes Compradores de Imóveis	-	Adiantamento de Clientes	4.577.586,08
		Provisão Garantia de Obra	499.700,43
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>59.886.824,62</b>
		Capital Social	21.300.002,00
		Lucros ou Prejuízos acumulados	(839.263,31)
		Adiantamento Futuro Aumento Capital	36.132.501,48
		Resultado do Exercício	3.293.584,45

# 4 – Índice de Garantia

## 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.

“ <b>Conta de Livre Movimentação</b> ”	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 – Índice de Garantia

## 4.2 - Cálculo:

Razão Mínima Garantia		
	Unidades	Valor
Recebível Descontado de Unidades Vendidas (A)	36	5.178.320,84
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	295	84.654.520,64
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-4.455.501,09
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.632.066,47
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	81.745.273,92
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	4.055.774,26
Despesas a Incurrir (G)	-	-33.059.975,72
Fundo de Reserva (H)	-	416.267,31
<b>Saldo Devedor (I)</b>		<b>10.481.814,14</b>
<b>Integralizações Previstas (J)</b>		<b>26.800.000,00</b>

E = (A+B+C+D)

<b>Razão de Garantia:</b>		
<b><math>(E + F + G) * (1 + 4\%) ^ (\text{meses para entrega} / 12) + (H) + (J)</math></b>	<b>=&gt; 175%</b>	<b>223%</b>
<b>(J) + (I)</b>		

<b>Crédito Total</b>	<b>37.200.000,00</b>
Saldo Devedor	10.481.814,14
Integralizações Previstas	26.800.000,00
Saldo da Conta 72882-1	4.055.774,26
Data do Habite-se	31/10/2025
Meses até a entrega de Obra	17

<b>50ª Emissão - Série Única</b>	
<b>Cód Ativo:</b>	<b>24D3464295</b>
Data do P.U.	31/05/2024
Valor do P.U.	1.007,87
Cotas Integralizadas	10.400,00
<b>Saldo Devedor</b>	<b>10.481.814,14</b>

- (A) Valores de recebíveis, líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;
- (B) Valor do estoque 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) Recursos disponíveis na conta de Livre Movimentação do projeto (**Itaú 72882-1**);
- (G) Total de despesas a Incurrir na Fase 2 do empreendimento;
- (H) Fundo de Reserva inicial localizado no contrato de cessão (cláusula 3.1.2);
- (I) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” multiplicado pelo número de quotas integralizadas;
- (J) Valores do CRI a serem integralizados.

# 5 – Resultado Projetado

## 5.1 – Resultado Projetado – Fase 2

Classificações	Incorrido	2024	2025	2026	2027+	Total a Incorrer	Total Geral
Receita Contratada	2.415.388,25	581.516,51	1.087.158,50	4.465.349,77	301,23	6.134.326,01	8.549.714,26
Abatimento Unidades a Distratar	-	(12.091,71)	(19.102,86)	(150.391,58)	-	(181.586,15)	(181.586,15)
Venda de Estoque	-	2.977.453,27	17.127.995,38	64.549.071,99	-	84.654.520,64	84.654.520,64
Revenda de Unidades Distratadas	-	6.837,45	39.332,87	148.231,01	-	194.401,33	194.401,33
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-
Créditos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas</b>	<b>2.415.388,25</b>	<b>3.553.715,52</b>	<b>18.235.383,89</b>	<b>69.012.261,19</b>	<b>301,23</b>	<b>90.801.661,83</b>	<b>93.217.050,08</b>
Desp Comerciais	(34.162,58)	(1.302.505,38)	(2.232.866,37)	(930.360,99)	-	(4.465.732,74)	(4.499.895,31)
Obra	(6.863.190,46)	(17.264.078,04)	(10.267.291,39)	-	-	(27.531.369,43)	(34.394.559,89)
Terreno	(63.261,69)	(147.839,66)	(246.399,43)	(246.399,43)	(73.919,83)	(714.558,34)	(777.820,03)
Incorporação	(17.135,36)	(1.465.189,00)	-	-	-	(1.465.189,00)	(1.482.324,36)
Marketing	(284.623,30)	(1.161.055,05)	(1.136.697,25)	(690.137,61)	(230.045,87)	(3.217.935,78)	(3.502.559,08)
Desp Administrativas	(133.318,02)	(11.840,60)	(20.298,17)	-	-	(32.138,76)	(165.456,78)
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	(3.576,49)	-	-	-	-	-	(3.576,49)
Tributos	(196.027,35)	(142.148,62)	(729.415,36)	(2.760.490,45)	(12,05)	(3.632.066,47)	(3.828.093,82)
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(7.595.295,25)</b>	<b>(21.494.656,34)</b>	<b>(14.632.967,96)</b>	<b>(4.627.388,48)</b>	<b>(303.977,75)</b>	<b>(41.058.990,52)</b>	<b>(48.654.285,77)</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(5.179.907,00)</b>	<b>(17.940.940,82)</b>	<b>3.602.415,93</b>	<b>64.384.872,72</b>	<b>(303.676,52)</b>	<b>49.742.671,31</b>	<b>44.562.764,31</b>
Ajuste Saldo	-	-	-	-	-	-	-
Desp Financiamento CRI	-	-	-	-	-	-	-
CRI - Liberação	9.290.024,16	24.309.170,57	2.490.829,43	-	-	26.800.000,00	36.090.024,16
CRI - Amortização	-	-	-	(37.200.000,00)	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)
CRI - Juros	-	(1.114.015,71)	(5.230.288,72)	(1.314.909,13)	-	(7.659.213,55)	(7.659.213,55)
CRI - Outros	-	-	-	-	-	-	-
Aporte - Viewco	1.167.047,55	-	-	-	-	-	1.167.047,55
Aporte - Sócios	2.003.191,55	-	-	-	-	-	2.003.191,55
Retirada - Viewco	(332.630,98)	-	-	-	-	-	(332.630,98)
Retirada - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Investimentos</b>	<b>12.127.632,28</b>	<b>23.195.154,86</b>	<b>(2.739.459,29)</b>	<b>(38.514.909,13)</b>	<b>-</b>	<b>(18.059.213,55)</b>	<b>(5.931.581,27)</b>
<b>Total Geral</b>	<b>6.947.725,28</b>	<b>5.254.214,04</b>	<b>862.956,65</b>	<b>25.869.963,59</b>	<b>(303.676,52)</b>	<b>31.683.457,76</b>	<b>38.631.183,04</b>

As premissas consideradas e pontos de observação estão detalhados no próximo slide.

# 5 – Resultado Projetado

## 5.1 – Resultado Projetado – Fase 2 (Premissas)

### Premissas:

- Incorrido: o incorporador apropria os gastos por fase no relatório de contas pagas, mas somente na conta de obra (77082-3) e de incorporação (66627-8). ***Para o restante, foi utilizada como premissa a proporção de unidades em estoque para cada fase para apropriação dos valores incorridos;***
- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Mai/24**:
  - ***Em relação a obra, há uma divisão do custo para as duas fases;***
  - ***Para os outros custos, foi utilizada como premissa a proporção de unidades em estoque para cada fase para apropriação das despesas a incorrer;***
- 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 fluxo de caixa disponível.
- 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.

# 5 – Resultado Projetado

## 5.2 – Resultado Projetado – Todo o projeto

Classificações	Incorrido	2024	2025	2026	2027+	Total a Incurrir	Total Geral	% / VGV
Receita Contratada	28.000.800,77	3.928.144,11	56.326.598,81	4.465.865,90	401,64	64.721.010,46	92.721.811,23	39,6%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(78.459,38)	(2.306.406,09)	(150.391,58)	-	(2.535.257,05)	(2.535.257,05)	-1,1%
Venda de Estoque	-	7.914.605,54	42.871.717,95	87.549.932,18	2.742.862,37	141.079.118,04	141.079.118,04	60,3%
Revenda de Unidades Distratadas	-	229.142,57	1.198.495,27	1.183.890,58	123.502,84	2.735.031,26	2.735.031,26	1,2%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Receitas Financeiras	35.767,95	-	-	-	-	-	35.767,95	0,0%
Outras Receitas	2.446,02	-	-	-	-	-	2.446,02	0,0%
Créditos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Receitas</b>	<b>28.039.014,74</b>	<b>11.993.432,84</b>	<b>98.090.405,94</b>	<b>93.049.297,07</b>	<b>2.866.766,86</b>	<b>205.999.902,71</b>	<b>234.038.917,45</b>	<b>100,0%</b>
Desp Comerciais	(392.058,37)	(2.207.673,34)	(3.784.582,88)	(1.576.909,53)	-	(7.569.165,75)	(7.961.224,12)	-3,4%
Obra	(74.580.438,56)	(34.413.459,34)	(10.927.907,41)	-	-	(45.341.366,75)	(119.921.805,31)	-51,2%
Terreno	(34.760.869,33)	(218.502,00)	(364.170,00)	(364.170,00)	(109.251,00)	(1.056.093,00)	(35.816.962,33)	-15,3%
Incorporação	(3.864.447,14)	(2.165.499,68)	-	-	-	(2.165.499,68)	(6.029.946,82)	-2,6%
Marketing	(9.419.974,50)	(1.716.000,00)	(1.680.000,00)	(1.020.000,00)	(340.000,00)	(4.756.000,00)	(14.175.974,50)	-6,1%
Desp Administrativas	(2.622.950,52)	(17.500,00)	(30.000,00)	-	-	(47.500,00)	(2.670.450,52)	-1,1%
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Despesas Financeiras	(38.539,62)	-	-	-	-	-	(38.539,62)	0,0%
Tributos	(1.223.604,36)	(479.737,31)	(3.923.616,24)	(3.721.971,88)	(114.670,67)	(8.239.996,11)	(9.463.600,47)	-4,0%
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(126.902.882,40)</b>	<b>(41.218.371,68)</b>	<b>(20.710.276,53)</b>	<b>(6.683.051,41)</b>	<b>(563.921,67)</b>	<b>(69.175.621,29)</b>	<b>(196.078.503,69)</b>	<b>-83,8%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(98.863.867,66)</b>	<b>(29.224.938,84)</b>	<b>77.380.129,41</b>	<b>86.366.245,66</b>	<b>2.302.845,18</b>	<b>136.824.281,42</b>	<b>37.960.413,76</b>	<b>16,2%</b>
Ajuste Saldo	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Financiamento Banco - Liberação	46.848.206,62	2.809.934,75	-	-	-	2.809.934,75	49.658.141,37	21,2%
Financiamento Banco - Amortização	(3.204.709,64)	(23.452.805,63)	(22.935.407,54)	-	-	(46.388.213,16)	(49.592.922,80)	-21,2%
Financiamento Banco - Juros	(4.449.915,15)	(3.428.477,94)	(373.559,59)	-	-	(3.802.037,53)	(8.251.952,68)	-3,5%
Financiamento Banco - Despesas	(73.700,54)	(39.000,00)	(27.000,00)	-	-	(66.000,00)	(139.700,54)	-0,1%
Aporte - Viewco	17.059.675,00	-	-	-	-	-	17.059.675,00	7,3%
Aporte - Sócios	39.338.753,00	-	-	-	-	-	39.338.753,00	16,8%
Retirada - Viewco	(931.865,56)	-	-	-	-	-	(931.865,56)	-0,4%
Retirada - Sócios	(128.000,00)	-	-	-	-	-	(128.000,00)	-0,1%
<b>Total Investimentos</b>	<b>103.748.467,89</b>	<b>(915.193,95)</b>	<b>(26.075.426,41)</b>	<b>(38.514.909,13)</b>	<b>-</b>	<b>(65.505.529,49)</b>	<b>38.242.938,40</b>	<b>16,3%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>4.884.600,23</b>	<b>(30.140.132,79)</b>	<b>51.304.703,00</b>	<b>47.851.336,53</b>	<b>2.302.845,18</b>	<b>71.318.751,93</b>	<b>76.203.352,16</b>	<b>32,6%</b>