

monitori^{ri}
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Colinas Golf Residences
Realizado em: 25/04/2025

 **Data Base: Março/2025**





Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Índice de Garantia

4 – Fiscal



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: Colinas Golf Residence

Empresa: COOPERATIVA HABITACIONAL COLINAS CASCAVEL – COOHACOL

Endereço: Estr. Alto São Salvador, São Salvador

Cidade: Cascavel – PR

Total de Unidades: 386

Total de Unidades em Garantia: 81

Unidades em Estoque: 72

% Vendido: 11,11%

Data de Entrega: 31/03/2026 (Previsto CCV)

Data Base Monitoramento: 31/03/2025



Informações da Operação

CRI	1ª Série da 91ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM.
Cedente (Credora)	OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.
Emitente (Devedora)	JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A
Empreendimento alvo	COLINAS GOLF RESIDENCES
Crédito Total	40.000.000,00
Despesas Flat + Fundo de Reserva	480.745,52
1º Prêmio	203.784,78
Preço de Aquisição Líquido	39.315.469,70
Data de emissão	19/12/2024
Data de vencimento final	30/12/2030
Atualização Monetário e Juros	CDI + 5,2% a.a. na base 252
Conta Patrimônio Separado	C/C: 1591-6, ag.: 9168 (Itaú)
Garantias	Fiança Cessão Fiduciária AF de Imóvel AF de Quotas Fundo de Despesas Fundo de Reserva

Razão Mínima de Garantia

<i>Créditos Elegíveis 01</i>	+	<i>Créditos Elegíveis 02</i>	+	<i>Créditos Elegíveis 03</i>	+	<i>Valor dos Imóveis em Estoque</i>	≥ <i>Saldo Devedor</i>
1,2		1,5		2,0		2,0	



1.1 – Vendas (Status Unidades e Lojas)

Unidades	Monit. mar25
Total Unidades Empreendimento	386
Total Unidades Em Garantia	82
Permutas	1
<i>Unidades</i>	<i>1</i>
Disponível / Estoque	72
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>72</i>
(i) Vendidas	9
<i>Quitadas</i>	<i>3</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>6</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>

O empreendimento possui 386 unidades, das quais 82 estão em Garantia.

- i. Movimentações: Existem 9 unidades em garantia que foram vendidas desde Agosto/21.



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

UNIDADES por % Pago

Faixa de Atraso	Unds mar-25	% Pago mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	8	75,8%	-	1	1	-	-	-	-	-	2	1	3
31 - 90	0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	4,0%	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Unidades	9	65,9%	1	1	1	0	0	0	0	0	2	1	3

Recebíveis unidades vendidas

RECEBÍVEIS por % Pago

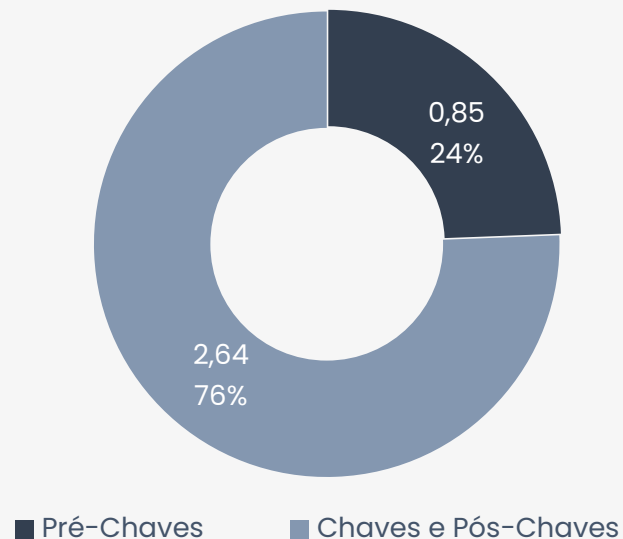
Faixa de Atraso	R\$MM mar-25	% mar-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	2,14	61,2%	-	1,27	0,47	-	-	-	-	-	0,36	0,04	-
31 - 90	0,00	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	0,00	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	0,00	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1,36	38,8%	1,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Recebíveis	3,49	100,0%	1,36	1,27	0,47	-	-	-	-	-	0,36	0,04	-

- No projeto há 9 unidades vendidas, sendo 6 ativas. 1 unidade está inadimplente há mais de 180 dias, o que representa 38,8% do recebível contratado, ou R\$ 1,36 milhão.

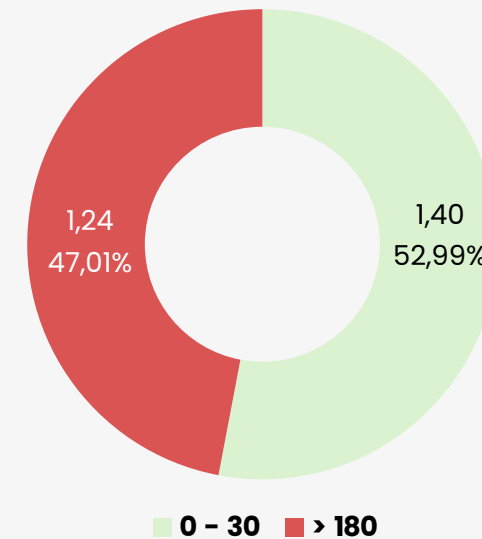


2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



O total de recebível é de R\$ 3,49 milhões, sendo R\$ 2,64 milhões de parcelas chaves/pós-chaves. Destes, R\$ 1,24 milhão ou 47,01% está inadimplente acima de 180 dias.

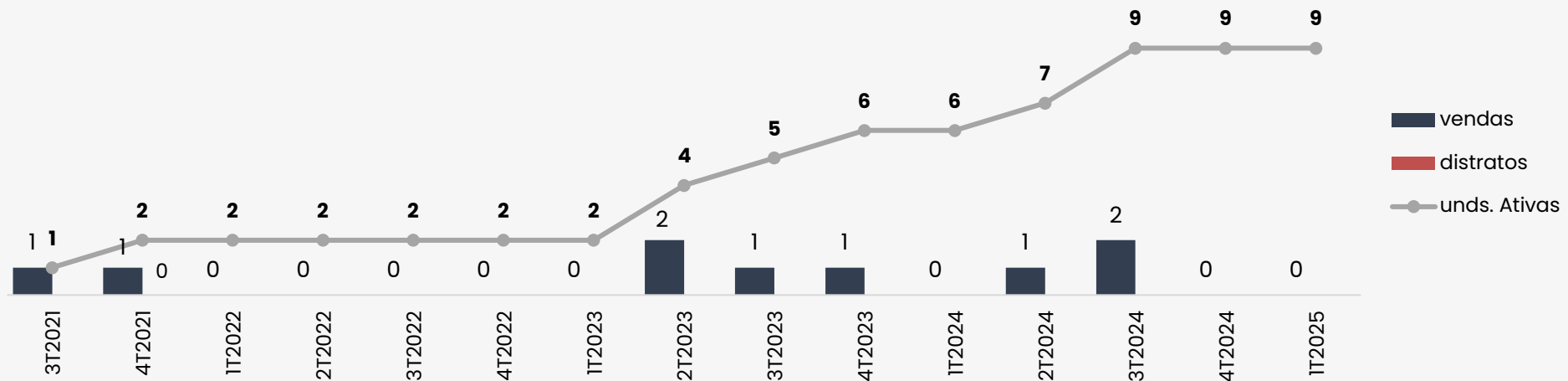


2.3 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipologia	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV	VMU	VGV	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela	VMU Tabela	VGV Tabela	VGV Calculado (R\$ mm)	Valor Médio de Venda
						Vendido R\$/m²	Vendido R\$ mil	Vendido (R\$ mm)			R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)		
Lote 700 a 800m²	750,7	0	30	3	2.250,1	1.551	1.163,3	3,5	27	20.271,1	2.211	1.659,78	44,8	22,4	1.163.333,33
Lote 801 a 1.000m²	848,2	0	45	6	5.034,6	1.350	1.132,9	6,8	39	33.134,2	2.147	1.823,80	71,1	43,7	1.132.896,67
Lote > 1.000m²	1.301,6	1	6	0	0,0	0	0,0	0,0	6	7.369,1	2.147	2.636,49	15,8	14,2	0,00
Total		1	81	9	7.284,7	1.412	1.143,0	10,29	72	60.774,3	2.168	1.830,02	131,76	80,35	

O empreendimento possui 72 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 131.761.124,14** (Tabela de vendas) ou **R\$ 80.352.282,36** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de Vendas





3.1.1 – Razão Mínima de Garantia

Razão Mínima de Garantia

Descrição	Valor Nominal	Fator Divisor	Qtde. Unds	Valor Dividido
VP Recebíveis Elegíveis Adimplentes (<=30 dias)	1.779.714,76	1,2	5	1.483.095,63 (A)/1,2
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (31 - 90 dias)	0,00	1,5	0	0,00 (B)/1,5
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (>90 dias)	979.209,37	2	1	489.604,68 (C)/2,0
Valor Total Estoque	80.352.282,36	2	72	40.176.141,18 (D)/2,0
Saldo Devedor	-	-	-	19.913.496,14 (E)
Razão Mínima de Garantia ((A + B + C + D) / E) >= E				2,12 ●

Observações:

- i. Existe **1 unidade** em garantia que está **permutada**;
- ii. Existem **3 unidades** em garantia que estão **quitadas**;
- iii. Este estoque considera todas as unidades em garantia;
- iv. Para fins de precificação do estoque, não está considerada a venda da unidade 1-246, por ter uma venda muito abaixo do valor de mercado (outlier).



3.1.2 – Razão Mínima de Garantia

8.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que, mensalmente, na Data de Verificação, o Agente de Monitoramento deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita, com base nas informações relacionadas no Relatório de Monitoramento, e informá-la à Securitizadora ("Razão de Garantia").

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{Créditos} & & \text{Créditos} & & \text{Créditos} & & \text{Valor dos} \\
 \text{Elegíveis 01} & + & \text{Elegíveis 02} & + & \text{Elegíveis 03} & + & \text{Imóveis em} \\
 \hline
 1,2 & & 1,5 & & 2,0 & & \text{Estoque} \\
 & & & & & & \hline
 & & & & & & \geq \text{Saldo} \\
 & & & & & & \text{Devedor}
 \end{array}$$

onde,

(i) "Créditos Elegíveis 01": Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários cujo pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, trazidos a valor presente pela taxa de 12% a.a acima do IPCA, para última data base do relatório encaminhado pelo Agente de Monitoramento, considerando exclusivamente os Contratos Imobiliários que não possuam parcelas em atraso há até de 30 (trinta) dias corridos (inclusive);

(ii) "Créditos Elegíveis 02": Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários cujo pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, trazidos a valor presente pela taxa de 12% a.a acima do IPCA, para última data base do relatório encaminhado pelo Agente de Monitoramento, considerando exclusivamente os Contratos Imobiliários que possuam parcelas em atraso por prazo superior a 30 (trinta) dias, mas inferior a 90 (noventa) dias corridos (inclusive);

(iii) "Créditos Elegíveis 03": Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários cujo pagamento ocorrerá em moeda corrente nacional, trazidos a valor presente pela taxa de 12% a.a acima do IPCA, para última data base do relatório encaminhado pelo Agente de Monitoramento, considerando exclusivamente os Contratos Imobiliários que possuam parcelas em atraso por mais de 90 (noventa) dias corridos;

(iv) "Valor dos Imóveis em Estoque": Corresponderá ao valor das unidades integrantes objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, observado que o seu valor será apurado pelo Agente de Monitoramento.

(v) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



3.1.3 – Razão Mínima de Garantia


8.3.2 Para fins de cálculo do Valor dos Imóveis em Estoque, o Agente de Monitoramento levará em consideração: a) o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis que tenham sido vendidos nos 6 (seis) meses anteriores respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não; e b) o valor presente da venda conforme metodologia descrita na cláusula 8.3.3 abaixo. No caso de o Imóvel ficar mais de 6 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar laudo de avaliação das unidades previamente indicada pela Emissora, 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 Valor dos Imóveis em Estoque será considerado o menor valor entre o valor do laudo e o valor dos imóveis calculado com base nas vendas.

8.3.3 Para efeitos do cálculo do valor presente da venda, o Agente de Monitoramento deverá considerar que o fluxo de recebimentos o valor de venda de cada unidade será realizado em 60 parcelas iguais ("Fluxo Padrão"). Caso a venda seja realizada em fluxo divergente ao Fluxo Padrão, o preço médio do metro quadrado de venda de imóveis deverá ser ajustado considerando: a) o valor presente da unidade de acordo com o Fluxo Padrão; e b) o valor presente da unidade comercializada, considerando o fluxo de pagamentos da comercialização. Para fins do cálculo do valor presente, será considerada uma taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano acima do índice de inflação utilizado na atualização do valor da venda da unidade.



3.1.4 – Razão Mínima de Garantia (gerencial)

Razão Mínima de Garantia

Descrição	Valor Nominal	Fator Divisor	Qtde. Unds	Valor Dividido	
VP Recebíveis Elegíveis Adimplentes (<=30 dias)	1.779.714,76	1,2	5	1.483.095,63	(A)/1,2
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (31 - 90 dias)	0,00	1,5	0	0,00	(B)/1,5
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (>90 dias)	979.209,37	2	1	489.604,68	(C)/2,0
Valor Total Estoque	37.753.222,81	2	31	18.876.611,41	(D)/2,0
Saldo Devedor	-	-	-	19.913.496,14	(E)
Razão Mínima de Garantia ((A + B + C + D) / E) >= E				1,05	


Observações:

- i. Existe **1 unidade** em garantia que está **permutada**;
- ii. Existem **3 unidades** em garantia que estão **quitadas**;
- iii. Este estoque considera somente unidades com AF constituída;
- iv. Para fins de precificação do estoque, **não está considerada** a venda da unidade 1-246, por ter uma venda muito abaixo do valor de mercado (**outlier**).



3.1.5 – Razão Mínima de Garantia (gerencial)

Razão Mínima de Garantia

Descrição	Valor Nominal	Fator Divisor	Qtde. Unds	Valor Dividido	
VP Recebíveis Elegíveis Adimplentes (<=30 dias)	1.779.714,76	1,2	5	1.483.095,63	(A)/1,2
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (31 - 90 dias)	0,00	1,5	0	0,00	(B)/1,5
VP Recebíveis Elegíveis Inadimplentes (>90 dias)	979.209,37	2	1	489.604,68	(C)/2,0
Valor Total Estoque	35.519.826,91	2	31	17.759.913,46	(D)/2,0
Saldo Devedor	-	-	-	19.913.496,14	(E)
Razão Mínima de Garantia ((A + B + C + D) / E) >= E				0,99	

Observações:

- i. Existe **1 unidade** em garantia que está **permutada**;
- ii. Existem **3 unidades** em garantia que estão **quitadas**;
- iii. Este estoque considera somente unidades com AF constituída;
- iv. Para fins de precificação do estoque, **está considerada** a venda da unidade 1-246, por ter uma venda muito abaixo do valor de mercado (**outlier**).



4.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (Coop. Hab. Colinas Cascavel):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	22/10/2025
● Trabalhista	Negativa	22/10/2025
● Municipal	Positiva	n.a.
● Estadual	Negativa	23/08/2025
● FGTS	Regular	12/05/2025