

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro  
Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)  
Realizado em: 15/04/2024**

 **Data Base: Março/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

### **1 – Recebíveis e Despesas**

---

### **2 – Contábil e Fiscal**

---

# Resumo Empreendimento

| <b>Informações da Operação</b>        |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Nova</b>                           |  |
| 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 Reser</i> | <i>223.265,76</i>                                      |
| <i>Fundo de Reserva</i>               | <i>624.929,11</i>                                      |
| <i>1º Prêmio</i>                      | <i>200.618,78</i>                                      |
| <i>Preço de Aquisição Líquido</i>     | <i>25.051.186,35</i>                                   |
| Data de emissão                       | 16/08/2022   |
| Data de vencimento final              | 30/08/2027   |
| Atualização Monetário e Juros         | IPCA + 9% a.a. na base 252                             |
| <b>Posição da Operação</b>            |  |
| Data base do monitoramento            | 31/03/2024   |
| Saldo devedor na data base            | 26.100.000,00  |
| Saldo a liberar na data base          | 0,00   |

# Resumo Empreendimento



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

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/24, contas do projeto:

| Classificação                     | Itaú<br>49326-2 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Saldo Inicial C/C                 | 1.829,48        |
| (i) Crédito - SCP                 | 252.305,86      |
| Crédito - Tarjab                  | 205.000,00      |
| Débito - Província                | -315.390,95     |
| (ii) Repasse SCP - Província      | -78.267,36      |
| Construção - Obra                 | -5.317,53       |
| Terreno - Outras Despesas         | -39.314,80      |
| Terreno - IPTU                    | -16.449,24      |
| Marketing - Promoção e Propaganda | -1.378,02       |
| Despesas Administrativas - Outras | -839,79         |
| Despesas Financeiras - Tarifas    | -106,60         |
| Saldo Final C/C                   | 2.071,05        |

(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 dos SCPistas na SPE, apurados na base anterior.

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.2 – Fluxo Realizado

### Movimentações período de Mar/24, Patrimônio Separado

| Classificação                  | Itaú PS (4ª EMISSÃO)<br>18220-7 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Saldo Inicial C/C              | 1.942,00                        |
| Crédito - Carinas              | 315.390,95                      |
| (i) Repasse SCP - Província    | 78.267,36                       |
| CRI - Juros                    | -197.930,45                     |
| CRI - Correção Monetária       | -109.628,61                     |
| CRI - Outros                   | 0,01                            |
| Despesas                       | -2.740,88                       |
| Despesas Financeiras - Tarifas | -73,00                          |
| TED entre contas               | -5.221,85                       |
| Aplicação / Resgate CDB        | -73.044,75                      |
| Rendimento de Aplicação        | 3,46                            |
| Saldo Final C/C                | 6.964,24                        |
| Aplicações / Regates           | 1.719.127,61                    |
| Saldo Final C/C + Aplic        | 1.726.091,85                    |

(i) No período, ocorreu o repasse dos créditos dos SCPistas, incorridos na SPE na base anterior, conforme firmado na 5ª AIE.

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.3 – Controle de créditos SCPistas

Acumulado até Mar/24:

| SCPistas                           | Cota N. | Área Privativa | Valor Total          | Fração area privativa | Total VMD SCPs      | Data Venda | Recebido até 31/03/2024 (Tarjab) | Incorrido pela Monitori |
|------------------------------------|---------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------|----------------------------------|-------------------------|
| VANDERLEI ESTEVES DORNELAS         | 63      | 83,98          | 1.115.232,15         | 0,008384342           | 218.831,32          | 30/06/2023 | 185.232,15                       | 0,00                    |
| CLAUDIO HENRIQUE SANTANA TAVARES D | 83      | 83,98          | 1.072.000,00         | 0,008384342           | 218.831,32          | 26/04/2023 | 372.307,66                       | 0,00                    |
| JOSE ROSS TARIFA                   | 84      | 132,61         | 1.603.532,89         | 0,013239433           | 345.549,20          | 16/05/2023 | 349.000,00                       | 0,00                    |
| JOSE ROSS TARIFA                   | 94      | 132,61         | 1.621.524,09         | 0,013239433           | 345.549,20          | 12/05/2023 | 440.000,00                       | 0,00                    |
| JOSE ROSS TARIFA                   | 104     | 132,61         | 1.621.524,09         | 0,013239433           | 345.549,20          | 12/05/2023 | 440.000,00                       | 0,00                    |
| JOSE ROSS TARIFA                   | 114     | 132,61         | 1.621.524,09         | 0,013239433           | 345.549,20          | 12/05/2023 | 440.000,00                       | 0,00                    |
| JOSE ROSS TARIFA                   | 124     | 132,61         | 1.639.021,25         | 0,013239433           | 345.549,20          | 12/05/2023 | 440.000,00                       | 0,00                    |
| LRRS PARTICIPAÇÕES LTDA            | 143     | 83,98          | 1.144.832,39         | 0,008384342           | 218.831,32          | 23/12/2023 | 243.049,52                       | 0,00                    |
| SERGIO DONIZETI CICOTTI JUNIOR     | 105     | 32,36          | 356.731,42           | 0,003230737           | 84.322,24           | 29/05/2023 | 356.731,42                       | 0,00                    |
| RICARDO FRADE LINARES CAMPANE      | 45      |                | 380.000,00           |                       |                     | 29/01/2024 | 84.070,71                        | 0,00                    |
| CÉLIA FUMIKO SUZUKI                | 75      |                | 390.000,00           |                       |                     | 24/01/2024 | 86.046,19                        | 0,00                    |
| EUNICE KEIKO YAMADA OSHIRO         | 95      |                | 399.740,00           |                       |                     | 31/01/2024 | 70.686,55                        | 0,00                    |
| CARLOS EDUARDO SOARES DA COSTA     | 73      |                | 1.112.000,00         |                       |                     | 11/03/2024 | 200.000,00                       | 0,00                    |
| Créditos SCPistas                  |         | 0,00           | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                |            | 0,00                             | 3.707.124,20            |
| <b>Total SCP</b>                   |         | <b>947,35</b>  | <b>14.077.662,37</b> | <b>0,09</b>           | <b>2.468.562,21</b> |            | <b>3.707.124,20</b>              | <b>3.707.124,20</b>     |
|                                    |         |                |                      |                       |                     |            | <b>Variação</b>                  | <b>0,00</b>             |

# 1 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 1.3.1 – Controle de créditos SCPistas

Conforme a 5ª AEI, 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:

| Data base | Créditos de SPC<br>(Base de Cálculo) | Valor Calculado<br>(30%) | Valor Repassados PS | Varição     |
|-----------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|
| dez-23    | 12.286,21                            | 3.685,86                 | 3.685,86            | 0,00        |
| jan-24    | 12.310,49                            | 3.693,15                 | 3.693,15            | 0,00        |
| fev-24    | 231.545,03                           | 69.463,51                | 69.463,51           | 0,00        |
| mar-24    | 260.891,19                           | 78.267,36                | 78.267,36           | 0,00        |
|           | <b>517.032,92</b>                    | <b>155.109,88</b>        | <b>155.109,88</b>   | <b>0,00</b> |

# 2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 2.1 – Balancete

| Tarjab Carinas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - 29/02/2023 |                      |                                   |                      |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>   | <b>43.677.595</b>    | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>           | <b>43.677.595</b>    |
| <b>CIRCULANTE</b>   | <b>43.677.595,45</b> | <b>CIRCULANTE</b>                 | <b>5.328.417,63</b>  |
| Caixa e Bancos  | (1.817.879)          | Fornecedores                      | 64.474               |
| Direitos Realizáveis - CP   | (1.468.984)          | Obrigações Fiscais e Trabalhistas | 1.805                |
| Estoques  | 46.964.458           | Impostos e Contribuições A Pagar  | 152.173              |
|   |                      | Empréstimos e Financiamentos      | 2.259.334            |
|   |                      | AFAC                              | 2.850.631            |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>   | <b>-</b>             | <b>NÃO CIRCULANTE</b>             | <b>32.167.093,01</b> |
| Créditos  | -                    | Empréstimos e Financiamentos      | 23.865.343           |
| Imobilizado   | -                    | Outras Exibilidades               | 8.301.750            |
|   |                      | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>         | <b>6.174.528,49</b>  |
|   |                      | Capital Social                    | 6.248.476            |
|   |                      | Lucros e Prejuízos Acumulados     | (73.948)             |
|   |                      | <b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>     | <b>7.556,32</b>      |
|   |                      | Despesas Operacionais             | 18.340               |
|   |                      | Despesas Diversas                 | (10.784)             |

# 2 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 2.2 - Fiscal

| Aspectos Fiscais e Protestos                                |                              |            |
|---|------------------------------|------------|
| Certidões Incorporadora (CARINÁS EMPREEND. IMOB. SPE LTDA): | Status:                      | Validade:  |
| ● SRF/INSS  | Positiva c/ efeitos negativa | 16/09/2024 |
| ● Trabalhista   | Negativa                     | 05/10/2024 |
| ● Municipal   | Regular                      | 05/10/2024 |
| ● Estadual  | Negativa                     | 04/10/2024 |
| ● FGTS  | Regular                      | 22/04/2024 |