

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro (50E - Série Única)**  
**Clubline São Judas – Fase 2**  
**Realizado em: 08/10/2024**

 **Data Base: Agosto/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)

**(i)** Torres: 1

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

Total de Unidades Garantia: 312

Unidades Garantia em Estoque: 276

% Vendido Garantia: 10,68%

% Obra: 56,75%

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

Data Base Monitoramento: 31/08/2024

**(i)** O empreendimento possui 3 torres, porém só estamos considerando a Fase 2 nesse relatório, referente a Torre 3.

# 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>	
Data Base	31/08/2024
Saldo devedor na data base	18.634.154,27
Saldo a liberar na data base	18.752.000,00

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

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

Unidades	Monit. jul24	Monit. ago24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>312</b>	<b>312</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Unidades	0	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>275</b>	<b>276</b>
Unidades em Estoque	275	276
<b>Vendidas (i)</b>	<b>37</b>	<b>36</b>
Quitadas	4	4
Venda Direta	5	5
Promessa de Repasse	28	27

Movimentação no período:

(i) 01 unidade distratada (522 – T3).

\*Há ainda neste empreendimento 22 vagas e 3 lojas, mas essas unidades não fazem parte da garantia da operação.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Fase 2

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	Unds ago-24	% ago-24
0 - 30	33	32	29,3%
31 - 90	3	3	8,1%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	2,3%
<b>Total Unidades</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>26,6%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	5,39	5,11	84,6%
31 - 90	0,74	0,74	12,3%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,18	0,19	3,1%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>6,32</b>	<b>6,04</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%
13	5	1	3	1	1	4	0	0	0	4
2	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
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>16</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

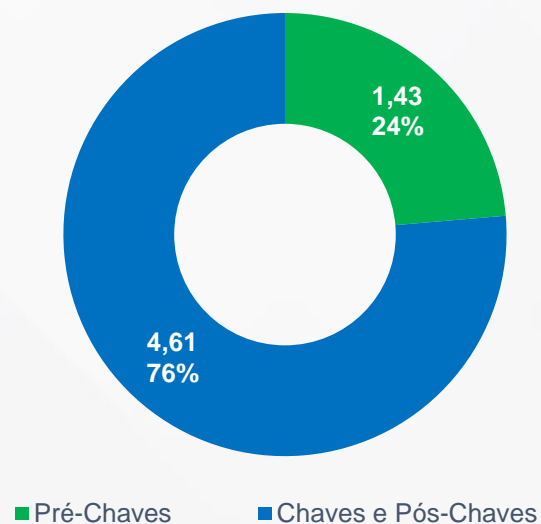
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2,96	0,98	0,14	0,45	0,20	0,12	0,26	0,00	0,00	0,00	0,00
0,60	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3,75</b>	<b>0,98</b>	<b>0,29</b>	<b>0,45</b>	<b>0,20</b>	<b>0,12</b>	<b>0,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

A fase 2 do projeto possui 36 unidades vendidas, sendo 32 ativas. Há 01 unidade inadimplente acima de 180 dias.

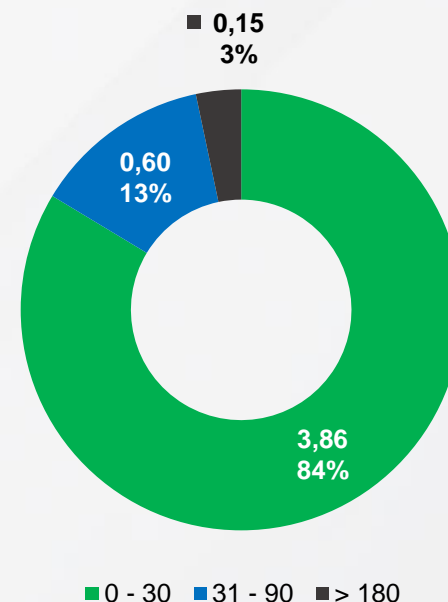
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 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\$ 6,04 milhões, sendo R\$ 4,61 milhões de chaves / pós-chaves. Dos recebíveis pós-chaves, R\$ 0,15 (3%) milhão está inadimplente acima de 180 dias.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3 - Rolagem de Inadimplência – Fase 2

Status	jul/24	Rolagem										ago/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	275	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	276
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	29	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	28
31 - 90	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>312</b>											<b>312</b>

#### Movimentação no período:

- 01 unidade distratada.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.1 – Fluxo Realizado – Extratos Projeto

#### Movimentações de Ago/24:

Classificação	Santander 13007098-5	Itaú 77082-3	Itaú 66627-8	Itaú 72882-1	Santander 29001126-6	Santander 29001115-6	Total Geral
Saldo Inicial	118.363,49	296.641,32	8.776,92	64.153,29	33.379,26	0,00	521.314,28
(i) Receita Contratada - Fase 2	0,00	0,00	0,00	125.136,24	0,00	0,00	125.136,24
Receita Contratada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.755.662,19	1.755.662,19
Receitas Financeiras	3,31	2,12	0,24	16,98	0,00	0,00	22,65
Terreno	0,00	0,00	-34.478,97	0,00	0,00	0,00	-34.478,97
Incorporação	0,00	-106.710,88	-1.909,10	0,00	0,00	0,00	-108.619,98
(ii) Obra - Fase 2	0,00	-1.834.679,43	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.834.679,43
Obra	0,00	-1.539.439,95	-24.717,06	0,00	0,00	0,00	-1.564.157,01
Obra - Gerenciamento	0,00	0,00	-12.009,00	0,00	0,00	0,00	-12.009,00
Marketing	0,00	0,00	-212.159,50	0,00	0,00	0,00	-212.159,50
Tributos - RET	0,00	0,00	-46.393,35	0,00	0,00	0,00	-46.393,35
Desp. Comerciais	0,00	0,00	-8.000,00	0,00	0,00	0,00	-8.000,00
Desp. Administrativas	0,00	-291,02	-33.348,47	0,00	0,00	0,00	-33.639,49
Despesas Financeiras	-140,30	-71,30	-63,40	-231,50	-41,14	-744,30	-1.291,94
(iii) CRI - Liberação	0,00	0,00	0,00	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Débito - Província	0,00	0,00	-16.223,37	0,00	0,00	0,00	-16.223,37
Financiamento PE - Amortização	-270.405,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-270.405,69
Financiamento PE - Juros	-485.070,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-485.070,74
Financiamento PE - Tarifas/Taxas	-3.000,00	-2.600,74	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.600,74
TED msm TIT	974.756,01	3.187.250,00	380.750,00	-2.754.500,00	-33.338,12	-1.754.917,89	0,00
Saldo Final	334.506,08	100,12	224,94	34.575,01	0,00	0,00	369.406,15

\*\*Observações na próxima página.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.1 – Fluxo Realizado

- (i) Receitas de vendas referentes a fase 2, objeto desta operação;
- (ii) Valores incorridos de obra da fase 2;
- (iii) Liberação referente a operação de CRI.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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

Movimentações de Ago/24:

Classificação	Itaú PS 18580-4
Saldo Inicial C/C	6.033,99
CRI - Emissão	2.953.016,04
(i) CRI - Liberação	-2.600.000,00
(ii) CRI - Juros	-238.196,39
CRI - Despesas	-12.270,19
CRI - Outros	0,02
Crédito - Viewco	16.223,37
Despesas Financeiras	-73,00
Receitas Financeiras	1,45
Aplicação/Resgate	-114.820,00
Saldo Final C/C	9.915,29
Saldo Aplicação	692.130,49
Saldo C/C + Aplicações	702.045,78

(i) Liberação referente a operação de CRI;

(ii) Pagamento de juros do CRI.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2

Movimentações de Ago/24:

Classificação	Santander 13007098-5	Itaú 77082-3	Itaú 66627-8	Itaú 72882-1	Santander 29001126-6	Santander 29001115-6	Total Geral
Receita Contratada - Fase 2	0,00	0,00	0,00	125.136,24	0,00	0,00	125.136,24
Receitas Financeiras	1,25	0,80	0,09	6,43	0,00	0,00	8,58
Terreno	0,00	0,00	-13.060,11	0,00	0,00	0,00	-13.060,11
Incorporação	0,00	-40.420,46	-1.390,94	0,00	0,00	0,00	-41.811,40
Obra - Fase 2	0,00	-1.834.679,43	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.834.679,43
Obra - Gerenciamento	0,00	0,00	-4.548,83	0,00	0,00	0,00	-4.548,83
Marketing	0,00	0,00	-142.302,10	0,00	0,00	0,00	-142.302,10
Desp. Comerciais	0,00	0,00	-5.365,85	0,00	0,00	0,00	-5.365,85
Desp. Administrativas	0,00	-110,23	-12.631,89	0,00	0,00	0,00	-12.742,13
Tributos - RET	0,00	0,00	-3.531,39	0,00	0,00	0,00	-3.531,39
Despesas Financeiras	-53,14	-27,01	-24,01	-87,69	-15,58	-281,93	-489,37
CRI - Liberação	0,00	0,00	0,00	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Débito - Província	0,00	0,00	-16.223,37	0,00	0,00	0,00	-16.223,37
TED msm TIT	369.222,77	1.207.281,89	144.222,32	-1.043.362,76	-12.627,97	-664.736,24	0,00
<b>Total Geral</b>	<b>369.170,88</b>	<b>-667.954,44</b>	<b>-54.856,10</b>	<b>1.681.692,22</b>	<b>-12.643,56</b>	<b>-665.018,17</b>	<b>650.390,83</b>

**Informações sobre o rateio na próxima página**

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)

- O incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para as demais movimentações, foi utilizada uma premissa de rateio para considerá-las no fluxo de caixa da Fase 2:

- Para as despesas de marketing e comerciais, fizemos o rateio pela quantidade de unidades em estoque por fase utilizando o mês anterior à data base como referência (localizado no quadro 01 abaixo);
- Para as demais movimentações:
  - Ocorridas antes de 06 meses após a obtenção do habite-se da Fase 1 (até mar/25): consideramos o rateio obtido pela soma das áreas privativas, de todas as unidades, em cada uma das fases (localizado no quadro 2 abaixo);
  - Ocorridas após mar/25: consideraremos todas as despesas para a Fase 2 do empreendimento.
- Para o RET foi calculado 4% sobre as receitas da Fase 2 referentes ao mês anterior à data base.

Quadro 1

Mês Base	Estoque F1	Estoque F2	Rateio F2 (%)
jul/24	135	275 (i)	67,07%

(i) A partir de jul/24, as vagas e a loja não estão sendo consideradas nas unidades em estoque.

Quadro 2

Área Privativa F1	Área Privativa F2	Proporção F1 (%)	Proporção F2 (%)
16.258,68	9.913,70	62,12%	37,88%

\*\*Não estamos considerando no valor acima as áreas referentes à vagas autônomas.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.4 – Fluxo Realizado – Caixa Gerencial (Virtual)

Movimentações desde mai/24 (momento em que ocorreu a primeira liberação do CRI):

Classificação	Total Geral	Rateio?
CRI - Liberação	16.620.024,16	Não. Total pertence à F2.
Receita Contratada - Fase 2	490.558,91	Não. Total pertence à F2.
Receitas Financeiras	7.711,90	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
Terreno	-48.638,06	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
Incorporação	-57.613,95	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
Obra - Fase 2	-5.973.717,17	Não. Total pertence à F2.
Obra - Gerenciamento	-18.195,31	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
Marketing	-384.129,17	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases
Desp. Comerciais	-21.530,41	Sim. Pela proporção de unidades em estoque em ambas as fases
Desp. Administrativas	-144.199,04	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
Tributos - RET	-19.110,29	Não. Cálculo de 4% sobre as receitas da F2 do mês anterior.
Outros Tributos	-65.257,29	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
Despesas Financeiras	-2.163,27	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
Débito - Província	-22.594,43	Não. Total pertence à F2.
Outras Receitas	378,78	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
TED msm TIT	0,00	Sim. Até mar/25 (6 meses após habite-se F1): pela área privativa do total de unidades. Após mar/25, consideraremos o valor total desta linha.
<b>Movimentações desde Mai/24</b>	<b>10.361.525,39</b>	n.a.
Reembolso - Fase 1	-7.157.515,61	n.a.
<b>Saldo Caixa Virtual</b>	<b>(i) 3.204.009,78</b>	n.a.

A pedido do investidor (Valora), segue cálculo do Caixa Virtual dos gastos ocorridos na Fase 2 e das liberações da operação de CRI. Além dos movimentos descritos acima, há um movimento de R\$ 7,16 milhões referente a reembolsos da F1. Este último é um valor gerencial e não financeiro.

(i) O menor valor obtido entre o “Saldo Caixa Virtual” e o saldo contido na conta “72882-1” será utilizado para cálculo do Índice de Garantia.

## 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 de **unidades em garantia** da fase 2 (a partir do mês da primeira liberação do CRI):

Empreendimento	Período	(A)	(B)	(C)	(D) = (A+B+C)	(E)	(F) = (D+E)
		Santander 29001115-6	Santander 29001126-6	Itaú 72882-1	Total Extratos Bancários	Parcelas Pagas - ERP	Varição (R\$)
Clubline São Judas - F2	mai/24	0,00	2.075,85	206.608,74	208.684,59	-208.684,59	0,00
Clubline São Judas - F2	jun/24	0,00	0,00	63.404,76	63.404,76	-63.404,76	0,00
Clubline São Judas - F2	jul/24	0,00	0,00	83.169,20	83.169,20	-83.169,20	0,00
Clubline São Judas - F2	ago/24	0,00	0,00	125.136,24	125.136,24	-125.136,24	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>467,75</b>	<b>506.395,20</b>	<b>526.795,00</b>	<b>1.033.657,95</b>	<b>-1.033.657,95</b>	<b>0,00</b>

## 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	11.010	443,04	51,4	9.912	398,86	46,3
1 Dormitório - HMP	26,8	0	78	17	454,5	8.430,7	225,4	3,8	61	1.633,8	10.733	287,47	17,5	9.584	256,70	15,7
2 Dormitórios - R2V	40,2	0	10	0	0,0	0,0	0,0	0,0	10	402,4	11.795	474,57	4,7	9.551	384,30	3,8
Studios - NR	20,4	0	80	14	284,2	8.696,0	176,5	2,5	66	1.345,3	10.997	224,15	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	10.345	277,13	6,4	9.167	245,56	5,6
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>312</b>	<b>36</b>	<b>925,8</b>	<b>8.582,3</b>	<b>220,7</b>	<b>7,9</b>	<b>276</b>	<b>8.665,3</b>	<b>10.945</b>	<b>343,63</b>	<b>94,8</b>	<b>9.723</b>	<b>305,25</b>	<b>84,2</b>

A Fase 2 do empreendimento possui 276 unidades - em garantia - no estoque somando um VGW de **R\$ 94.842.074,05** (tabela de vendas) ou **R\$ 84.249.699,27** (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	29/03/2025
● Trabalhista	Negativa	29/03/2025
● Municipal	Regular	25/12/2024
● Estadual	Negativa	30/03/2025
● FGTS	Regular	11/10/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>Balancete - VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA - 31/08/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>128.791.493,99</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>128.791.493,99</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>126.167.167,12</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>6.591.807,48</b>
Caixa e Bancos	758,50	Fornecedores	4.550.914,60
Aplicações Financeiras	370.161,53	Impostos e Contribuições a Recolher	145.134,33
Clientes	44.270.773,22	Impostos e Contribuições Diferidos	1.895.758,55
Créditos Diversos	4.348.474,05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-
Estoque	77.165.302,48	Outras Contas a Pagar	-
Impostos a Recuperar	11.697,34	Empréstimos e Financiamento	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.624.326,87</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>66.184.744,97</b>
Despesas Antecipadas	139.708,91	Fornecedores (cauções)	658.419,83
Imobilizado	412.342,48	Empréstimos e Financiamento - PE	43.618.462,55
Partes Relacionadas	2.072.275,48	Empréstimos e Financiamento - CRI	16.620.024,16
		Adiantamento de Clientes	4.699.756,38
		Provisão Garantia de Obra	588.082,05
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>56.014.941,54</b>
		Capital Social	47.132.503,00
		Lucros ou Prejuízos acumulados	(839.263,31)
		Adiantamento Futuro Aumento Capital	10.300.000,48
		Resultado do Exercício	(578.298,63)

# 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)	32	5.205.569,07
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	276	84.249.699,27
Valor da Comissão Projetado (C)	-	-4.434.194,70
Valor do RET Projetado (D)	-	-3.613.080,25
Recebível + Estoque para Índice (E)	-	81.407.993,40
Caixa Conta Livre Movimentação (F)	-	34.575,01
Despesas a Incurrir (G)	-	-29.592.474,49
Fundo de Reserva (H)	-	688.648,90

<b>Saldo Devedor (I)</b>	<b>18.634.154,27</b>
<b>Integralizações Previstas (J)</b>	<b>18.752.000,00</b>

<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>197%</b>
<b><math>(J) + (I)</math></b>		

E = (A+B+C+D)

<b>Crédito Total</b>	<b>37.200.000,00</b>
Saldo Devedor	18.634.154,27
Integralizações Previstas	18.752.000,00
Saldo da Conta 72882-1	34.575,01
Data do Habite-se	31/10/2025
Meses até a entrega de Obra	14

50ª Emissão - Série Única	
<b>Cód Ativo:</b>	<b>24D3464295</b>
Data do P.U.	30/08/2024
Valor do P.U.	1.010,09
Cotas Integralizadas	18.448,00
<b>Saldo Devedor</b>	<b>18.634.154,27</b>

(A) Valores de recebíveis em garantia, líquido de comissão, impostos e obrigações de pagamentos de permuta;

(B) Valor do estoque em garantia 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) O menor valor entre o saldo do caixa gerencial calculado e demonstrado no item 2.4.4 deste relatório (a pedido do investidor – Valora) e o saldo real da conta 72882-1;

(G) Total de despesas a Incurrir na Fase 2 do empreendimento;

(H) Fundo de Reserva disponibilizado pela Província;

(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	2.644.144,54	337.619,76	1.094.120,59	4.637.194,67	712,66	6.069.647,68	8.713.792,22
Abatimento Unidades a Distratar	-	(10.240,59)	(19.645,21)	(156.856,29)	-	(186.742,09)	(186.742,09)
Venda de Estoque	-	1.530.918,46	15.319.021,40	64.942.476,52	2.457.282,90	84.249.699,27	84.249.699,27
Revenda de Unidades Distratadas	-	3.532,51	35.347,76	149.851,03	5.670,04	194.401,33	194.401,33
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas</b>	<b>2.644.144,54</b>	<b>1.861.830,13</b>	<b>16.428.844,54</b>	<b>69.572.665,93</b>	<b>2.463.665,59</b>	<b>90.327.006,19</b>	<b>92.971.150,73</b>
Desp Comerciais	(21.530,41)	(740.737,72)	(2.222.213,17)	(1.481.475,45)	-	(4.444.426,35)	(4.465.956,75)
Obra	(11.190.942,10)	(12.590.717,53)	(12.242.696,47)	-	-	(24.833.414,01)	(36.024.356,10)
Terreno	(48.638,06)	(140.601,51)	(296.976,94)	-	-	(437.578,45)	(486.216,51)
Incorporação	(57.613,95)	(456.600,47)	(681.969,11)	-	-	(1.138.569,58)	(1.196.183,53)
Marketing	(386.007,88)	(871.552,97)	(1.133.683,29)	(850.262,47)	-	(2.855.498,72)	(3.241.506,60)
Desp Administrativas	(152.190,24)	(24.021,38)	(160.704,20)	(142.688,16)	-	(327.413,74)	(479.603,98)
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	(188.537,96)	(74.473,21)	(657.153,78)	(2.782.906,64)	(98.546,62)	(3.613.080,25)	(3.801.618,21)
Débitos a Identificar	-	-	-	-	-	-	-
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(12.045.460,59)</b>	<b>(14.898.704,79)</b>	<b>(17.395.396,96)</b>	<b>(5.257.332,71)</b>	<b>(98.546,62)</b>	<b>(37.649.981,09)</b>	<b>(49.695.441,68)</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(9.401.316,05)</b>	<b>(13.036.874,66)</b>	<b>(966.552,43)</b>	<b>64.315.333,22</b>	<b>2.365.118,97</b>	<b>52.677.025,10</b>	<b>43.275.709,05</b>
Receitas Financeiras	7.711,90	-	-	-	-	-	7.711,90
Outras Receitas	378,78	-	-	-	-	-	378,78
Despesas Financeiras	(2.163,27)	-	-	-	-	-	(2.163,27)
CRI - Liberação	18.535.674,30	5.828.132,73	12.836.192,97	-	-	18.664.325,70	37.200.000,00
CRI - Amortização	-	-	-	(37.200.000,00)	-	(37.200.000,00)	(37.200.000,00)
CRI - Juros	(545.887,50)	(889.916,12)	(5.043.758,70)	(1.314.909,13)	-	(7.248.583,95)	(7.794.471,45)
CRI - Despesas	(282.915,90)	-	-	-	-	-	(282.915,90)
Débito - Província	(22.594,43)	-	-	-	-	-	(22.594,43)
Aporte - Viewco	-	-	-	-	-	-	-
Aporte - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
Retirada - Viewco	-	-	-	-	-	-	-
Retirada - Sócios	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Investimentos</b>	<b>17.690.203,89</b>	<b>4.938.216,61</b>	<b>7.792.434,27</b>	<b>(38.514.909,13)</b>	<b>-</b>	<b>(25.784.258,25)</b>	<b>(8.094.054,37)</b>
<b>Total Geral</b>	<b>8.288.887,84</b>	<b>(8.098.658,05)</b>	<b>6.825.881,84</b>	<b>25.800.424,09</b>	<b>2.365.118,97</b>	<b>26.892.766,85</b>	<b>35.181.654,69</b>

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

# 5 – Resultado Projetado

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

### Premissas:

- Incurrido: o incorporador apropria algumas despesas por fase no relatório de contas pagas. Para os demais custos, foi utilizada premissas descritas no item “2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)”;
- Custos e despesas a incorrer disponibilizados pelo incorporador na base **Ago/24**:
  - **Em relação a obra, há uma divisão do custo para as duas fases;**
  - **Para os outros custos, foi utilizada premissas descritas no item “2.4.3 – Fluxo Realizado – Rateio Fase 2 (premissas)”.**
- 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 disponibilidade do fluxo de caixa.
- 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;
- *Há um descolamento entre o percentual de andamento financeiro e a medição física de obra feita pela Monitori, onde o andamento físico realizado totaliza um “%” maior do que o “%” financeiro já empenhado. Questionamos o incorporador sobre isto e ele nos informou que o descolamento é devido ao andamento físico das áreas comuns, o qual é compartilhado com a fase I do projeto, onde o custeio inicial das áreas comuns foi predominantemente pago pela Fase I, sendo que a próxima etapa será custeada pela fase II. Entre ago e dez/24, haverá maiores desembolsos financeiros do que evolução de Obra, equiparando o fluxo “Físico x Financeiro”.*

# 5 – Resultado Projetado

## 5.2 – Resultado Projetado – Todo o projeto

Classificações	Incorrido	2024	2025	2026	2027+	Total a Incorrer	Total Geral	% / VGV
Receita Contratada	32.230.953,41	1.903.766,34	59.318.904,73	4.637.512,62	916,64	<b>65.861.100,33</b>	<b>98.092.053,74</b>	41,7%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(17.501,47)	(1.877.991,88)	(156.856,29)	-	<b>(2.052.349,64)</b>	<b>(2.052.349,64)</b>	-0,9%
Venda de Estoque	-	4.165.418,48	34.748.459,09	88.652.976,76	9.372.845,46	<b>136.939.699,79</b>	<b>136.939.699,79</b>	58,2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	100.289,48	748.930,48	1.020.663,83	259.657,11	<b>2.129.540,90</b>	<b>2.129.540,90</b>	0,9%
Receita Comissão	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Receitas</b>	<b>32.230.953,41</b>	<b>6.151.972,83</b>	<b>92.938.302,42</b>	<b>94.154.296,92</b>	<b>9.633.419,21</b>	<b>202.877.991,38</b>	<b>235.108.944,79</b>	<b>100,0%</b>
Desp Comerciais	(416.058,37)	(1.219.905,62)	(3.659.716,86)	(2.439.811,24)	-	<b>(7.319.433,72)</b>	<b>(7.735.492,09)</b>	-3,3%
Obra	(87.490.011,19)	(22.980.459,37)	(13.552.579,79)	-	-	<b>(36.533.039,16)</b>	<b>(124.023.050,35)</b>	-52,8%
Terreno	(34.857.966,00)	(261.191,00)	(365.000,00)	-	-	<b>(626.191,00)</b>	<b>(35.484.157,00)</b>	-15,1%
Incorporação	(3.992.567,12)	(1.205.435,00)	(800.000,00)	-	-	<b>(2.005.435,00)</b>	<b>(5.998.002,12)</b>	-2,6%
Marketing	(9.847.699,34)	(1.299.406,24)	(1.690.218,72)	(1.267.664,04)	-	<b>(4.257.289,00)</b>	<b>(14.104.988,34)</b>	-6,0%
Desp Administrativas	(2.863.671,54)	(63.416,96)	(190.250,88)	(142.688,16)	-	<b>(396.356,00)</b>	<b>(3.260.027,54)</b>	-1,4%
Devolução Distratos	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Tributos	(1.480.736,74)	(246.078,91)	(3.717.532,10)	(3.766.171,88)	(385.336,77)	<b>(8.115.119,66)</b>	<b>(9.595.856,40)</b>	-4,1%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(140.948.710,30)</b>	<b>(27.275.893,10)</b>	<b>(23.975.298,35)</b>	<b>(7.616.335,32)</b>	<b>(385.336,77)</b>	<b>(59.252.863,53)</b>	<b>(200.201.573,83)</b>	<b>-85,2%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(108.717.756,89)</b>	<b>(21.123.920,27)</b>	<b>68.963.004,08</b>	<b>86.537.961,60</b>	<b>9.248.082,44</b>	<b>143.625.127,85</b>	<b>34.907.370,96</b>	<b>14,8%</b>
Receitas Financeiras	45.816,24	-	-	-	-	-	<b>45.816,24</b>	0,0%
Outras Receitas	3.446,02	-	-	-	-	-	<b>3.446,02</b>	0,0%
Despesas Financeiras	(42.317,04)	-	-	-	-	-	<b>(42.317,04)</b>	0,0%
Financiamento Banco - Liberação	47.212.006,00	6.000.000,00	1.500.000,00	-	-	<b>7.500.000,00</b>	<b>54.712.006,00</b>	23,3%
Financiamento Banco - Amortização	(4.045.305,93)	-	(50.666.700,07)	-	-	<b>(50.666.700,07)</b>	<b>(54.712.006,00)</b>	-23,3%
Financiamento Banco - Juros	(5.873.927,61)	(2.083.709,06)	(1.198.214,13)	-	-	<b>(3.281.923,19)</b>	<b>(9.155.850,80)</b>	-3,9%
Financiamento Banco - Despesas	(148.546,81)	(33.600,00)	(8.400,00)	-	-	<b>(42.000,00)</b>	<b>(190.546,81)</b>	-0,1%
CRI - Liberação	18.535.674,30	5.828.132,73	12.836.192,97	-	-	<b>18.664.325,70</b>	<b>37.200.000,00</b>	15,8%
CRI - Amortização	-	-	-	(37.200.000,00)	-	<b>(37.200.000,00)</b>	<b>(37.200.000,00)</b>	-15,8%
CRI - Juros	(545.887,50)	(889.916,12)	(5.043.758,70)	(1.314.909,13)	-	<b>(7.248.583,95)</b>	<b>(7.794.471,45)</b>	-3,3%
CRI - Despesas	(282.915,90)	-	-	-	-	-	<b>(282.915,90)</b>	-0,1%
Débito - Província	(22.594,43)	-	-	-	-	-	<b>(22.594,43)</b>	0,0%
Aporte - Viewco	17.059.675,00	-	-	-	-	-	<b>17.059.675,00</b>	7,3%
Aporte - Sócios	39.338.753,00	-	-	-	-	-	<b>39.338.753,00</b>	16,7%
Retirada - Viewco	(931.865,56)	-	-	-	-	-	<b>(931.865,56)</b>	-0,4%
Retirada - Sócios	(128.000,00)	-	-	-	-	-	<b>(128.000,00)</b>	-0,1%
<b>Total Investimentos</b>	<b>110.174.009,78</b>	<b>8.820.907,54</b>	<b>(42.580.879,93)</b>	<b>(38.514.909,13)</b>	<b>-</b>	<b>(72.274.881,52)</b>	<b>37.899.128,26</b>	<b>16,1%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>1.456.252,89</b>	<b>(12.303.012,72)</b>	<b>26.382.124,14</b>	<b>48.023.052,47</b>	<b>9.248.082,44</b>	<b>71.350.246,34</b>	<b>72.806.499,23</b>	<b>31,0%</b>