

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Perdizes Autentique (CRI Miravales)

Realizado em: 26/02/2025

 **Data Base: Janeiro/2025**





Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: PERDIZES AUTHENTIQUE

Empresa: MIRAVALDES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Endereço: Rua Ministro Godoi, 1108, Perdizes

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (24/03/2023)

Torres: 1

Total de Unidades: 186 (182 unds, 4 vg / dep)

Unidades em Estoque: 40

% Vendido: 78,02%

% Obra: 32,62%

Data de Entrega: 30/11/2025 (Prevista no CCV)

Data Base Monitoramento: 31/01/2025

Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	28.000.000,00
Saldo Devedor (24/01/2025)	19.746.787,65
Data Vencimento Contrato	15/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,30% a.a.. na base 252
Taxa de Juros (% a.a.)	16,97%

Obs.: Informações de obra retirado do site da You (ultima atualização em Jan/25)



Informações da Operação

CRI	53ª Série da 3ª Emissão
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 alvo	PERDIZES AUTHENTIQUE BY YOU,INC
Emitente (Devedora)	MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Crédito Total	28.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>504.000,00</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>188.099,95</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>1.012.499,19</i>
Valor Líquido da Liberação	26.295.400,86
Data de emissão	10/12/2021
Data de vencimento final	15/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,30% a.a.. na base 252
Razão Mínima de Garantia	Valor igual ou superior a 160% do saldo devedor da CCB.
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18227-2

Posição da Operação

Data Base	24/01/2025
Saldo devedor na data base	19.746.787,65
Saldo a liberar na data base	0,00



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	180	180
(i) Total Unidades Fora Garantia	130	130
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	26	22
Unidades em Estoque	26	22
Vendidas	104	108
Quitadas	16	13
Financiamento Direto	36	39
Promessa de Repasse	52	56
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
(ii) Total Unidades em Garantia	50	50
Disponível / Estoque	19	18
Unidades em Estoque	19	18
Vendidas	31	32
Quitadas	8	8
Financiamento Direto	4	4
Promessa de Repasse	19	20

(i) Movimentações no período fora de garantia:

- 4 unidades vendidas (107B, 111B, 201B e 213B);
- 3 unidades (408A, 408B e 409A) que estavam quitadas (sem recebíveis) foram reclassificadas para ativa, pois na base de jan/25 constaram parcelas a pagar.

(ii) Movimentações no período em garantia:

- 1 unidade vendida (410B).



1.2 – Rolagem de Inadimplência (Em garantia)

Status	dez/24	Rolagem										jan/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	19	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	18
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	22	-	-	-	1	-	-	(1)	-	-	-	22
31 - 90	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	50											50

Movimentações no período:

- 01 unidade foi vendida;
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis (Em garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	30	30	57,3%
31 - 90	0	1	19,5%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	13,9%
Total Unidades	31	32	55,2%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1	3	9	0	2	3	0	1	0	3	8
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	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	5	9	0	2	3	0	1	0	3	8

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	8,68	8,56	90,4%
31 - 90	0,00	0,55	5,8%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,36	3,8%
Total Recebíveis	9,04	9,47	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%
0,50	1,49	4,81	0,00	0,90	0,59	0,00	0,24	0,00	0,03	0,00
0,00	0,55	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	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,50	2,40	4,81	0,00	0,90	0,59	0,00	0,24	0,00	0,03	0,00

O projeto possui 50 unidades / lojas em garantia, sendo 32 já vendidas. Destas últimas, 24 possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).



2.2 – Inadimplência e Recebíveis (Todas as unidades)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	139	139	57,3%
31 - 90	0	6	19,5%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	13,9%
Total Unidades	140	146	55,2%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
7	23	27	3	6	4	7	2	2	34	24
1	1	3	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
8	25	30	4	6	4	7	2	2	34	24

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	32,59	31,23	92,4%
31 - 90	0,00	2,22	6,6%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,36	1,1%
Total Recebíveis	32,95	33,81	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

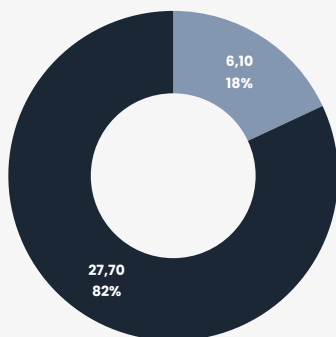
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2,30	9,61	12,75	0,80	2,32	0,78	1,41	0,35	0,28	0,63	0,00
0,35	0,55	1,04	0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2,65	10,52	13,79	1,08	2,32	0,78	1,41	0,35	0,28	0,63	0,00

Há 146 unidades / lojas / vagas vendidas no empreendimento. 122 unidades possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).



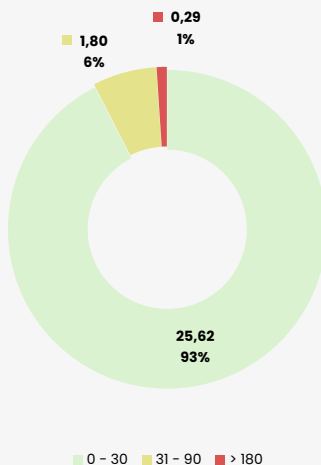
2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

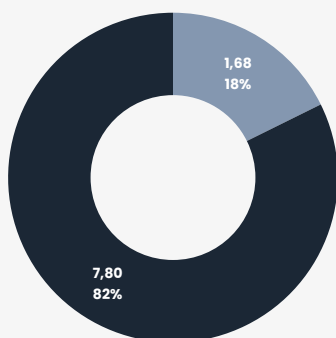
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ > 180

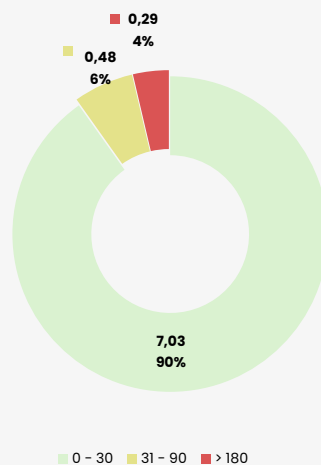
Há R\$ 33,81 milhões de recebíveis no empreendimento, dos quais R\$ 9,47 milhões se referem a recebíveis de garantia. Destes últimos, R\$ 7,80 milhões são chaves/pós-chaves e R\$ 0,29 milhão (1,1%) está inadimplente acima de 120 dias.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ > 180



2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações do período de Jan/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14643-0	Continental 08196845-5	Inter 32003310-4	QI Tech 2895228-0	Sifra Bank 08195197-2	Grafeno 8197999-9	Total
Saldo Inicial	926,05	5.293,10	108.095,55	2.497,94	4.950,00	(i) 460,99	122.223,63
Receita Contratada	475.333,21	0,00	101.609,12	0,00	144.117,94	516.212,74	1.237.273,01
Construção - Custo de Obra	-1.916.245,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.916.245,94
Amorti/Juros - Financiamento PE	0,00	0,00	-18.762,93	0,00	0,00	0,00	-18.762,93
Marketing - Stand	-1.585,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.585,80
Marketing - Promoção e Propaganda	-7.122,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.122,80
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-1.234,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.234,80
(ii) { Aporte - You Inc	7.575.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.575.550,00
Retirada - You Inc	-439.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-439.000,00
Débito - Provincia	-1.325.926,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.325.926,51
(iii) { BMP - Crédito	124.989,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.989,83
BMP - Débito	-3.464.157,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.464.157,57
Naboa - Débito	-95.000,00	0,00	0,00	0,00	-11.100,00	-512.483,33	-618.583,33
AZ QUEST - Débito	-1.156.793,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.156.793,47
Outros Tributos	-99,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-99,27
TED mesma TIT	274.000,00	0,00	-274.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desp Adm - Outras	-41.561,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-41.561,38
Tarifas / Taxas	-927,10	0,00	-13,91	-342,00	0,00	-800,20	-2.083,21
Outras Receitas Financeiras	57,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57,54
Receita de Personalização	0,00	0,00	83.631,40	0,00	0,00	0,00	83.631,40
Saldo Final	1.201,99	5.293,10	559,23	2.155,94	137.967,94	3.390,20	150.568,40

(i) Saldo inicial da conta ajustado por se tratar do primeiro envio;

(ii) Aportes e Retiradas da You que somam **R\$ 7.136.550,00** a mais de aportes no período.

(iii) Débitos e Créditos referentes a outras operações diversas.



2.5 – Fluxo Realizado

Movimentações do período de Dez/24, na conta do Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS 18227-2
Saldo Inicial C/C	31.924,56
Receita Contratada	70.012,93
Crédito - Miravales	1.325.926,51
CRI - Juros	-1.613.952,59
CRI - Outros	0,02
CRI - Despesas	-9.937,49
Tarifas / Taxas	-356,40
Outras Receitas Financeiras	7,83
Aplicação / Resgate	205.743,69
Receita de Personalização	21.177,55
Saldo Final C/C	30.546,61
Saldo Aplicações	786.032,12
Saldo C/C + Aplicações	816.578,73



2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Período	A	B	C	D	E	F	G	H	I = (A+B+C+D+E+F+G+H)	J	K	L = (J+K)	M = (I+L)	N	O
	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Continental	Extrato Bancário Inter	Extrato Bancário RED	Extrato Bancário QI Tech	Extrato Bancário Grafeno	Extrato Bancário Sífra Bank	Total Bancos	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Ext. Cliente - ERP Fora Garantia	Total ERP	Varição (R\$)	Valor Repassado PS	Saldo a Repassar PS
2023	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-1.020.849,64
Total I	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-611.598,39
jan/24	457.340,76	61.545,26	0,00	20.622,66	0,00	0,00	0,00	0,00	539.508,68	-911.249,05	-185.037,64	-1.096.286,69	-556.778,01	0,00	0,00
fev/24	536.525,76	12.365,78	0,00	56.785,44	0,00	0,00	0,00	0,00	605.676,98	-89.025,83	-180.827,38	-269.853,21	335.823,77	0,00	0,00
mar/24	79.134,84	118.283,16	0,00	23.394,31	0,00	0,00	0,00	0,00	220.812,31	-92.056,95	-341.517,82	-433.574,77	-212.762,46	0,00	0,00
abr/24	164.504,67	74.472,20	0,00	80.384,05	0,00	0,00	0,00	0,00	319.360,92	-146.440,71	-315.233,40	-461.674,11	-142.313,19	0,00	0,00
mai/24	179.653,07	107.693,83	0,00	25.690,40	63.417,50	0,00	0,00	0,00	376.454,80	-182.695,95	-189.121,50	-371.817,45	4.637,35	0,00	0,00
jun/24	203.357,59	46.750,62	0,00	37.910,88	0,00	0,00	0,00	0,00	288.019,09	-205.564,13	-185.222,05	-390.786,18	-102.767,09	0,00	0,00
jul/24	334.002,17	9.181.350,54	0,00	99.938,49	0,00	0,00	0,00	0,00	9.615.291,20	-328.799,11	-9.255.495,95	-9.584.295,06	30.996,14	0,00	0,00
ago/24	62.830,96	231.031,31	0,00	23.889,38	0,00	0,00	0,00	0,00	317.751,65	-62.814,27	-279.920,69	-342.734,96	-24.983,31	0,00	0,00
set/24	1.288.673,07	786.290,37	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.094.963,44	-1.291.348,86	-807.693,95	-2.099.042,81	-4.079,37	0,00	0,00
out/24	1.610.605,46	1.615.980,62	0,00	180.138,98	0,00	0,00	0,00	0,00	3.406.725,06	-1.558.323,98	-2.219.466,02	-3.777.790,00	-371.064,94	0,00	-357.315,15
nov/24	1.746.250,22	2.632.463,90	202.568,12	95.533,86	0,00	0,00	0,00	0,00	4.676.816,10	-488.838,48	-4.000.185,95	-4.489.024,43	187.791,67	0,00	0,00
dez/24	148.620,13	3.239.357,63	203.945,58	336.494,12	0,00	0,00	0,00	32.100,00	3.928.417,46	-146.216,70	-3.801.890,25	-3.948.106,95	-19.689,49	0,00	0,00
jan/25	70.012,93	475.333,21	0,00	101.609,12	0,00	0,00	516.212,74	144.117,94	1.307.285,94	-102.553,44	-1.218.626,03	-1.321.179,47	-13.893,53	0,00	0,00
Total II	6.881.511,63	18.582.918,43	406.513,70	1.102.391,69	63.417,50	0,00	516.212,74	176.217,94	26.331.085,66	-5.605.927,46	-22.980.238,63	-28.586.166,09	-889.082,46	0,00	-357.315,15
Total Geral	12.031.547,45	39.152.198,77	913.018,38	1.102.391,69	63.417,50	0,00	516.212,74	176.217,94	52.556.906,50	-10.351.812,92	-43.796.673,95	-54.148.486,87	-225.582,40	409.251,25	-968.913,54

Detalhamento da variação no próximo slide.



2.6.2 – Detalhamento da Variação

Durante o período, houve uma variação (R\$) total de R\$ 19.689,49. Sendo que desse valor, R\$ 18.476,60 foram utilizados para as baixas retroativas. A diferença de R\$ 1.212,89 é a variação entre as baixas e os recebimentos conforme detalhamento abaixo

Fonte	Conta	Unidade	Em Garantia	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	32003310-4	-	-	n.d	14/01/2025	106,50	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato Bancário	32003310-4	-	-	n.d	27/01/2025	31,40	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato Bancário	32003310-4	-	-	n.d	28/01/2025	3.123,74	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato Bancário	32003310-4	-	-	n.d	28/01/2025	126,03	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato Bancário	18227-2	-	-	n.d	29/01/2025	995,90	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato Bancário	18227-2	-	-	n.d	29/01/2025	971,92	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato Bancário	18227-2	-	-	n.d	29/01/2025	34,02	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato Bancário	32003310-4	-	-	n.d	29/01/2025	2.051,80	Recebimento em conta sem baixa na carteira
Extrato de Clientes	-	212B	não	Mensal	14/01/2025	-5.260,05	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	307B	não	Mensal	27/01/2025	-1.526,54	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	401A	sim	Mensal	28/01/2025	-1.005,94	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	401A	sim	Mensal	28/01/2025	-971,92	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	401A	sim	Intermediária	28/01/2025	-23,98	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	408A	não	Mensal	28/01/2025	-2.011,28	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	409A	não	Mensal	28/01/2025	-2.011,28	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	101A	não	Mensal	28/01/2025	-973,37	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	408B	não	Mensal	28/01/2025	-2.011,21	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	206B	não	Mensal	28/01/2025	-2.150,37	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	311A	não	Mensal	29/01/2025	-976,78	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	207A	não	Mensal	29/01/2025	-1.075,02	Baixa em carteira sem recebimento em conta
Extrato de Clientes	-	209A	sim	Mensal	31/01/2025	-1.337,10	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
TOTAL						-13.893,53	

Neste período, não há saldo a repassar para a conta do PS.



2.7.1 – Unidades comercializadas e estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	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.	34,8	0	4	4	139,2	16.720	581,9	2,3	0	0,0	0	0,00	0,0
2 dorm.	69,9	0	40	29	2.027,1	10.957	765,9	22,2	11	768,9	19.100	1.335,07	14,7
3 dorm.	105,0	0	40	21	2.204,0	10.914	1.145,4	24,1	19	1.994,1	19.429	2.039,06	38,7
Studio	24,6	0	44	44	1.082,6	15.765	387,9	17,1	0	0,0	0	0,00	0,0
Serviços Moradia	24,8	0	52	42	1.029,2	15.447	378,5	15,9	10	260,7	18.988	495,01	5,0
Comercial	107,5	0	2	2	214,9	10.147	1.090,5	2,2	0	0,0	0	0,00	0,0
Vaga	9,9	0	4	4	39,6	8.017	79,4	0,3	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	186	146	6.736,6	12.477	575,7	84,1	40	3.023,7	19.307	1.459,45	58,4

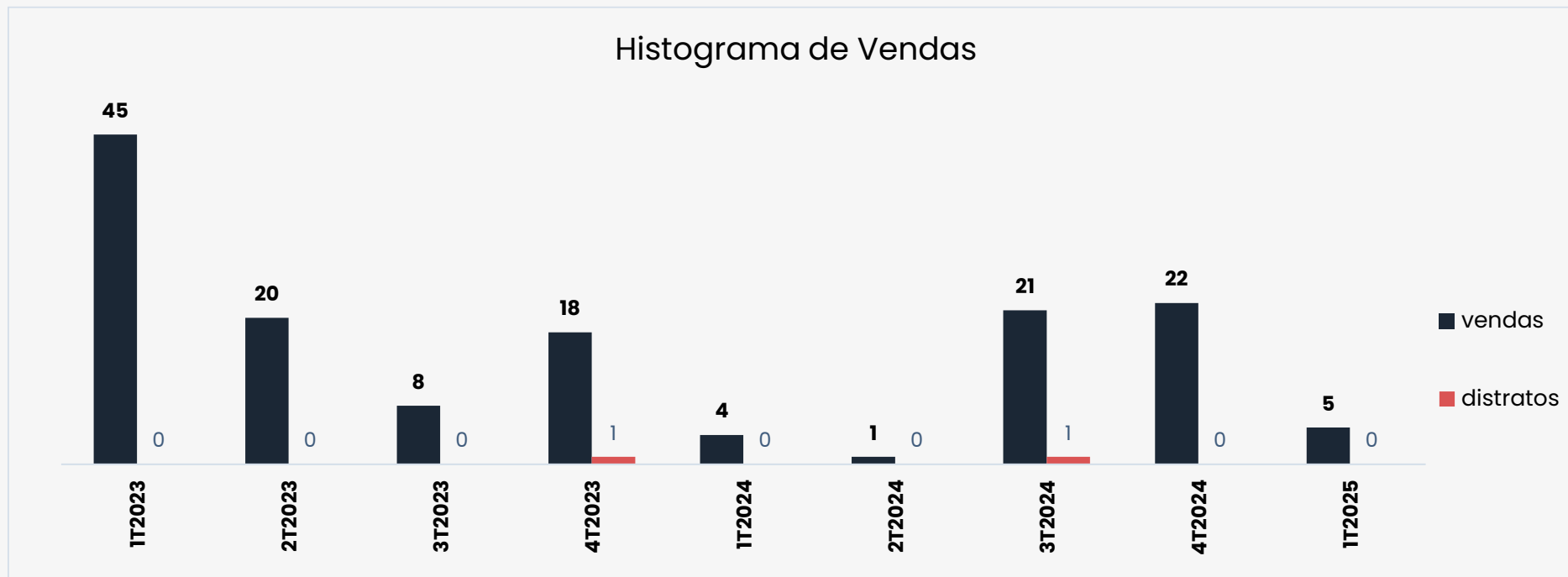
O empreendimento possui 40 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 58.378.000,00** conforme a tabela de vendas ou **R\$ 41.403.091,69**, conforme o valor de mercado.

Considerando somente as unidades **em garantia**, há **18** unidades em estoque que somam um VGV de **R\$ 28.176.800,00** conforme tabela de vendas e **R\$ 20.161.738,34** conforme o valor de mercado.

Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia. Além disso, desconsideramos do cálculo algumas unidades que foram comercializadas com o valor muito abaixo do que o usual no empreendimento.



2.7.2 – Unidades comercializadas e estoque



2.8.1 – Índice de 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 dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Aliações Fiduciárias de Imóvel, incluindo os Recebíveis decorrente da comercialização das Unidades, deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 160% (cento e sessenta 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 primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3. No cálculo do valor dos Imóveis 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, 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.

5.3.1.1. Nos casos do Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar à Cessionária, na Data de Verificação, um laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por 1 (uma) de 3 (três) empresas previamente indicadas pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora, desde que, estando as Obrigações Garantidas em perfeito adimplemento, os respectivos orçamentos tenham sido prévia e expressamente aprovados pela Devedora. Neste caso, para efeito do cálculo do valor dos Imóveis, deverá ser utilizado o menor valor entre o apresentado pelo laudo de avaliação ou aquele definido pela Cláusula 5.3.1 deste Contrato de Cessão. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de 12 (doze) meses.

5.3.1.2. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Cessionária de alienação fiduciária de uma fração ideal adicional do Imóvel ou de novas unidades autônomas do Empreendimento Alvo, devendo a Cessionária verificar a adequação das novas alienações aos referidos critérios de elegibilidade, previsto na Cláusula 5.2 acima; ou (ii) amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.1.3. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia, deverá apresentar novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo, não sendo necessária auditoria para recomposição da Razão de Garantia, sendo que a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis será feita com base no modelo de contrato de alienação fiduciária constatare dos anexos a este instrumento (conforme aplicável) e deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias contados da comunicação de aprovação enviada pela Cessionária, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

5.3.1.4. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia (ou da notificação informando que os novos imóveis apresentados não foram aprovados, nos termos da Cláusula 5.3.1.3), deverão amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia ("Recomposição da Razão Mínima de Garantia").

5.3.1.5. Caso a Devedora descumpra suas obrigações pecuniárias de recomposição da Razão de Garantia, nos termos das Cláusulas 5.3.1.2. a 5.3.1.4., acima, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Partes ora concordam.



2.8.2 – Índice de Garantia

Razão Mínima

Descrição	Unidades	Valores
Recebíveis Contratados	24	9,47 (A)
Recebíveis Estoque (Mercado)	18	20,16 (B)
Recebíveis Estoque (Tabela Incorp.)	18	28,18 (C)
Saldo Devedor		19,75 (D)
Razão Mínima Garantia ((A + B) / D) >= 1,60		1,50 ●
Razão Mínima Garantia - Gerencial - ((A + C) / D)		1,91
Amortização para recomposição do índice		1.225.204,36

Saldo Devedor:	(A)	(B)	(A x B)
Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
24/01/2025	705,24	28.000	19.746.787,65
		Razão Mínima	160%

A) Recebíveis contratados de unidades em garantia;

B) Valor de Mercado para as unidades em garantia que estão em estoque. Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia;

C) Valor de venda presente na tabela do incorporador;

D) Saldo Devedor do P.U. na data **24/01/2025** (5º dia útil após o pagamento mensal do CRI)



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (MIRAVALES):

SRF/INSS

Trabalhista

Municipal

Estadual

FGTS

Status:

Positiva com efeito negativa

Negativa

Regular

Negativa

Regular

Validade:

21/06/2025

26/08/2025

13/05/2025

27/08/2025

17/03/2025



3.2 – Balancete

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/12/2024			
TOTAL DO ATIVO	77.199.842,11	TOTAL DO PASSIVO	77.199.842,11
CIRCULANTE	63.482.664,11	CIRCULANTE	54.637.608,76
Bancos e Caixas	1.137.777,87	Fornecedores	1.424.936,45
Créditos	13.707.442,75	Retenção Contratual	234.643,55
Estoque Imobiliário	43.216.448,27	Distratos a Pagar	884.640,00
Despesas do Exercício Seguinte	5.420.995,22	Provisão para Distrato	29.133,13
		Compromissos Contratuais	11.424.071,97
		Obrigações Tributárias	356.836,29
		Impostos e Contribuições a Pagar	99,27
		Adiantamentos de Clientes	13.767.973,51
		Empréstimos e financiamentos a Pagar	1.739.375,85
		Banco QI Tech – Capital de Giro	0,00
		Red Asset	24.675.898,74
		Naboa Fundo de Investimento	100.000,00
NÃO CIRCULANTE	13.717.178,00	NÃO CIRCULANTE	28.690.506,94
Créditos	-	Empréstimo CRI	21.155.663,01
Outros Créditos	13.528.087,96	Empréstimo e Financiamento a Pagar	7.534.843,93
Imobilizado	189.090,04	C/C Diversas	-
		Tributos Diferidos	-
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	98.165,43
		Capital Subscrito	2.010.000,00
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	(1.911.834,57)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(6.226.439,02)
		Demonstração de resultados	(6.226.439,02)

4 – Resultado Projetado



Classificações	Incorrido de mar/23 até jan/25	A Incurrir - 2025	2026	2027	2027+	Total	% / VGV
Receita Contratada	41.038.877,99	6.991.113,50	26.501.569,28	310.458,91	2.033,38	74.844.053,06	56%
Receita Contratada - P.S.	13.490.021,74	-	-	-	-	13.490.021,74	10%
Receita de Personalização	83.631,40	-	-	-	-	83.631,40	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(77.051,87)	(285.647,20)	-	-	(362.699,07)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	115.353,50	269.158,17	-	-	384.511,68	0%
Venda de Estoque	-	12.420.927,51	28.982.164,18	-	-	41.403.091,69	31%
Receita Comissão	-	2.199.347,55	-	-	-	2.199.347,55	2%
Outras Receitas	44.694,67	-	-	-	-	44.694,67	0%
Créditos a identificar	1.639.986,67	-	-	-	-	1.639.986,67	1%
Receitas	56.297.212,47	21.649.690,18	55.467.244,44	310.458,91	2.033,38	133.726.639,38	100%
Obra - Raso	(21.570.473,41)	(39.987.161,89)	(4.401.357,40)	-	-	(65.958.992,70)	-49%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.384.704,25)	-	-	-	-	(5.384.704,25)	-4%
Marketing	(6.222.482,10)	(797.615,31)	(183.772,00)	(18.500,00)	-	(7.222.369,41)	-5%
Despesa Comissão	(451.265,42)	(2.199.347,55)	-	-	-	(2.650.612,97)	-2%
Incorporação	(883.015,51)	(955.429,62)	(724.060,72)	-	-	(2.562.505,85)	-2%
Despesas Administrativas	(312.497,35)	(38.500,00)	(10.500,00)	-	-	(361.497,35)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(47.634,74)	-	-	(47.634,74)	0%
Tributos	(1.782.850,32)	(778.013,71)	(2.218.689,78)	(12.418,36)	(81,34)	(4.792.053,49)	-4%
Débitos a identificar	(1.751.617,99)	-	-	-	-	(1.751.617,99)	-1%
Custos e Despesas	(38.358.906,35)	(44.756.068,07)	(7.586.014,63)	(30.918,36)	(81,34)	(90.731.988,74)	-68%
Total Operacional	17.938.306,12	(23.106.377,88)	47.881.229,80	279.540,55	1.952,04	42.994.650,64	32%
Receitas Financeiras	8.571,93	-	-	-	-	8.571,93	0%
Despesas Financeiras	(87.979,58)	-	-	-	-	(87.979,58)	0%
Liberação - Financiamento PE	6.897.500,00	27.034.160,98	1.320.339,02	-	-	35.252.000,00	26%
Amorti/Juros - Financiamento PE	(274.567,51)	(3.319.312,38)	(36.157.293,94)	-	-	(39.751.173,84)	-30%
Financiamento - Juros Fundo	-	(2.609.510,72)	(645.513,58)	-	-	(3.255.024,30)	-2%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	(19.746.787,65)	-	-	(19.746.787,65)	-15%
Financiamento - Liberação Fundo	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Outros	2.971.232,18	-	-	-	-	2.971.232,18	2%
Aporte	99.996.785,07	-	-	-	-	99.996.785,07	75%
Retirada	(114.191.931,55)	-	-	-	-	(114.191.931,55)	-85%
Crédito - Provincia	1.425.000,00	-	-	-	-	1.425.000,00	1%
Débito - Provincia	(4.555.482,32)	-	-	-	-	(4.555.482,32)	-3%
Receita Contratada - P.S.	(13.490.021,74)	-	-	-	-	(13.490.021,74)	-10%
BMP - Crédito	64.332.334,07	-	-	-	-	64.332.334,07	48%
BMP - Débito	(46.235.341,09)	-	-	-	-	(46.235.341,09)	-35%
Naboa - Débito	(3.044.509,32)	-	-	-	-	(3.044.509,32)	-2%
Naboa - Crédito	1.149.000,00	-	-	-	-	1.149.000,00	1%
QI - Crédito	5.939.840,00	-	-	-	-	5.939.840,00	4%
QI - Débito	(13.612.889,18)	-	-	-	-	(13.612.889,18)	-10%
AZ QUEST - Débito	(5.014.295,84)	-	-	-	-	(5.014.295,84)	-4%
Total Investimentos	(17.786.754,88)	21.105.337,88	(55.229.256,16)	-	-	(51.910.673,16)	-39%
TOTAL	151.551,24	(2.001.040,00)	(7.348.026,36)	279.540,55	1.952,04	(8.916.022,52)	-7%



Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 2 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em 9 meses, baseado na velocidade de vendas;
- Despesas projetadas (Obra, Incorporação e Marketing) conforme relatório de fluxo de caixa enviado pelo incorporador;
- Estimadas despesas administrativas conforme previsão de despesas com monitoramento;
- Receitas/Despesas de Comissão: 5% sobre o valor projetado para a venda do estoque;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Foram projetados os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
- Foram projetados os fluxos em relação ao Plano Empresário, de acordo com as curvas do incorporador e informações da operação;
- *Estamos considerando os valores incorridos a partir de março/23 por não termos acesso ao histórico dos gastos ocorridos no projeto.*