

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília

Realizado em: 14/05/2025

 **Data Base: Abril/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	CONDOMÍNIO BLEND SANTA CECÍLIA
Empresa:	HABITRAM PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço:	Rua das Palmeiras, 311, Vila Buarque
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (09/08/2022)
Torres:	1
Total de Unidades:	151
Unidades em Garantia:	31
Garantias em Estoque:	5
% Vendido em Garantia:	83,87%
% Obra:	(i) 96,28%
Data de Entrega:	30/06/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento:	30/04/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (30/04/2025)	2.321.236,96
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	01/10/2026
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,35% a.a. na base 252

(i) % de obra informado pelo incorporador, base **abr/25**.



Informações da Operação

CRI	37ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	HABITRAM PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Empreendimento alvo	Habitram Palmeiras
Crédito Total	6.200.000,00
Despesas Flat	113.472,73
Fundo de Reserva	386.548,13
Preço de Aquisição Líquido	5.699.979,14
Data de emissão	19/10/2021
Data de vencimento final	01/10/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,35% a.a. na base 252



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. mar25	Monit. abr25
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia	120	120
Permutas	1	1
Unidades	1	1
Disponível / Estoque	35	33
Unidades em Estoque	35	33
Vendidas (i)	84	86
Quitadas	35	36
Financiamento Direto	15	15
Promessa de Repasse	34	35
Total Unidades em Garantia	31	31
Disponível / Estoque	6	5
Unidades em Estoque	6	5
Vendidas (ii)	25	26
Quitadas	10	11
Financiamento Direto	5	5
Promessa de Repasse	10	10

O Condomínio Blend Santa Cecília possui 150 unidades e 1 loja, das quais 31 fazem parte da garantia da operação CRI.

(i) Movimentações de unidades fora da garantia no período:

- 02 unidades foram vendidas: (901 e 1107), a unidade 903 foi vendida distratada no mesmo período;
- 01 unidade foi quitada: (901).

(ii) Movimentações de unidades em garantia no período:

- 01 unidade foi vendida: (408);
- 01 unidade foi quitada: (408).



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds mar-25	Unds abr-25	% Pago abr-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	21	23	64,5%	1	3	3	2	0	0	0	1	0	2	11
31 - 90	1	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	2	2	15,5%	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	1	1	77,4%	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Total Unidades	25	26	61,4%	1	4	4	2	0	0	0	2	0	2	11

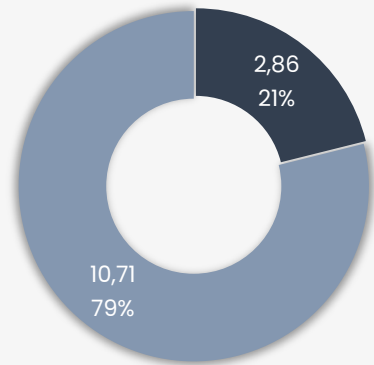
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM mar-25	R\$MM abr-25	% abr-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0 - 30	2,52	2,63	81,8%	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
31 - 90	0,22	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0,52	0,52	16,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0,07	0,07	2,2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Recebíveis	3,32	3,22	100,0%	0,47	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Das 26 unidades comercializadas e em garantia, 15 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 3,22 milhões**. Destas, 03 unidades (803, 808 e 1204) encontram-se inadimplentes (acima de 120 dias) representando um recebível de **R\$ 0,59 milhão (18,2%)**, possuindo um montante de **R\$ 585 mil** de parcelas em atraso.



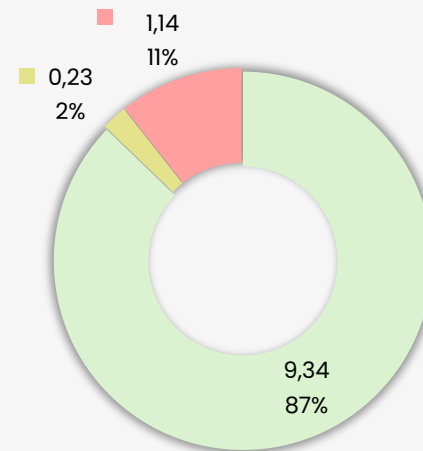
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

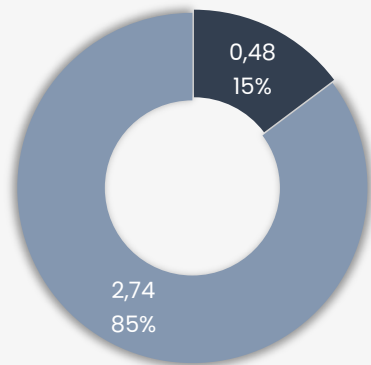
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

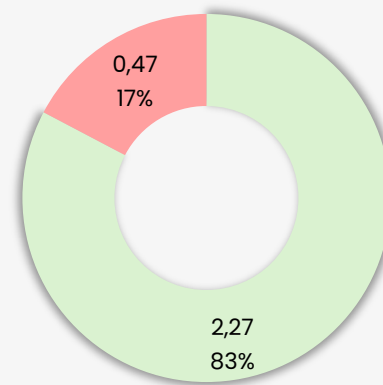
Dos **R\$ 13,57 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$3,22 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 2,74 milhões** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180



2.2 – Espelho de Vendas

TORRE 1

1501	⊠	10.153,26	1502	\$	12.498,29	1503	⊠	13.775,90	1504	\$	12.498,29	1505	-	1506	⊠	8.658,02	1507	⊠	11.979,47	1508	⊠	8.713,45	1509	⊠	14.149,69	1510	-	
1401	⊠	11.744,53	1402	⊠	14.715,03	1403	⊠	8.755,05	1404	⊠	14.183,47	1405	⊠	13.042,57	1406	⊠	13.386,47	1407	⊠	13.651,41	1408	\$	7.035,26	1409	⊠	13.951,33	1410	-
1301	-	1302	-	1303	⊠	9.009,85	1304	⊠	13.882,47	1305	⊠	12.899,27	1306	⊠	8.921,20	1307	⊠	9.867,87	1308	⊠	8.630,09	1309	⊠	12.604,92	1310	-		
1201	-	1202	⊠	10.741,32	1203	⊠	10.243,67	1204	⊠	11.408,03	1205	⊠	10.599,27	1206	⊠	11.308,16	1207	⊠	10.894,02	1208	-	1209	⊠	11.826,63	1210	⊠	9.794,06	
1101	-	1102	⊠	11.990,62	1103	⊠	11.120,53	1104	⊠	11.650,92	1105	⊠	12.195,08	1106	⊠	8.868,98	1107	⊠	10.788,23	1108	-	1109	-	1110	⊠	11.454,52		
1001	⊠	10.308,14	1002	⊠	11.894,00	1003	⊠	11.234,75	1004	⊠	11.677,28	1005	⊠	9.048,30	1006	⊠	9.038,43	1007	-	1008	\$	7.417,39	1009	⊠	11.366,46	1010	⊠	13.221,21
0901	⊠	9.433,54	0902	⊠	10.567,82	0903	-	0904	⊠	11.408,27	0905	⊠	10.753,97	0906	⊠	8.971,54	0907	-	0908	⊠	12.156,86	0909	-	0910	⊠	11.882,27		
0801	\$	11.603,95	0802	⊠	10.336,65	0803	⊠	11.001,52	0804	⊠	13.362,13	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$	10.267,14	0809	-	0810	\$	11.378,22			
0701	\$	11.488,99	0702	⊠	10.267,14	0703	⊠	11.760,24	0704	⊠	8.912,02	0705	-	0706	⊠	10.606,73	0707	-	0708	-	0709	-	0710	⊠	12.749,85			
0601	⊠	11.184,38	0602	⊠	10.267,14	0603	⊠	11.497,06	0604	⊠	12.857,05	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$	10.267,14	0609	⊠	12.441,73	0610	⊠	9.559,70		
0501	⊠	10.192,45	0502	⊠	10.606,73	0503	⊠	10.030,58	0504	⊠	10.355,69	0505	-	0506	⊠	11.029,56	0507	⊠	11.016,31	0508	⊠	10.776,22	0509	-	0510	⊠	12.409,89	
0401	⊠	11.291,68	0402	⊠	10.619,23	0403	⊠	11.372,65	0404	⊠	11.848,30	0405	-	0406	⊠	10.008,48	0407	⊠	12.628,39	0408	⊠	8.604,52	0409	-	0410	⊠	10.602,11	
0301	-	0302	⊠	10.843,53	0303	⊠	11.332,60	0304	-	0305	-	0306	-	0307	⊠	10.360,90	0308	⊠	12.672,00	0309	-	0310	⊠	13.176,15				
0201	-	0202	\$	10.523,80	0203	\$	10.113,45	0204	\$	11.104,43	0205	⊠	12.602,91	0206	\$	11.104,43	0207	\$	10.711,51	0208	\$	11.104,43	0209	\$	10.814,58	0210	-	
0101	⊠	7.589,60	0102	⊠	8.961,03	0103	⊠	5.357,48	0104	\$	8.020,32	0105	\$	8.000,46	0106	\$	8.040,28	0107	\$	7.660,76	0108	\$	7.966,93	0109	\$	7.762,81	0110	-
0001	-	9.987,46																										

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	12	8%
31 - 90	0	0%
91 - 120	0	0%
121 - 180	2	1%
> 180	1	1%
Estoque	5	3%
Quitada	11	7%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
Total:	151	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	22	40%
⊠ Compra única	33	60%
Total:	55	100%

** O valor indicado acima se refere a R\$/m² da venda atualizado por INCC.

Investidor: Unidades de clientes que possuem mais de uma unidade, se aplicável.



2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Status	mar/25	Rolagem									abr/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	10	-	-	-	1	-	-	-	-	-	11
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	6	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	5
0 - 30	11	-	-	-	-	-	1	-	-	-	12
31 - 90	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	31										31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade foi quitada: (408);
- 01 unidade foi vendida: (408);
- 01 unidades inadimplente recuperada: (1305).



2.4.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/25, contas do projeto:

Classificações	Itaú	CEF	CEF	CEF	Total
	11130-8	578783368-2	578783369-0	2202-3	
Saldo Inicial	438.755,60	120.706,23	460.989,77	10.185,07	1.030.636,67
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	707.570,00	152.673,82	0,00	860.243,82
Construção - Custo Obra	-645.363,71	0,00	0,00	0,00	-645.363,71
Terreno - IPTU	-9.046,05	0,00	0,00	0,00	-9.046,05
Incorporação - Projetos	-16.282,70	0,00	0,00	0,00	-16.282,70
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumento:	-173,78	0,00	0,00	0,00	-173,78
Marketing - Promoção e Propaganda	-9.100,00	0,00	0,00	0,00	-9.100,00
Marketing - Stand	-39.881,30	0,00	0,00	0,00	-39.881,30
Desp Comerciais - Comissão	-45.227,00	0,00	0,00	0,00	-45.227,00
Desp Adm - Distratos	-1.665,04	0,00	0,00	0,00	-1.665,04
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	-127.711,35	0,00	0,00	0,00	-127.711,35
Desp Adm - Outras	-943,62	0,00	0,00	0,00	-943,62
RET	-58.073,98	0,00	0,00	0,00	-58.073,98
Tributos	-84.438,87	0,00	0,00	0,00	-84.438,87
Tarifas / Taxas	-40,69	-3.702,49	-328,47	0,00	-4.071,65
(i) Financiamento - Liberação Banco	0,00	184.500,00	0,00	0,00	184.500,00
Financiamento - Juros Banco	0,00	-112.681,33	0,00	0,00	-112.681,33
(ii) Retirada - Habitrans	-370.000,00	0,00	0,00	0,00	-370.000,00
Débito - Província	-24.530,82	0,00	0,00	0,00	-24.530,82
Rend. Aplicação	27,30	46,73	225,50	0,00	299,53
TED mesma TIT	1.228.000,00	-750.803,55	-477.196,45	0,00	-0,00
Saldo Final	234.303,99	145.635,59	136.364,17	10.185,07	526.488,82

(i) Movimentações referentes ao **financiamento com o banco CEF**;

(ii) No período ocorreram retiradas no montante de **R\$ 370 mil**.



2.4.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/25, Patrimônio Separado

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	488.304,07
(i) Receita Contratada - Garantia	367.591,36
Crédito - Habitrans	24.530,82
CRI - Amortização	-444.576,48
CRI - Juros	-20.494,78
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-14.762,32
Tarifas	-187,49
Rend. Aplicação	29,60
Saldo C/C	400.434,79
Aplicação CDB + Fundos	418.958,68
Saldo C/C + Aplicações	819.393,47

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam **R\$ 367,5 mil.**



2.5.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando as receitas apuradas (em garantia e fora da garantia), nos extratos bancários e as baixas no ERP, não houve variação:

	A	B	C	D	E = (A+B+C+D)	F	G	H = (E+F+G)
Período	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário CEF	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Recebimento Gerencial	Variação 1 (R\$)
abr/25	367.591,36	0,00	0,00	860.243,82	1.227.835,18	-1.227.835,18	0,00	0,00
TOTAL	367.591,36	0,00	0,00	860.243,82	1.227.835,18	-1.227.835,18	0,00	0,00



2.5.2 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

Empreendimento	Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
		Extrato Bancário Itaú PS	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Varição (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago a dez/22	872.002,41	-1.137.848,76	-265.846,35	863.844,75	-274.004,01	274.004,01	0,00
	jan a dez/23	1.185.619,84	-1.186.574,70	-954,86	1.185.619,84	-954,86	954,86	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/24	22.428,28	-22.428,28	0,00	22.428,28	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/24	25.528,48	-25.528,48	0,00	25.528,48	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/24	27.185,04	-28.127,23	-942,19	27.185,04	-942,19	942,19	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	88.100,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	55.207,24	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jun/24	25.065,33	-26.094,10	-1.028,77	25.065,33	-1.028,77	1.028,77	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jul/24	31.007,30	-48.827,10	-17.819,80	31.007,30	-17.819,80	15.827,99	-1.991,81
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago/24	31.028,82	-29.037,01	1.991,81	31.028,82	1.991,81	0,00	1.991,81
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	set/24	90.924,09	-90.924,09	0,00	90.924,09	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	out/24	63.703,41	-63.703,41	0,00	63.703,41	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	nov/24	241.334,66	-261.334,66	-20.000,00	241.334,66	-20.000,00	20.000,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	dez/24	67.247,49	-67.247,49	0,00	67.247,49	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/25	444.642,94	-476.642,94	-32.000,00	444.642,94	-32.000,00	32.000,00	-0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/25	533.985,32	-547.985,32	-14.000,00	533.985,32	-14.000,00	14.000,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/25	393.947,53	-129.347,53	264.600,00	129.347,53	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/25	367.591,36	-367.591,36	0,00	367.591,36	0,00	0,00	0,00
	TOTAL	4.889.489,11	-5.118.796,51	-229.307,40	4.616.731,45	-502.065,06	502.065,06	0,00

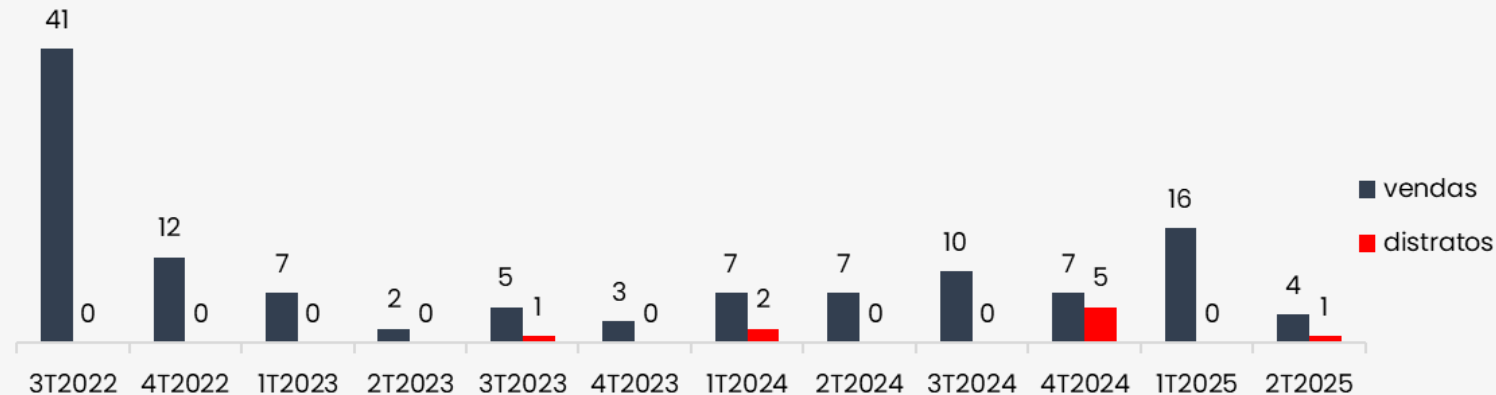


2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

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 Dorm	30,1	17	13	393	10.188	308	4,0	4	118	13.778,8	405,2	1,6
2 Dorms	44,8	7	6	269	10.814	485	2,9	1	45	12.755,0	572,7	0,6
Studio	25,0	7	7	175	10.036	251	1,8	0	0	0,0	0,0	0,0
Total		31	26	838	10.357	334	8,7	5	163	13.496	439	2,2

O empreendimento possui 05 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW de: **R\$ 2.193.500,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 1.882.600,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 1.663.934,23**.

Histograma de vendas





2.7 – Razão Mínima da Garantia



5.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3., o valor do Imóvel (ou da soma do valor das Unidades) objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **180%** (cento e oitenta por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão Mínima de Garantia").

5.3.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB ("Data de Verificação"), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na 3ª (terceira) Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2 e 5.2.3. No cálculo do valor do Imóvel para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Cessionária levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades pertencentes ao Empreendimento Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua i) tipologia e ii) Fluxo Padrão, caso aplicável, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pela Devedora à Cessionária.



2.8 – Índice de Garantia

	Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
	Recebível de Unidades Vendidas (A1)	15	3,22
(i)	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,37
	Tabela Repecificada Unidades Estoque (B)	5	1,90
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	5	1,88
(ii)	Saldo Devedor (D)		2,32
	Razão Mínima de Garantia A1+A2 + B / D ($\geq 1,80$)		2,36
	Razão Mínima de Garantia A1+A2 + C / D ($\geq 1,80$)		2,36
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	Razão Mínima de Garantia (A1+A2 + B) / (D - E) ($\geq 1,80$)		2,36

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 367,5mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/04/2025**.

(A1) Recebíveis em aberto das unidades em garantia comercializadas;

(A2) Valores recebidos no mês base de análise na conta do P.S, porém sem amortização até o fechamento do relatório;

(B) Valor de tabela de vendas base ago/22, repecificadas com desconto de VGI;






(C) Valor de avaliação das unidades em estoque;

(D) Saldo Devedor P.U.;

(E) Montante a amortizar da dívida para o alcance do índice contratual.



3.1 – Fiscal

PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	07/10/2025
 Trabalhista	Negativa	09/11/2025
 Municipal	Regular	16/07/2025
 Estadual	Negativa	13/11/2025
 FGTS	Regular	01/06/2025



3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO	24.467.687,12	TOTAL DO PASSIVO	24.467.687,12
CIRCULANTE	24.467.687,12	CIRCULANTE	1.648.521,26
Caixa e equivalentes de caixa	1.173.881,36	Fornecedores	1.043.297,55
Direitos Realizáveis	23.292.608,70	Obrigações Tributárias	605.223,71
Despesas do Exercício Seguinte	1.197,06	Adiantamento de Clientes	-
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	19.902.844,75
Imobilizado	-	Empréstimos e Financiamentos	15.259.493,26
		Partes Relacionadas	3.148.323,08
		Investidores – SCP	1.495.028,41
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.944.596,43
		Capital social	10.000,00
		Reservas	2.934.596,43
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(28.275,32)
		Receitas	2.542.083,57
		Custos e Despesas	(2.570.358,89)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	4.623.389,11	2.217.285,49	913.963,20	-	1.016,28	7.755.654,08	15%
Receita Contratada - Fora Garantia	18.807.611,92	7.666.211,77	2.573.998,70	107,98	1.016,28	29.048.946,65	58%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(1.146.177,95)	(303.819,57)	-	-	(1.449.997,52)	-3%
Revenda de Unidades Distratadas	-	639.574,76	1.388.621,41	-	-	2.028.196,17	4%
Venda de Estoque	-	3.600.274,58	8.690.847,75	-	-	12.291.122,33	24%
Receita Comissão	-	523.026,48	261.513,24	-	-	784.539,72	2%
Outras Receitas	10.347,28	-	-	-	-	10.347,28	0%
Receitas	23.441.348,31	13.500.195,13	13.525.124,73	107,98	2.032,56	50.468.808,71	100%
Obra - Custo Raso	(20.814.707,44)	(1.482.522,22)	-	-	-	(22.297.229,66)	-44%
Obra - MDO	(749.354,28)	-	-	-	-	(749.354,28)	-1%
Obra - Taxa Adm	(277.761,85)	-	-	-	-	(277.761,85)	-1%
Terreno	(8.866.156,40)	(60.156,43)	(264,64)	(148,13)	-	(8.926.725,60)	-18%
Marketing	(2.711.075,56)	-	-	-	-	(2.711.075,56)	-5%
Despesa Comissão	(395.443,31)	(523.026,48)	(261.513,24)	-	-	(1.179.983,03)	-2%
Incorporação	(1.438.705,35)	(526.213,60)	(66.206,19)	(22.068,73)	-	(2.053.193,87)	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(1.395.852,86)	(39.200,00)	(49.000,00)	-	-	(1.484.052,86)	-3%
Tributos	(1.167.936,03)	(493.503,76)	(474.999,60)	(4,32)	(81,30)	(2.136.525,01)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(22.901,83)	(6.326,42)	-	-	-	(29.228,25)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	(300,00)	0%
Custos e Despesas	(37.840.194,91)	(3.130.948,91)	(851.983,67)	(22.221,18)	(81,30)	(41.845.429,97)	-83%
Total Operacional	(14.398.846,60)	10.369.246,22	12.673.141,06	(22.113,20)	1.951,26	8.623.378,74	17%
Despesas Financeiras	(44.201,24)	-	-	-	-	(44.201,24)	0%
Receitas Financeiras	351.008,88	-	-	-	-	351.008,88	1%
Aporte - Habitram	19.534.437,92	-	-	-	-	19.534.437,92	39%
Retirada - Habitram	(15.629.871,92)	-	-	-	-	(15.629.871,92)	-31%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(1.707.518,55)	-	-	-	-	(1.707.518,55)	-3%
Devolução - SCP	-	(2.622.740,21)	-	-	-	(2.622.740,21)	-5%
CRI - Emissão	6.157.942,41	-	-	-	-	6.157.942,41	12%
CRI - Juros	(1.474.104,15)	(52.865,25)	-	-	-	(1.526.969,40)	-3%
CRI - Amortização	(4.849.086,48)	(2.321.236,96)	-	-	-	(7.170.323,45)	-14%
CRI - Despesas	(438.476,93)	-	-	-	-	(438.476,93)	-1%
Financiamento - Liberação Banco	12.247.608,74	514.468,09	-	-	-	12.762.076,83	25%
Financiamento - Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento - Juros Banco	(973.668,64)	(827.304,50)	(368.443,82)	-	-	(2.169.416,95)	-4%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(12.762.076,83)	-	-	(12.762.076,83)	-25%
Total Investimentos	15.745.043,58	(5.309.678,84)	(13.130.520,64)	-	-	(2.695.155,90)	-5%
Total	1.346.196,98	5.059.567,38	(457.379,58)	(22.113,20)	1.951,26	5.928.222,83	12%
Saldo Projeto	526.803,51						
Saldo PS	819.393,47						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Recebível contratado: repasse distribuído por 3 meses após 3 meses da entrega de obra, começando em **nov/25**;
- Venda dos estoques estimada em **12 meses**, baseado na velocidade de vendas;
- Projeção de Obra conforme fluxo enviado pelo incorporador em **abr/25**.
- Projeção de Marketing, Incorporação e Terreno conforme fluxo enviado pelo incorporador em **jan/25**;
- Fluxo de despesas administrativas projetado conforme o fluxo enviado pelo incorporador em **jan/25** + R\$ 4,9 mil (valor do monitoramento) até o vencimento da dívida, em **out/26**.
- Projetado Despesas de assistência técnica, no valor de R\$ 250mil durante 6 meses após o término de obra;
- Financiamento – Liberação Bancos: Fluxo projetado de acordo com o fluxo enviado pelo incorporador, valor total de R\$13 milhões com uma taxa de juros de 10,38% a.a.