

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)
Realizado em: 19/08/2024**

 **Data Base: Julho/2024**



Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

Resumo Empreendimento



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

Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento:	Carinás
Empresa:	TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Endereço:	Av. dos Carinás nº 321 / 333, Indianópolis
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (n.d.)
Torres:	1
Total de Unidades:	139
Unidades em Estoque:	126
% Vendido em Garantia:	9,35%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	31/03/2024 (Ficha Financeira)
Data Base Monitoramento:	31/07/2024
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	26.100.000,00
Saldo Devedor (31/07/2024)	26.122.707,00
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	30/08/2027
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9% a.a. na base 252

Informações da Operação	
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 Rese</i>	<i>223.265,76</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>624.929,11</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>25.051.186,35</i>
<i>Data de emissão</i>	<i>44.789,00</i>
Data de vencimento final	30/08/2027
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9% a.a. na base 252

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

SCP - Carinás	Monit. jul24
Total Unidades Empreendimento	139
Total Unidades Fora Garantia	0
Total Unidades em Garantia	139
<i>Disponível / Estoque</i>	126
<i>Unidades em Estoque</i>	126
Vendidas⁽ⁱ⁾	13
<i>Quitadas</i>	1
<i>Financiamento Direto</i>	12
<i>Promessa de Repasse</i>	0

O empreendimento **Carinás** possui 139 unidades conforme modelagem enviada pelo incorporador e fichas financeiras, ainda não recebemos o RI e quadro NBR do empreendimento.

(i) Movimentação no período:

- Foram vendidas 13 unidades para SCPistas, sendo que apenas uma dessas unidades já quitaram seu fluxo com o incorporador.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	13	29,6%
31 - 90	0	
91 - 120	0	
121 - 180	0	
> 180	0	
Total Unidades	13	29,6%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0	1	7	2	2	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	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	7	2	2	0	0	0	0	0	1

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	10,18	100,0%
31 - 90	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,0%
Total Recebíveis	10,18	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

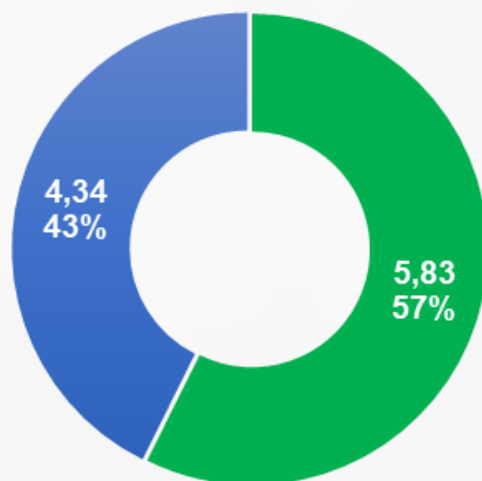
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,97	6,85	1,07	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,97	6,85	1,07	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

O projeto possui 13 unidades vendida, 12 ativas e todas adimplentes.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

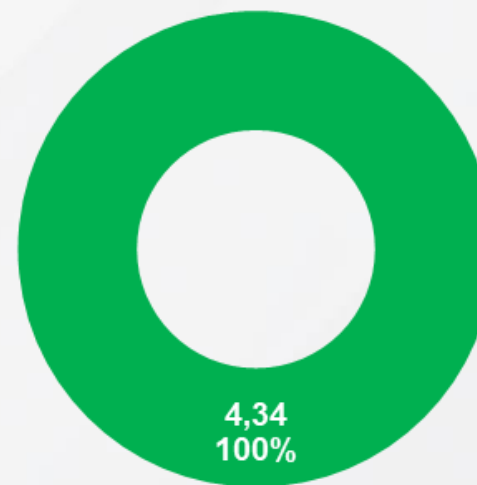
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

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

Dos R\$ 10,18 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 4,34 milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 49326-2
Saldo Inicial C/C	17.357,36
(i) Crédito - SCP	193.867,56
(ii) Repasse SCP - Província	-49.826,43
Terreno - Outras Despesas	-26.719,47
Terreno - IPTU	-16.449,24
Marketing - Stand	-1.186,76
Débito à Identificar	-844,76
Aporte - Tarjab	260.000,00
Débito - Província	-315.442,70
Despesas Financeiras - Tarifas	-104,80
Saldo Final C/C	60.650,76

(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;

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/24, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS (4ª EMISSÃO) 18220-7
Saldo Inicial C/C	6.891,22
(i) Repasse SCP - Província	49.826,43
Crédito - Carinas	315.442,70
CRI - Juros	-188.976,50
CRI - Amortização	-120.067,05
CRI - Outros	0,02
CRI - Despesas	-1.407,75
TED entre contas	-5.006,35
Tarifas / Taxas	-73,00
Rendimento de Aplicação	0,85
Aplicação / Resgate CDB	-49.826,00
Saldo Final C/C	6.804,57
Aplicações / Regates	1.956.561,47
Saldo Final C/C + Aplic	1.963.366,04

(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.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

Comparando os créditos SCPistas, nos extratos bancários e as baixas no ERP, ocorreu a respectiva variação:

Período	A	B	C	E = (A + B + C)
	Extrato Itaú 27498-4	Extrato Itaú PS (4) 18522-6	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
mai/23 a jan/24	3.217.750,57	0,00	-3.217.750,57	0,00
fev/24	237.067,77	0,00	-260.891,19	-23.823,42
mar/24	252.305,86	0,00	-261.080,18	-8.774,32
abr/24	131.481,38	0,00	-140.270,06	-8.788,68
mai/24	86.005,42	0,00	-68.604,98	17.400,44
jun/24	157.173,48	0,00	-166.088,10	-8.914,62
jul/24	193.867,56	0,00	-170.013,98	23.853,58
TOTAL	4.275.652,04	0,00	-4.284.699,06	-9.047,02

Detalhamento da variação:

Empreendimento	Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
SCP - Carinás	ERP	-	95	M	31/07/2024	-9.047,02	Parcela baixada porém não recebida (D+1).
TOTAL						-9.047,02	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – 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:

A	B				
Mês de Apuração	Data Base	Baixas de SPC (Base de Cálculo)	Valor Calculado (30%)	Valor Repassados PS	Varição
dez-23	jan-24	12.310,49	3.693,15	3.693,15	0,00
jan-24	fev-24	231.545,03	69.463,51	69.463,51	0,00
fev-24	mar-24	260.891,19	78.267,36	78.267,36	0,00
mar-24	abr-24	261.080,18	78.324,05	78.324,05	0,00
abr-24	mai-24	140.270,06	42.081,02	42.081,02	0,00
mai-24	jun-24	68.604,98	20.581,49	20.581,49	0,00
jun-24	jul-24	166.088,10	49.826,43	49.826,43	0,00
		1.140.790,03	342.237,01	342.237,01	0,00

A - Mês de apuração para do cálculo das receitas de SCPistas;

B - Mês que deverá ser realizado o repasse.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
1 Dormitório	32,6	66	4	130,52	12.094	394,6	1,6	62	2.023,1	14.215	463,82	28,8
2 Dormitórios	84,6	46	5	422,30	20.232	1.708,8	8,5	41	3.468,4	19.354	1.637,26	67,1
3 Dormitórios	136,5	27	4	547,28	8.440	1.154,7	4,6	23	3.137,8	9.972	1.360,48	31,3
Total		139	13	1.100,10	13.400	1.133,9	14,7	126	8.629,2	14.738	1.009,33	127,2

O empreendimento possui 126 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 127.175.700,40** (Tabela de vendas).

As informações de metragem e valor de tabela de vendas foram disponibilizadas pelo incorporador.



3.1 – Balancete

Tarjab Carinas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - 30/04/2024			
TOTAL DO ATIVO	44.321.092	TOTAL DO PASSIVO	44.321.092
CIRCULANTE	44.321.091,99	CIRCULANTE	29.876.916,31
Caixa e Bancos	(1.941.896)	Fornecedores	85.901
Direitos Realizáveis - CP	(1.520.623)	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	1.361
Estoques	47.783.611	Impostos e Contribuições A Pagar	119.346
		Empréstimos e Financiamentos	26.124.677
		AFAC	3.545.631
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	8.301.750,00
Créditos	-	Empréstimos e Financiamentos	-
Imobilizado	-	Outras Exibilidades	8.301.750
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.174.528,49
		Capital Social	6.248.476
		Lucros e Prejuízos Acumulados	(73.948)
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	(32.102,81)
		Despesas Operacionais	(10.728)
		Despesas Diversas	(21.375)
		Transitória	-

3.2 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (SCP - Carinás):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva c/ efeitos de negativa	13/01/2025
● Trabalhista	Negativa	04/02/2025
● Municipal	Regular	05/10/2024
● Estadual	Negativa	12/02/2025
● FGTS	Regular	19/08/2024