

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília

Realizado em: 14/02/2025

 **Data Base: Janeiro/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: 9
% Vendido em Garantia: 70,97%
% Obra: 81,20% **(i)**
Data de Entrega: 30/06/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento: 31/01/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/01/2025)	3.671.257,55
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 **jan/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. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia (i)	120	120
Permutas	1	1
Unidades	1	1
Disponível / Estoque	45	40
Unidades em Estoque	45	40
Vendas	74	79
Quitadas	28	30
Financiamento Direto	15	17
Promessa de Repasse	31	32
Total Unidades em Garantia (ii)	31	31
Disponível / Estoque	12	9
Unidades em Estoque	12	9
Vendas	19	22
Quitadas	7	8
Financiamento Direto	4	5
Promessa de Repasse	8	9

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:

- 03 unidades foram vendidas: (905, 1008 e 1105);
- 02 unidades foram vendidas e quitadas: (1303 e 1308).

(ii) Movimentações de unidades em garantia no período:

- 02 unidades foram vendidas: (1307 e 1408);
- 01 unidade foi vendida e quitada: (1506).



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	15	18	63,1%	2	3	1	1	0	0	1	0	1	1	8
31 - 90	2	2	14,0%	1	1	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	1	1	20,1%	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	1	1	77,5%	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Total Unidades	19	22	57,6%	3	4	2	1	0	0	1	1	1	1	8

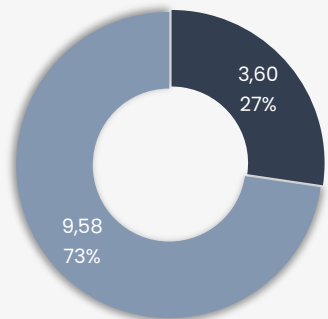
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	2,01	2,16	72,1%	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31 - 90	0,52	0,52	17,4%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0,24	0,24	8,2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0,07	0,07	2,3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Recebíveis	2,84	2,99	100,0%	0,98	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Das 22 unidades comercializadas e em garantia, 14 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,99 milhões**. Destas, 02 unidades (803 e 1305) encontram-se inadimplentes (acima de 120 dias) representando um recebível de **R\$ 0,31 milhão (10,5%)**, possuindo um montante de **R\$ 43 mil** de parcelas em atraso.



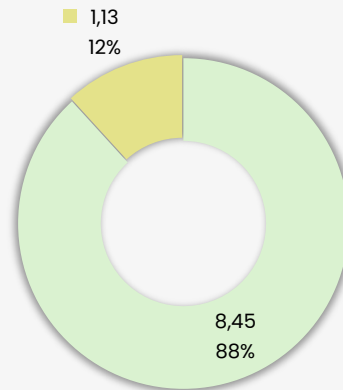
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

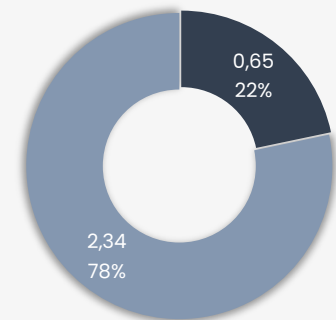
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

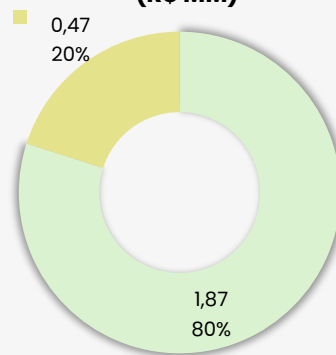
Dos **R\$ 12,18 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,99 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 2,34 milhões** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

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	-	1502	\$ 12.298,37	1503	△ 13.555,53	1504	\$ 12.298,37	1505	-	1506	△ 8.519,53	1507	△ 11.787,84	1508	△ 8.574,07	1509	△ 13.923,34	1510	-
1401	△ 11.556,66	1402	△ 14.479,64	1403	△ 8.615,00	1404	△ 13.956,58	1405	△ 12.833,94	1406	△ 13.172,34	1407	△ 13.433,04	1408	\$ 6.922,73	1409	△ 13.728,16	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 8.865,73	1304	△ 13.660,40	1305	△ 12.692,93	1306	△ 8.778,49	1307	△ 9.710,02	1308	△ 8.492,04	1309	△ 12.403,29	1310	-
1201	-	1202	△ 10.569,50	1203	△ 10.079,81	1204	△ 11.225,54	1205	△ 10.429,72	1206	△ 11.127,27	1207	△ 10.719,76	1208	-	1209	△ 11.637,44	1210	△ 9.637,39
1101	-	1102	△ 11.798,81	1103	△ 10.942,64	1104	△ 11.464,55	1105	△ 12.000,00	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 11.271,28
1001	-	1002	△ 11.703,74	1003	△ 11.055,04	1004	△ 11.490,49	1005	-	1006	-	1007	-	1008	\$ 7.298,74	1009	△ 11.184,64	1010	△ 13.009,71
0901	-	0902	△ 10.398,77	0903	-	0904	△ 11.225,78	0905	△ 10.581,95	0906	-	0907	-	0908	△ 11.962,39	0909	-	0910	△ 11.692,20
0801	\$ 11.418,32	0802	△ 10.171,30	0803	△ 10.825,53	0804	△ 13.148,38	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$ 10.102,91	0809	-	0810	\$ 11.196,21
0701	\$ 11.305,21	0702	△ 10.102,91	0703	△ 11.572,12	0704	-	0705	-	0706	△ 10.437,06	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 12.545,90
0601	△ 11.005,47	0602	△ 10.102,91	0603	△ 11.313,15	0604	△ 12.651,38	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$ 10.102,91	0609	△ 12.242,70	0610	△ 9.406,78
0501	△ 10.029,41	0502	△ 10.437,06	0503	△ 9.870,13	0504	△ 10.190,03	0505	-	0506	△ 10.853,12	0507	△ 10.840,09	0508	△ 10.603,84	0509	-	0510	△ 12.211,37
0401	△ 11.111,05	0402	△ 10.449,36	0403	△ 11.190,73	0404	△ 11.658,77	0405	-	0406	△ 9.848,38	0407	△ 12.426,39	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.670,07	0303	△ 11.151,32	0304	-	0305	-	0306	-	0307	△ 10.195,17	0308	△ 12.469,29	0309	-	0310	△ 12.965,38
0201	-	0202	\$ 10.355,46	0203	\$ 9.951,67	0204	\$ 10.926,79	0205	△ 12.401,30	0206	\$ 10.926,79	0207	\$ 10.540,16	0208	\$ 10.926,79	0209	\$ 10.641,58	0210	-
0101	△ 7.468,19	0102	△ 8.817,69	0103	△ 5.271,78	0104	\$ 7.892,03	0105	\$ 7.872,49	0106	\$ 7.911,66	0107	\$ 7.538,22	0108	\$ 7.839,49	0109	\$ 7.638,63	0110	-
0001	9.827,69																		

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	10	7%
31 - 90	2	1%
91 - 120	0	0%
121 - 180	1	1%
> 180	1	1%
Estoque	9	6%
Quitada	8	5%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
Total:	151	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	22	42%
△ Compra única	30	58%
Total:	52	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	dez/24	Rolagem									jan/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	7	-	-	-	1	-	-	-	-	-	8
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	12	-	(1)	-	-	(2)	-	-	-	-	9
0 - 30	8	-	-	-	2	-	-	-	-	-	10
31 - 90	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	31										31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade foi quitada: (1506);
- 03 unidades foram vendidas: (1307, 1408 e 1506).



2.4.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, contas do projeto:

Classificações	Itaú 11130-8	CEF 578783368-2	CEF 578783369-0	CEF 2202-3	Total
Saldo Inicial	8.784,34	242.864,77	158.377,28	10.185,07	420.211,46
(i) Receita Contratada - Garantia	0,00	0,00	32.000,00	0,00	32.000,00
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	378.352,72	528.867,48	0,00	907.220,20
Construção - Custo Obra	-595.806,57	0,00	0,00	0,00	-595.806,57
Construção - MDO	-35.825,90	0,00	0,00	0,00	-35.825,90
Marketing - Promoção e Propaganda	-9.600,00	0,00	0,00	0,00	-9.600,00
Marketing - Stand	-935,00	0,00	0,00	0,00	-935,00
Desp Comerciais - Comissão	-19.245,63	0,00	0,00	0,00	-19.245,63
Desp Adm - Distratos	-1.665,04	0,00	0,00	0,00	-1.665,04
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	-1.344,15	0,00	0,00	0,00	-1.344,15
RET	-34.025,02	0,00	0,00	0,00	-34.025,02
Tributos	-68,11	0,00	0,00	0,00	-68,11
Tarifas / Taxas	-15,01	-3.560,75	-321,57	0,00	-3.897,33
(ii) Financiamento - Liberação Banco	0,00	175.500,00	0,00	0,00	175.500,00
Financiamento - Juros Banco	0,00	-99.845,51	0,00	0,00	-99.845,51
(iii) Aporte - Habitram	560.000,00	0,00	0,00	0,00	560.000,00
Retirada - SCP SMK	-89.429,01	0,00	0,00	0,00	-89.429,01
Débito - Província	-19.166,56	0,00	0,00	0,00	-19.166,56
Rend. Aplicação	4,15	0,00	0,00	0,00	4,15
TED mesma TIT	326.000,00	-143.497,94	-182.502,06	0,00	0,00
Saldo Final	87.662,49	549.813,29	536.421,13	10.185,07	1.184.081,98

(i) Foi recebido receita de unidade em garantia, no valor de **R\$ 32 mil**, fora da conta do PS.

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

(iii) No período ocorreram aportes e retiradas no montante de **R\$ 470 mil** positivos em aportes.

Nesta base a conta 247083-7 (Bradesco) foi encerrada.



2.4.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, Patrimônio Separado

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	102.409,72
(i) Receita Contratada - Garantia	444.642,94
Crédito - Habitrans	19.166,56
CRI - Juros	-25.930,16
CRI - Correção Monetária	-14.148,95
CRI - Despesas	-9.509,55
Tarifas	-107,45
Rend. Aplicação	3,75
Saldo C/C	516.526,86
Aplicação CDB + Fundos	406.630,40
Saldo C/C + Aplicações	923.157,26

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam **R\$ 444,6 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\$)
jan/25	444.642,94	0,00	0,00	939.220,20	1.383.863,14	-1.383.863,14	0,00	0,00
TOTAL	444.642,94	0,00	0,00	939.220,20	1.383.863,14	-1.383.863,14	0,00	0,00



2.5.2 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

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.
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/23	36.166,11	-36.166,11	0,00	36.166,11	0,00	0,00	0,00
fev/23	26.905,46	-26.905,46	0,00	26.905,46	0,00	0,00	0,00
mar/23	667.220,16	-667.220,16	0,00	667.220,16	0,00	0,00	0,00
abr/23	114.675,36	-114.675,36	0,00	114.675,36	0,00	0,00	0,00
mai/23	131.361,86	-131.361,86	0,00	131.361,86	0,00	0,00	0,00
jun/23	42.121,73	-42.121,73	0,00	42.121,73	0,00	0,00	0,00
jul/23	16.597,33	-16.597,33	0,00	16.597,33	0,00	0,00	0,00
ago/23	25.740,49	-25.740,49	0,00	25.740,49	0,00	0,00	0,00
set/23	38.434,34	-38.434,34	0,00	38.434,34	0,00	0,00	0,00
out/23	27.612,33	-27.612,33	0,00	27.612,33	0,00	0,00	0,00
nov/23	14.694,12	-14.694,12	0,00	14.694,12	0,00	0,00	0,00
dez/23	44.090,55	-45.045,41	-954,86	44.090,55	-954,86	954,86	0,00
jan/24	22.428,28	-22.428,28	0,00	22.428,28	0,00	0,00	0,00
fev/24	25.528,48	-25.528,48	0,00	25.528,48	0,00	0,00	0,00
mar/24	27.185,04	-28.127,23	-942,19	27.185,04	-942,19	942,19	0,00
abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	88.100,00	0,00
mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	55.207,24	0,00
jun/24	25.065,33	-26.094,10	-1.028,77	25.065,33	-1.028,77	1.028,77	0,00
jul/24	31.007,30	-48.827,10	-17.819,80	31.007,30	-17.819,80	15.827,99	-1.991,81
ago/24	31.028,82	-29.037,01	1.991,81	31.028,82	1.991,81	0,00	1.991,81
set/24	90.924,09	-90.924,09	0,00	90.924,09	0,00	0,00	0,00
out/24	63.703,41	-63.703,41	0,00	63.703,41	0,00	0,00	0,00
nov/24	241.334,66	-261.334,66	-20.000,00	241.334,66	-20.000,00	20.000,00	0,00
dez/24	67.247,49	-67.247,49	0,00	67.247,49	0,00	0,00	0,00
jan/25	444.642,94	-476.642,94	-32.000,00	444.642,94	-32.000,00	19.166,56	-12.833,44
TOTAL	3.593.964,90	-4.073.872,30	-479.907,40	3.585.807,24	-488.065,06	475.231,62	-12.833,44

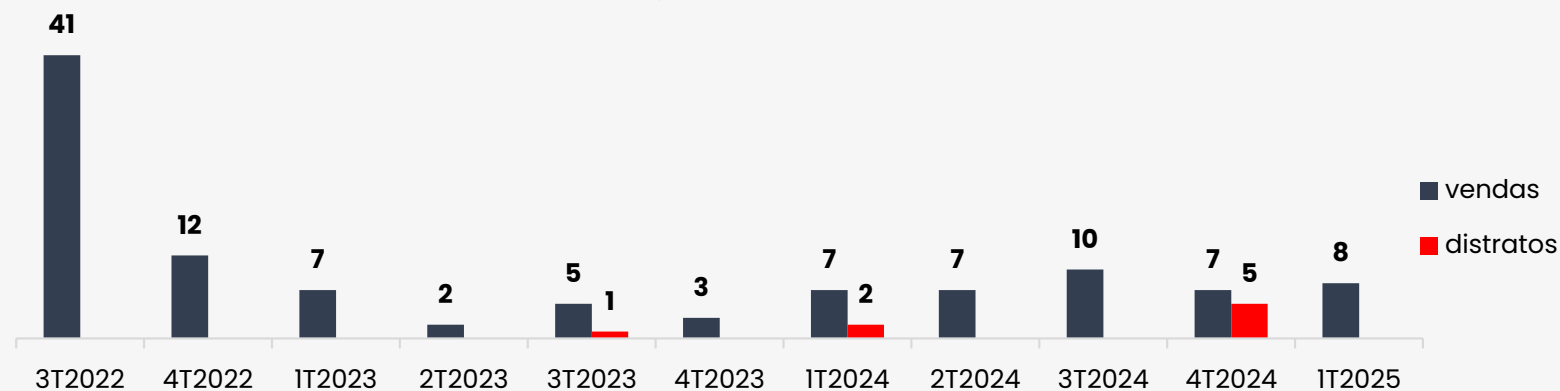


2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
1 Dorm	30,1	17	10	305	10.421	318	3,2	7	206	13.827,0	406,5	2,8
2 Dorms	44,8	7	5	224	10.741	482	2,4	2	90	13.385,3	600,6	1,2
Studio	25,0	7	7	175	9.876	247	1,7	0	0	0,0	0,0	0,0
Total		31	22	705	10.387	333	7,3	9	296	13.693	450	4,0

O empreendimento possui 09 unidades em estoque (em garantia) somando um VGV de: **R\$ 4.046.800,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 3.507.500,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 3.169.129,42**.

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)	14	2,99
(i) Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,44
Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	9	3,57
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	9	3,51
(ii) Saldo Devedor (D)		3,67
Razão Mínima de Garantia A1+A2 + B / D (>= 1,80)		1,91
Razão Mínima de Garantia A1+A2 + C / D (>= 1,80)		1,89
Montante a Amortizar (E)		0,00
Razão Mínima de Garantia (A1+A2 + B) / (D - E) (>= 1,80)		1,91

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 444 mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/01/2025**.

(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, reprecificadas 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

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Negativa	21/07/2025
 Trabalhista	Negativa	12/08/2025
 Municipal	Regular	16/07/2025
 Estadual	Negativa	13/08/2025
 FGTS	Regular	25/02/2025



3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA – 30/11/2024			
TOTAL DO ATIVO	21.928.763,62	TOTAL DO PASSIVO	21.928.763,62
CIRCULANTE	21.918.810,63	CIRCULANTE	719.763,49
Caixa e equivalentes de caixa	110.486,27	Fornecedores	291.239,57
Direitos Realizáveis	21.807.813,64	Obrigações Tributárias	428.523,92
Despesas do Exercício Seguinte	510,72	Adiantamento de Clientes	-
NÃO CIRCULANTE	9.952,99	NÃO CIRCULANTE	18.807.800,41
Imobilizado	9.952,99	Empréstimos e Financiamentos	14.125.354,17
		Partes Relacionadas	2.804.323,08
		Investidores – SCP	1.878.123,16
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	282.645,00
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.118.554,72
		Receitas	15.079.611,11
		Custos e Despesas	(12.961.056,39)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGv
Receita Contratada – Garantia	3.592.464,90	2.211.258,60	781.036,45	-	1.008,30	6.585.768,25	13%
Receita Contratada – Fora Garantia	15.907.216,88	7.854.352,98	2.331.994,92	107,13	1.008,30	26.094.680,21	51%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(313.863,23)	(201,49)	-	-	(314.064,72)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	179.019,99	365.054,74	10.580,87	-	554.655,60	1%
Venda de Estoque	-	5.046.618,13	11.321.721,69	339.061,98	-	16.707.401,80	33%
Receita Comissão	-	690.042,88	376.387,02	-	-	1.066.429,90	2%
Outras Receitas	10.347,28	-	-	-	-	10.347,28	0%
Receitas	19.510.029,06	15.667.429,35	15.175.993,34	349.749,98	2.016,60	50.705.218,33	100%
Obra – Custo Raso	(18.669.525,97)	(1.545.519,25)	-	-	-	(20.215.045,22)	-40%
Obra – MDO	(749.354,28)	(276.199,29)	-	-	-	(1.025.553,57)	-2%
Obra – Taxa Adm	(277.761,85)	(155.362,10)	-	-	-	(433.123,95)	-1%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.839.018,25)	(78.661,30)	-	-	-	(8.917.679,55)	-18%
Marketing	(2.500.475,27)	(60.000,00)	(42.500,00)	(7.500,00)	-	(2.610.475,27)	-5%
Despesa Comissão	(266.296,25)	(690.042,88)	(376.387,02)	-	-	(1.332.726,15)	-3%
Incorporação	(1.391.393,87)	(586.800,00)	(60.000,00)	(15.000,00)	-	(2.053.193,87)	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(1.015.300,05)	(83.083,00)	(66.366,00)	(8.442,00)	-	(1.173.191,05)	-2%
Tributos	(784.537,81)	(591.934,66)	(577.382,06)	(13.566,76)	(80,66)	(1.967.501,96)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(17.906,71)	-	-	-	-	(17.906,71)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(242.883,40)	-	-	-	(242.883,40)	0%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	(300,00)	0%
Custos e Despesas	(34.511.870,31)	(4.310.485,88)	(1.122.635,09)	(44.508,76)	(80,66)	(39.989.580,71)	-79%
Total Operacional	(15.001.841,25)	11.356.943,47	14.053.358,25	305.241,21	1.935,94	10.715.637,62	21%
Saldo inicial (Outras contas)	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Financeiras	(32.752,82)	-	-	-	-	(32.752,82)	0%
Receitas Financeiras	350.293,91	-	-	-	-	350.293,91	1%
Aporte – Habitrar	17.637.437,92	-	-	-	-	17.637.437,92	35%
Retirada – Habitrar	(14.509.871,92)	-	-	-	-	(14.509.871,92)	-29%
Aporte – SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada – SCP	(1.127.912,80)	-	-	-	-	(1.127.912,80)	-2%
Devolução – SCP	-	(2.622.740,21)	-	-	-	(2.622.740,21)	-5%
CRI – Emissão	6.157.942,41	-	-	-	-	6.157.942,41	12%
CRI – Juros	(1.402.276,36)	(167.222,87)	-	-	-	(1.569.499,22)	-3%
CRI – Amortização	(3.458.177,96)	(3.671.257,55)	-	-	-	(7.129.435,51)	-14%
CRI – Despesas	(416.595,64)	-	-	-	-	(416.595,64)	-1%
Financiamento – Liberação Banco	11.968.500,00	1.031.500,00	-	-	-	13.000.000,00	26%
Financiamento – Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento – Juros Banco	(628.165,11)	(1.154.911,52)	(375.312,71)	(0,00)	(0,00)	(2.158.389,34)	-4%
Financiamento – Amortização Banc	-	-	(13.000.000,00)	-	-	(13.000.000,00)	-26%
Total Investimentos	17.109.395,18	(6.584.632,14)	(13.375.312,71)	(0,00)	(0,00)	(2.850.549,68)	-6%
Total	2.107.553,93	4.772.311,32	678.045,54	305.241,21	1.935,94	7.865.087,94	16%
Saldo Projeto	1.184.396,67						
Saldo PS	923.157,26						

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 **17 meses**, baseado na velocidade de vendas;
- Projeção de Obra, MDO e Taxa ADM conforme fluxo enviado pelo incorporador em **jan/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.