

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro  
Perdizes Authentique (CRI Miravales)  
Realizado em: 26/10/2024**

 **Data Base: Outubro/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

## **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: PERDIZES AUTHENTIQUE

Empresa: MIRAVALLES 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: 64 (63 unds / ljs, 1 vg / dep)

% Vendido: 65,38%

% Obra: 23,55%

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

Data Base Monitoramento: 31/10/2024

### Operação

#### Posição Operação

#### Valor (R\$)

Crédito Total

28.000.000,00

Saldo Devedor (24/10/2024)

23.242.479,65

Data Vencimento Contrato

15/12/2026

Atualização Monetário e Juros

Taxa DI + 4,30% a.a.. na base 252

Taxa de Juros (% a.a.)

15,41%

Obs.: Informações de obra retirado do site da You.

# Resumo Empreendimento

<b>Informações da Operação</b>	
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
<b>Posição da Operação</b>	
Data Base	24/10/2024
Saldo devedor na data base	23.242.479,65
Saldo a liberar na data base	0,00

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. set24	Monit. out24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>186</b>	<b>186</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>136</b>	<b>136</b>
<i>Permutas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>44</b>	<b>42</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>44</i>	<i>42</i>
<b>Vendidas (i)</b>	<b>92</b>	<b>94</b>
<i>Quitadas</i>	<i>14</i>	<i>15</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>37</i>	<i>37</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>41</i>	<i>42</i>
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>23</b>	<b>22</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>23</i>	<i>22</i>
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>27</b>	<b>28</b>
<i>Quitadas</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>16</i>	<i>16</i>

**(i) Movimentações no período fora de garantia:**

- 2 unidades vendidas: 902 e Loja 2;
- 1 unidade quitada: 1401.

**(ii) Movimentações no período em garantia:**

- 1 unidade vendida: 1001;
- 1 unidade quitada: 1301.

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de inadimplência (Em garantia)

Status	set/24	Rolagem										out/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	7
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	23	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	22
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	20	-	(1)	-	1	-	-	-	-	-	-	20
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>50</b>											<b>50</b>

- 1 unidade vendida: 1001;
- 1 unidade quitada: 1301.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis Em Garantia

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	26	27	57,4%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	14,2%
<b>Total Unidades</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>56,4%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	7,93	7,28	95,3%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,35	0,36	4,7%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>8,29</b>	<b>7,64</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%
0	4	7	0	2	3	1	0	1	2	7
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>0</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</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%
0,00	2,07	3,51	0,00	0,46	0,88	0,31	0,00	0,05	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	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>2,43</b>	<b>3,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,46</b>	<b>0,88</b>	<b>0,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 50 unidades / lojas em garantia, sendo 28 já vendidas. Destas últimas, 21 possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis Todas as unidades

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	117	120	57,4%
31 - 90	1	1	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	14,2%
<b>Total Unidades</b>	<b>119</b>	<b>122</b>	<b>56,4%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	28,02	27,45	97,5%
31 - 90	0,35	0,35	1,3%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,35	0,36	1,3%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>28,72</b>	<b>28,16</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%
2	17	25	5	6	7	5	0	1	30	22
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	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>22</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

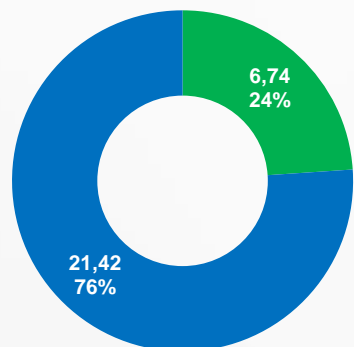
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2,66	6,83	11,40	1,34	1,97	1,48	1,15	0,00	0,05	0,58	0,00
0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2,66</b>	<b>7,19</b>	<b>11,75</b>	<b>1,34</b>	<b>1,97</b>	<b>1,48</b>	<b>1,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,05</b>	<b>0,58</b>	<b>0,00</b>

Há 122 unidades / lojas / vagas vendidas no empreendimento. 100 unidades possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

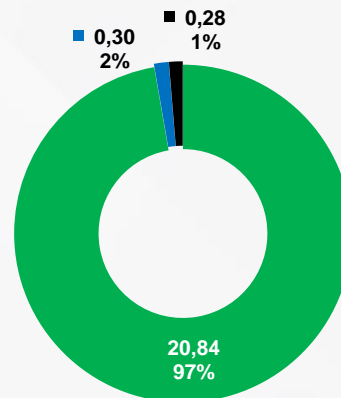
## 2.2.1 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



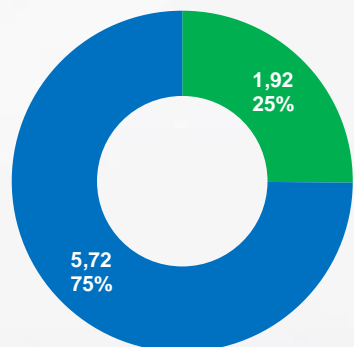
■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



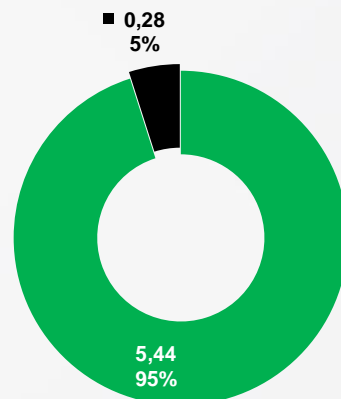
■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ > 180

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ > 180

Há **R\$ 28,16 milhões** de recebíveis no empreendimento, dos quais **R\$ 7,64 milhões** se referem a recebíveis de garantia. Destes últimos, **R\$ 5,72 milhões** são chaves/pós-chaves e **R\$ 0,28 milhão (1,3%)** está inadimplente acima de 120 dias.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Fluxo Realizado

### Movimentações período de Out/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14643-0	Inter 32003310-4	QI Tech 2895228-0	Total
<b>Saldo Inicial</b>	4.353,64	23.363,07	3.523,94	31.240,65
Receita Contratada	1.615.980,62	180.138,98	0,00	1.796.119,60
Outras Receitas Financeiras	30,21	0,00	0,00	30,21
Construção - Custo de Obra	-1.291.092,19	0,00	0,00	-1.291.092,19
Terreno - IPTU	-40.411,96	0,00	0,00	-40.411,96
Marketing - Stand	-9.018,35	0,00	0,00	-9.018,35
Marketing - Promoção e Propaganda	-17.300,43	0,00	0,00	-17.300,43
Despesas Comerciais	-43.550,00	0,00	0,00	-43.550,00
Desp Adm - Outras	-20.612,16	0,00	0,00	-20.612,16
Tarifas / Taxas	-1.374,82	0,00	-342,00	-1.716,82
RET	-97.671,11	0,00	0,00	-97.671,11
(i) Amorti/Juros - Financiamento PE	0,00	-14.676,94	0,00	-14.676,94
Débitos a Identificar	-600,00	0,00	0,00	-600,00
(ii) Aporte - You Inc	3.049.939,75	0,00	0,00	3.049.939,75
Retirada - You Inc	-9.234.000,00	0,00	0,00	-9.234.000,00
(iii) BMP - Crédito	8.913.093,47	0,00	0,00	8.913.093,47
BMP - Débito	-2.165.326,06	0,00	0,00	-2.165.326,06
Naboa - Débito	-503,16	0,00	0,00	-503,16
QI - Débito	-522.760,21	0,00	0,00	-522.760,21
AZ QUEST - Débito	-253.322,87	0,00	0,00	-253.322,87
TED mesma TIT	115.000,00	-115.000,00	0,00	0,00
<b>Saldo Final</b>	854,37	73.825,11	3.181,94	77.861,42

(i) Liberações, Juros e Amortizações do PE;

(ii) Aportes e Retiradas da You que somam R\$ **6.184.060,25** a mais de retiradas no período.

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

**Obs.1: No período, não foram apresentados os extratos bancários das contas 8196845-5 (Continental) e 283823-3 (RED);**

**Obs 2: No período foi apresentado a conta 2895228-0 (QI Tech) que antes não possuíamos acesso e a conta já possuía um valor de R\$ 3.523,94 de saldo inicial, porém incorreram somente tarifas na conta corrente.**

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Out/24, conta do Patrimônio Separado:

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 18227-2</b>
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>20.624,40</b>
Receita Contratada	1.610.605,46
CRI - Amortização	-327.245,64
CRI - Juros	-1.801.041,75
CRI - Despesas	-10.342,93
Tarifas / Taxas	-259,34
Outras Receitas Financeiras	1,65
Aplicação / Resgate	527.850,68
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>20.192,53</b>
Saldo Aplicações	1.802.195,36
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>1.822.387,89</b>

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.4 – Recebimentos de Clientes

Período	A	B	C	D	E	F	G = (A+ B + C + D + E + F)	H	I	J = (H + I)	K = (G + J)	L	M
	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Continental	Extrato Bancário Inter	Extrato Bancário RED	Extrato Bancário QI Tech	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	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
<b>Total I</b>	<b>5.150.035,82</b>	<b>20.569.280,34</b>	<b>506.504,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.225.820,84</b>	<b>-4.745.885,46</b>	<b>-20.816.435,32</b>	<b>-25.562.320,78</b>	<b>663.500,06</b>	<b>409.251,25</b>	<b>-611.598,39</b>
jan/24	457.340,76	61.545,26	0,00	20.622,66	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	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	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	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	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	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	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	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	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	3.406.725,06	-1.558.323,98	-2.219.466,02	-3.777.790,00	-371.064,94	0,00	-356.000,00
<b>Total II</b>	<b>4.916.628,35</b>	<b>12.235.763,69</b>	<b>0,00</b>	<b>568.754,59</b>	<b>63.417,50</b>	<b>0,00</b>	<b>16.418.566,16</b>	<b>-4.868.318,84</b>	<b>-13.959.536,40</b>	<b>-18.827.855,24</b>	<b>-1.043.291,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-356.000,00</b>
<b>Total Geral</b>	<b>10.066.664,17</b>	<b>32.805.044,03</b>	<b>506.504,68</b>	<b>568.754,59</b>	<b>63.417,50</b>	<b>0,00</b>	<b>42.644.387,00</b>	<b>-9.614.204,30</b>	<b>-34.775.971,72</b>	<b>-44.390.176,02</b>	<b>-379.791,05</b>	<b>409.251,25</b>	<b>-967.598,39</b>

Detalhamento da variação no próximo slide.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da “Variação (R\$)” no período:

Fonte	Conta	Unidade	Em Garantia	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	18227-2	209A e 205A	sim	Sinal	01/10/2024	3.946,63	Receita de parcela baixada no final do mês anterior com crédito em D+1
Extrato Bancário	14643-0	207A e 1201	não	Mensal	01/10/2024	26.403,58	Receita de parcela baixada no final do mês anterior com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	1602	não	Sinal	16/10/2024	-200.000,00	Parcela recebida em conta Holding do empreendimento.
Extrato de Clientes	-	412A	não	Mensal	31/10/2024	-100,00	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	209A	sim	Mensal	31/10/2024	-1.315,15	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	1301	sim	Sinal	31/10/2024	-200.000,00	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
<b>TOTAL</b>						<b>-371.064,94</b>	

Detalhamento do “Saldo a Repassar P.S.:

Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
14643-0	209A	Sinal	03/04/2023	-20.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	308B	Sinal	04/04/2023	-325.042,50	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	106B	Sinal	04/04/2023	-6.950,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	106B	Sinal	20/04/2023	-6.950,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	209A	Sinal	02/05/2023	-5.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	302A	Sinal	02/05/2023	-247.655,89	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	FACHADA ATIVA 02	Sinal	17/10/2024	-356.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
<b>TOTAL</b>				<b>-967.598,39</b>	

No período a parcela de sinal da fachada ativa 2 (em garantia) no valor de R\$ 356.000,00 foi recebida na conta 14643-0 (Miravales) e este valor deve ser repassada a conta do Patrimônio Separado. No entanto, na conta do Patrimônio Separado, foi recebido uma parcela de Sinal da unidade 1001 (fora de garantia) no valor de R\$ 605.650,00.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	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.	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	18.656	1.304,04	14,3
3 dorm.	105,0	0	40	15	1.574,3	10.424	1.094,0	16,4	25	2.623,8	18.929	1.986,64	49,7
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	25	608,2	15.775	383,8	9,6	27	681,7	18.567	468,76	12,7
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	3	29,7	8.303	82,2	0,2	1	9,9	18.780	185,92	0,2
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>186</b>	<b>122</b>	<b>5.676,0</b>	<b>12.339</b>	<b>574,1</b>	<b>70,0</b>	<b>64</b>	<b>4.084,2</b>	<b>18.817</b>	<b>1.200,82</b>	<b>76,9</b>

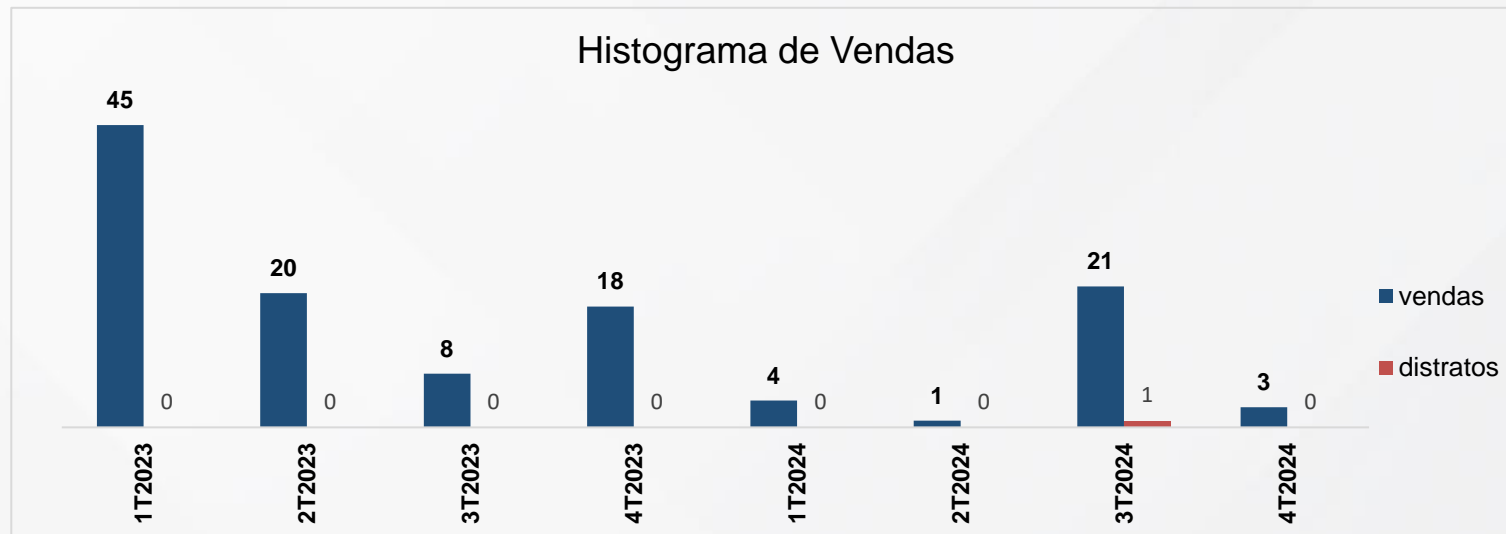
O empreendimento possui 64 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 76.852.718,88** conforme a tabela de vendas ou **R\$ 57.052.085,93**, conforme o valor de mercado.

Considerando somente as unidades **em garantia**, há **22** unidades em estoque que somam um VGW de **R\$ 32.460.900,00** conforme tabela de vendas e **R\$ 23.893.979,67** 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 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Unidades Comercializadas e Estoque



# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.6.1 – 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 Alienações 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 constado 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 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.2 – Índice de Garantia

#### Razão Mínima

Descrição	Unidades	Valores
Recebíveis Contratados	21	7,64 (A)
Recebíveis Estoque (Mercado)	22	23,89 (B)
Recebíveis Estoque (Tabela Incorp.)	22	32,46 (C)

**Saldo Devedor** 23,24 (D)

**Razão Mínima Garantia ((A + B) / D) >= 1,60** 1,36 ●

**Razão Mínima Garantia - Gerencial - ((A + C) / D)** 1,73

**Amortização para recomposição do índice** 3.536.341,40

Saldo Devedor:	(A)	(B)	(A x B)
Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
24/10/2024	830,09	28.000	23.242.479,65
		<b>Razão Mínima</b>	<b>160%</b>

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 m<sup>2</sup> 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 **24/10/2024** (5º dia útil após o pagamento mensal do CRI)

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
<b>Certidões Incorporadora (MIRAVALES):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	25/05/2025
● Trabalhista	Negativa	25/05/2025
● Municipal	Regular	13/05/2025
● Estadual	Negativa	26/05/2025
● FGTS	Regular	11/12/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 30/09/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>76.837.791,18</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>76.837.791,18</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>62.406.377,84</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>48.136.189,68</b>
Bancos e Caixas	2.367.683,98	Fornecedores	1.212.823,02
Créditos	5.819.967,80	Retenção Contratual	160.677,82
Estoque Imobiliário	49.229.819,20	Distratos a Pagar	884.640,00
Despesas do Exercício Seguinte	4.988.906,86	Provisão para Distrato	29.133,13
		Compromissos Contratuais	11.319.425,56
		Obrigações Tributárias	122.066,69
		Impostos e Contribuições a Pagar	46,22
		Adiantamentos de Clientes	12.000.461,68
		Banco QI Tech - Capital de Giro	1.506.842,00
		Red Asset	20.200.073,56
		Naboa Fundo de Investimento	700.000,00
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>14.431.413,34</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>31.348.657,88</b>
Créditos	7.261.521,16	Empréstimo CRI	25.133.583,77
Outros Créditos	6.697.167,07	Empréstimo e Financiamento a Pagar	5.924.613,27
Imobilizado	472.725,11	C/C Diversas	-
		Tributos Diferidos	290.460,84
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>98.165,43</b>
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	2.000.000,00
		Reserva de Lucros	(1.911.834,57)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>(2.745.221,81)</b>
		Demonstração de resultados	(2.745.221,81)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorrido de mar/23 até out/24	A Incurrir - 2024	2025	2026	2027+	Total	% / VGV
Receita Contratada	33.059.141,77	2.211.564,33	5.406.343,24	20.232.215,54	311.503,12	61.220.768,00	45%
Receita Contratada - P.S.	11.525.138,46	-	-	-	-	11.525.138,46	9%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(1.911,94)	(72.896,65)	(280.958,02)	-	(355.766,61)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	9.782,62	95.985,93	297.159,25	-	402.927,80	0%
Venda de Estoque	-	1.385.158,82	13.591.013,74	42.075.913,37	-	57.052.085,93	42%
Receita Comissão	-	377.993,51	2.267.961,07	377.993,51	-	3.023.948,09	2%
Outras Receitas	44.233,68	-	-	-	-	44.233,68	0%
Créditos a identificar	1.639.986,67	-	-	-	-	1.639.986,67	1%
<b>Receitas</b>	<b>46.268.500,58</b>	<b>3.982.587,34</b>	<b>21.288.407,32</b>	<b>62.702.323,65</b>	<b>311.503,12</b>	<b>134.553.322,02</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(16.068.706,12)	(5.695.512,33)	(40.686.015,71)	(3.780.983,95)	-	(66.231.218,11)	-49%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.380.592,50)	-	-	-	-	(5.380.592,50)	-4%
Marketing	(6.168.611,12)	(62.615,00)	(815.564,00)	(183.772,00)	(8.000,00)	(7.238.562,12)	-5%
Despesa Comissão	(423.384,60)	(377.993,51)	(2.267.961,07)	(377.993,51)	-	(3.447.332,69)	-3%
Incorporação	(856.780,71)	(69.457,77)	(898.786,38)	(718.060,72)	(12.000,00)	(2.555.085,58)	-2%
Despesas Administrativas	(203.786,69)	(7.000,00)	(42.000,00)	(10.500,00)	-	(263.286,69)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(46.889,61)	-	(46.889,61)	0%
Tributos	(1.631.639,45)	(144.183,75)	(760.817,85)	(2.492.973,21)	(12.460,12)	(5.042.074,38)	-4%
Débitos a identificar	(1.750.915,19)	-	-	-	-	(1.750.915,19)	-1%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(32.484.416,38)</b>	<b>(6.356.762,36)</b>	<b>(45.471.145,00)</b>	<b>(7.611.173,00)</b>	<b>(32.460,12)</b>	<b>(91.955.956,88)</b>	<b>-68%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>13.784.084,20</b>	<b>(2.374.175,02)</b>	<b>(24.182.737,68)</b>	<b>55.091.150,65</b>	<b>279.043,00</b>	<b>42.597.365,14</b>	<b>32%</b>
Receitas Financeiras	8.495,26	-	-	-	-	8.495,26	0%
Despesas Financeiras	(63.938,38)	-	-	-	-	(63.938,38)	0%
Liberção - Financiamento PE	5.432.500,00	5.735.195,91	24.083.298,68	1.005,41	-	35.252.000,00	26%
Amort/Juros - Financiamento PE	(223.047,04)	(209.080,09)	(3.955.994,95)	(36.024.463,62)	-	(40.412.585,69)	-30%
Financiamento - Juros Fundo	-	(558.447,56)	(3.350.685,37)	(878.966,21)	-	(4.788.099,13)	-4%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	-	(23.242.479,65)	-	(23.242.479,65)	-17%
Financiamento - Liberação Fundo	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Outros	2.971.232,18	-	-	-	-	2.971.232,18	2%
Aporte	86.115.635,07	-	-	-	-	86.115.635,07	64%
Retirada	(106.784.788,69)	-	-	-	-	(106.784.788,69)	-79%
Credito - Província	1.425.000,00	-	-	-	-	1.425.000,00	1%
Débito - Província	(3.229.555,81)	-	-	-	-	(3.229.555,81)	-2%
Receita Contratada - P.S.	(11.525.138,46)	-	-	-	-	(11.525.138,46)	-9%
BMP - Crédito	60.705.383,25	-	-	-	-	60.705.383,25	45%
BMP - Débito	(38.562.486,08)	-	-	-	-	(38.562.486,08)	-29%
Naboa - Débito	(2.024.693,29)	-	-	-	-	(2.024.693,29)	-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	(12.589.207,73)	-	-	-	-	(12.589.207,73)	-9%
AZ QUEST - Débito	(2.449.469,50)	-	-	-	-	(2.449.469,50)	-2%
<b>Total Investimentos</b>	<b>(13.705.239,22)</b>	<b>4.967.668,26</b>	<b>16.776.618,36</b>	<b>(60.144.904,06)</b>	<b>-</b>	<b>(52.105.856,65)</b>	<b>-39%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>78.844,98</b>	<b>2.593.493,24</b>	<b>(7.406.119,32)</b>	<b>(5.053.753,41)</b>	<b>279.043,00</b>	<b>(9.508.491,51)</b>	<b>-7%</b>

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado – Perdizes Authentique (Miravales)

### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 2 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em **16** 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.***