

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

---

## **Monitoramento Financeiro**

Perdizes Autentique (CRI Miravales)

Realizado em: 27/03/2025

 **Data Base: Fevereiro/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: 36

% Vendido: 80,22%

**(i)** % Obra: 32,62%

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

Data Base Monitoramento: 28/02/2025

## Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	28.000.000,00
Saldo Devedor (21/02/2025)	19.641.787,74
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%

**(i)** 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



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)

	Unidades	Monit. jan25	Monit. fev25
	<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>186</b>	<b>186</b>
(i)	<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>136</b>	<b>136</b>
	<b>Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Unidades	0	0
	<b>Disponível / Estoque</b>	<b>22</b>	<b>20</b>
	Unidades em Estoque	22	20
	<b>Vendidas</b>	<b>114</b>	<b>116</b>
	Quitadas	16	21
	Financiamento Direto	40	37
	Promessa de Repasse	58	58
	<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(ii)	<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
	<b>Disponível / Estoque</b>	<b>18</b>	<b>16</b>
	Unidades em Estoque	18	16
	<b>Vendidas</b>	<b>32</b>	<b>34</b>
	Quitadas	8	8
	Financiamento Direto	4	5
	Promessa de Repasse	20	21

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

- 2 unidades vendidas (313B e 604);
- 5 unidades foram quitadas;

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

- 2 unidades vendidas (311B e 603).



## 1.2 – Rolagem de Inadimplência (Em garantia)

Status	jan/25	Rolagem										fev/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	18	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	16
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	22	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	25
31 - 90	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>50</b>											<b>50</b>

### Movimentações no período:

- 02 unidades foram vendidas;
- 01 unidade inadimplente recuperada.



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis (Em garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jan-25	Unds fev-25	% Pago fev-25
0 - 30	30	33	54,7%
31 - 90	1	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	13,9%
<b>Total Unidades</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>54,0%</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	4	9	0	2	4	0	1	0	3	8
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>2</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jan-25	R\$MM fev-25	% fev-25
0 - 30	8,56	9,93	96,5%
31 - 90	0,55	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,36	3,5%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>9,47</b>	<b>10,30</b>	<b>100,0%</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%
1,14	2,02	4,82	0,00	0,89	0,82	0,00	0,21	0,00	0,02	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>1,14</b>	<b>2,39</b>	<b>4,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,89</b>	<b>0,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 50 unidades / lojas em garantia, sendo 34 já vendidas. Destas últimas, 26 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 jan-25	Unds fev-25	% Pago fev-25
0 - 30	139	147	54,7%
31 - 90	6	2	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	1	1	13,9%
<b>Total Unidades</b>	<b>146</b>	<b>150</b>	<b>54,0%</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%
7	24	31	4	6	6	4	3	2	31	29
1	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	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>8</b>	<b>25</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>31</b>	<b>29</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jan-25	R\$MM fev-25	% fev-25
0 - 30	31,23	33,97	97,2%
31 - 90	2,22	0,61	1,7%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,36	0,36	1,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>33,81</b>	<b>34,94</b>	<b>100,0%</b>

RECEBÍVEIS por % Pago

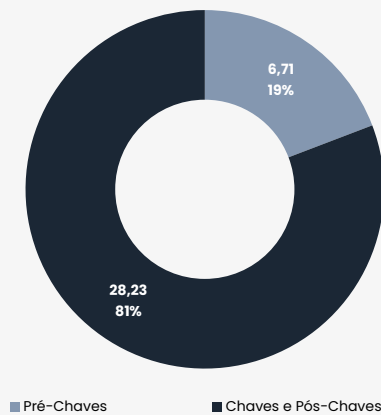
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,28	10,11	14,13	1,06	1,77	1,58	0,70	0,43	0,28	0,62	0,00
0,35	0,00	0,00	0,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3,63</b>	<b>10,47</b>	<b>14,13</b>	<b>1,32</b>	<b>1,77</b>	<b>1,58</b>	<b>0,70</b>	<b>0,43</b>	<b>0,28</b>	<b>0,62</b>	<b>0,00</b>

Há 150 unidades / lojas / vagas vendidas no empreendimento. 121 unidades possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).

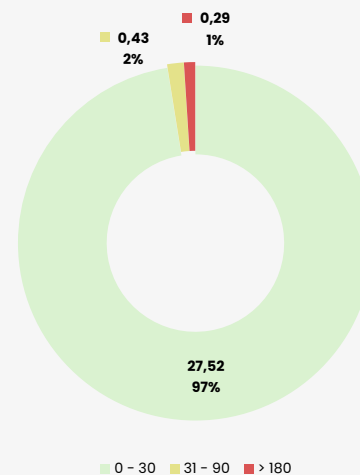


### 2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)

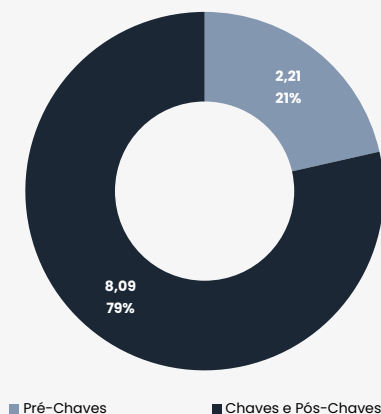


Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)

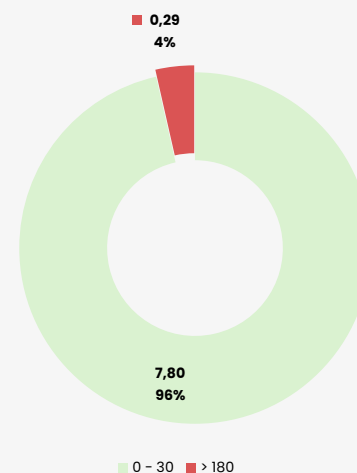


Há R\$ 34,94 milhões de recebíveis no empreendimento, dos quais R\$ 10,30 milhões se referem a recebíveis de garantia. Destes últimos, R\$ 8,09 milhões são chaves/pós-chaves e R\$ 0,29 milhão (1%) está inadimplente acima de 120 dias.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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





## 2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações do período de Fev/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
<b>Saldo Inicial</b>	<b>1.201,99</b>	<b>0,00</b>	<b>559,23</b>	<b>2.155,94</b>	<b>137.967,94</b>	<b>3.390,20</b>	<b>145.275,30</b>
Receita Contratada	325.557,88	0,00	179.168,10	0,00	6.247,67	473.752,75	984.726,40
Receita de Personalização	5.278,92	0,00	52.800,01	0,00	0,00	0,00	58.078,93
Débito - Provincia	-70.195,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-70.195,27
Amorti/Juros - Financiamento PE	0,00	0,00	-19.788,90	0,00	0,00	0,00	-19.788,90
Liberação - Financiamento PE	0,00	0,00	1.290.000,00	0,00	0,00	0,00	1.290.000,00
BMP - Crédito	136.123,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.123,01
BMP - Débito	-4.181.531,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.181.531,07
Naboa - Débito	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.150,00	-480.983,99	-487.133,99
AZ QUEST - Débito	-275.347,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-275.347,10
Construção - Custo de Obra	-1.676.291,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.676.291,52
Terreno - IPTU	-19.649,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.649,28
Marketing - Stand	-6.968,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.968,71
Marketing - Promoção e Propaganda	-13.076,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-13.076,09
Aporte - You Inc	5.393.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.755,05	5.399.255,05
Retirada - You Inc	-297.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-297.000,00
RET	-16.937,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-16.937,89
Desp Adm - Outras	-9.353,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.353,15
Débitos a Identificar	-753.564,32	0,00	0,00	0,00	-137.967,94	0,00	-891.532,26
Tarifas / Taxas	-928,20	-600,00	0,00	-342,00	0,00	0,00	-1.870,20
Outras Receitas Financeiras	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56
TED mesma TIT	1.484.400,00	600,00	-1.485.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>25.219,76</b>	<b>0,00</b>	<b>17.738,44</b>	<b>1.813,94</b>	<b>97,67</b>	<b>1.914,01</b>	<b>46.783,82</b>

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

(ii) Aportes e Retiradas da You que somam **R\$ 5.102.255,05** a mais de aportes no período.



## 2.5 – Fluxo Realizado

Movimentações do período de Fev/25, na conta do Patrimônio Separado:

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 18227-2</b>
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>30.546,61</b>
Receita Contratada	391.091,58
Receita de Personalização	39.800,51
Crédito - Miravales	70.195,27
CRI - Juros	-359.491,58
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-9.968,13
Tarifas / Taxas	-347,94
Outras Receitas Financeiras	1,70
Aplicação / Resgate	-112.833,76
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>48.994,27</b>
Saldo Aplicações	905.177,38
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>954.171,65</b>



## 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 Sifra Bank	Total Bancos	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Ext. Cliente - ERP Fora Garantia	Total ERP	Variação (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
<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>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>-1.020.849,64</b>
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
fev/25	391.091,58	325.705,74	0,00	179.168,10	0,00	0,00	473.752,75	6.247,67	1.375.965,84	-395.026,08	-985.934,41	-1.380.960,49	-4.994,65	0,00	0,00
<b>Total II</b>	<b>7.272.603,21</b>	<b>18.908.624,17</b>	<b>406.513,70</b>	<b>1.281.559,79</b>	<b>63.417,50</b>	<b>0,00</b>	<b>989.965,49</b>	<b>182.465,61</b>	<b>27.707.051,50</b>	<b>-6.000.953,54</b>	<b>-23.966.173,04</b>	<b>-29.967.126,58</b>	<b>-894.077,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-357.315,15</b>
<b>Total Geral</b>	<b>12.422.639,03</b>	<b>39.477.904,51</b>	<b>913.018,38</b>	<b>1.281.559,79</b>	<b>63.417,50</b>	<b>0,00</b>	<b>989.965,49</b>	<b>182.465,61</b>	<b>53.932.872,34</b>	<b>-10.746.839,00</b>	<b>-44.782.608,36</b>	<b>-55.529.447,36</b>	<b>-230.577,05</b>	<b>409.251,25</b>	<b>-968.913,54</b>

Detalhamento da variação no próximo slide.



## 2.6.2 – Detalhamento da Variação

Durante o período, houve uma variação (R\$) total de (R\$ 4.994,65). Sendo resultada da variação entre as baixas e os recebimentos conforme detalhamento abaixo:

Fonte	Conta	Unidade	Em Garantia	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	18227-2	209A	sim	Mensal	03/02/2025	1.337,10	Recebimento em D+1
Extrato de Clientes	-	208A	não	Mensal	28/02/2025	-1.020,74	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	208A	não	Mensal	28/02/2025	-1.010,65	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	209A	sim	Mensal	28/02/2025	-1.317,01	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	205A	sim	Mensal	28/02/2025	-2.743,77	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	307B	não	Intermediária	28/02/2025	-220,00	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
Extrato de Clientes	-	307B	não	Mensal	28/02/2025	-19,58	Parcela baixada no final do mês com crédito em D+1
<b>TOTAL</b>						<b>-4.994,65</b>	

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



## 2.7.1 – 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	31	2.166,9	10.991	768,3	23,8	9	629,1	19.165	1.339,63	12,1
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	44	1.078,1	15.436	378,2	16,6	8	211,8	18.942	501,51	4,0
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
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>186</b>	<b>150</b>	<b>6.925,3</b>	<b>12.477</b>	<b>576,0</b>	<b>86,4</b>	<b>36</b>	<b>2.835,0</b>	<b>19.334</b>	<b>1.522,53</b>	<b>54,8</b>

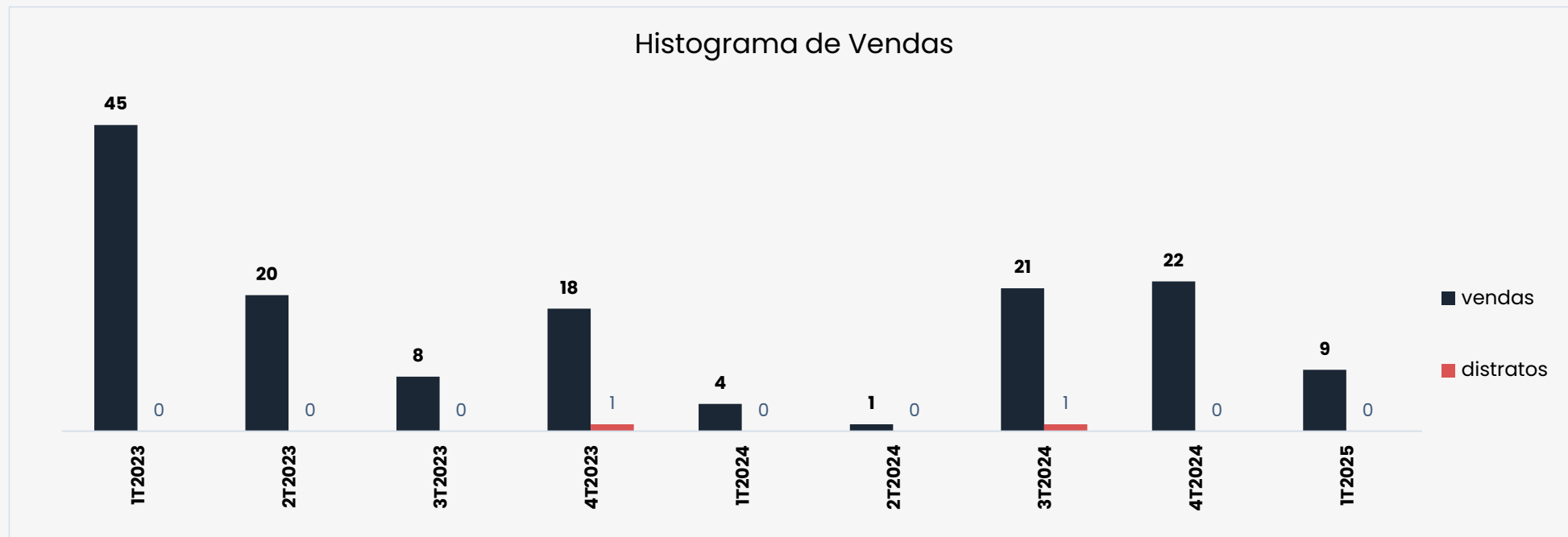
O empreendimento possui 36 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 54.810.900,00** conforme a tabela de vendas ou **R\$ 37.989.331,07**, conforme o valor de mercado.

Considerando somente as unidades **em garantia**, há **16** unidades em estoque que somam um VGW de R\$ **26.412.300,00** conforme tabela de vendas e **R\$ 18.346.221,59** 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 constado nos 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	26	10,30	(A)
Recebíveis Estoque (Mercado)	16	18,35	(B)
Recebíveis Estoque (Tabela Incorp.)	16	26,41	(C)
<b>Saldo Devedor</b>		<b>19,64</b>	<b>(D)</b>
<b>Razão Mínima Garantia ((A + B) / D) &gt;= 1,60</b>		<b>1,46</b>	●
<b>Razão Mínima Garantia - Gerencial - ((A + C) / D)</b>		<b>1,87</b>	
<b>Amortização para recomposição do índice</b>		<b>1.740.489,62</b>	

Saldo Devedor:	(A)	(B)	(A x B)
Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
21/02/2025	701,49	28.000	19.641.787,74
<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 **21/02/2025** (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

22/09/2025

13/05/2025

26/09/2025

05/04/2025



## 3.2 – Balancete

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/12/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>77.199.842,11</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>77.199.842,11</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>63.482.664,11</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>54.637.608,76</b>
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
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>13.717.178,00</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>28.690.506,94</b>
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	-
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>98.165,43</b>
		Capital Subscrito	2.010.000,00
		AFAC	-
		Reserva de Lucros	(1.911.834,57)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>(6.226.439,02)</b>
		Demonstração de resultados	(6.226.439,02)

# 4 – Resultado Projetado



Classificações	Incorrido de mar/23 até fev/25	A Incurrir - 2025	2026	2027	2027+	Total	% / VGV
Receita Contratada	42.023.752,25	7.601.402,28	27.025.416,48	310.750,13	2.043,55	76.963.364,69	58%
Receita Contratada - P.S.	13.881.113,32	-	-	-	-	13.881.113,32	10%
Receita de Personalização	141.562,47	-	-	-	-	141.562,47	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(77.760,89)	(287.075,44)	-	-	(364.836,33)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	114.839,10	267.957,89	-	-	382.796,99	0%
Venda de Estoque	-	11.396.799,32	26.592.531,75	-	-	37.989.331,07	29%
Receita Comissão	-	2.019.585,69	-	-	-	2.019.585,69	2%
Outras Receitas	44.695,14	-	-	-	-	44.695,14	0%
Créditos a identificar	1.639.986,67	-	-	-	-	1.639.986,67	1%
<b>Receitas</b>	<b>57.731.109,85</b>	<b>21.054.865,50</b>	<b>53.598.830,68</b>	<b>310.750,13</b>	<b>2.043,55</b>	<b>132.697.599,71</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(23.246.764,93)	(38.958.899,91)	(6.995.526,53)	-	-	(69.201.191,37)	-52%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(5.404.353,53)	-	-	-	-	(5.404.353,53)	-4%
Marketing	(6.242.526,90)	(782.170,59)	(183.772,00)	(63.600,00)	-	(7.272.069,49)	-5%
Despesa Comissão	(451.265,42)	(2.019.585,69)	-	-	-	(2.470.851,11)	-2%
Incorporação	(883.015,51)	(932.114,45)	(584.060,72)	-	-	(2.399.190,68)	-2%
Despesas Administrativas	(321.850,50)	(35.000,00)	(10.500,00)	-	-	(367.350,50)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(48.028,29)	-	-	(48.028,29)	0%
Tributos	(1.799.788,21)	(761.411,19)	(2.143.953,23)	(12.430,01)	(81,74)	(4.717.664,38)	-4%
Débitos a identificar	(2.643.150,25)	-	-	-	-	(2.643.150,25)	-2%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(40.992.715,25)</b>	<b>(43.489.181,82)</b>	<b>(9.965.840,77)</b>	<b>(76.030,01)</b>	<b>(81,74)</b>	<b>(94.523.849,59)</b>	<b>-71%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>16.738.394,60</b>	<b>(22.434.316,33)</b>	<b>43.632.989,91</b>	<b>234.720,12</b>	<b>1.961,81</b>	<b>38.173.750,11</b>	<b>29%</b>
Receitas Financeiras	8.572,49	-	-	-	-	8.572,49	0%
Despesas Financeiras	(95.142,88)	-	-	-	-	(95.142,88)	0%
Liberação - Financiamento PE	8.187.500,00	22.856.151,81	4.208.348,19	-	-	35.252.000,00	27%
Amorti/Juros - Financiamento PE	(294.356,41)	(2.861.989,97)	(36.157.293,94)	-	-	(39.313.640,32)	-30%
Financiamento - Juros Fundo	-	(2.582.841,67)	(905.848,62)	(229.427,15)	(1.147.135,73)	(5.152.037,10)	-4%
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	(18.187.846,74)	-	-	(18.187.846,74)	-14%
Financiamento - Liberação Fundo	-	-	-	-	-	-	0%
Financiamento - Outros	2.971.232,18	-	-	-	-	2.971.232,18	2%
Aporte	105.396.040,12	-	-	-	-	105.396.040,12	79%
Retirada	(114.488.931,55)	-	-	-	-	(114.488.931,55)	-86%
Credito - Provincia	1.425.000,00	-	-	-	-	1.425.000,00	1%
Débito - Provincia	(4.625.677,59)	-	-	-	-	(4.625.677,59)	-3%
Receita Contratada - P.S.	(13.881.113,32)	-	-	-	-	(13.881.113,32)	-10%
BMP - Crédito	64.468.457,08	-	-	-	-	64.468.457,08	49%
BMP - Débito	(50.416.872,16)	-	-	-	-	(50.416.872,16)	-38%
Naboa - Débito	(3.531.643,31)	-	-	-	-	(3.531.643,31)	-3%
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	(5.289.642,94)	-	-	-	-	(5.289.642,94)	-4%
<b>Total Investimentos</b>	<b>(16.690.627,47)</b>	<b>17.411.320,17</b>	<b>(51.042.641,10)</b>	<b>(229.427,15)</b>	<b>(1.147.135,73)</b>	<b>(51.985.295,22)</b>	<b>-39%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>47.767,13</b>	<b>(5.022.996,16)</b>	<b>(7.409.651,20)</b>	<b>5.292,98</b>	<b>(1.145.173,92)</b>	<b>(13.811.545,10)</b>	<b>-10%</b>



### 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.*