

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília

Realizado em: 27/06/2025

 **Data Base: Maio/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	CONDOMÍNIO BLEND SANTA CECÍLIA
Empresa:	HABITRAM PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço:	Rua das Palmeiras, 311, Vila Buarque
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (09/08/2022)
Torres:	1
Total de Unidades:	151
Unidades em Garantia:	31
Garantias em Estoque:	5
% Vendido em Garantia:	83,87%
% Obra:	(i) 96,28%
Data de Entrega:	30/06/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento:	31/05/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/05/2025)	1.967.687,12
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	01/10/2026
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,35% a.a. na base 252

(i) % de obra informado pelo incorporador, base **abr/25**.



Informações da Operação

CRI	37ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	HABITRAM PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Empreendimento alvo	Habitram Palmeiras
Crédito Total	6.200.000,00
Despesas Flat	113.472,73
Fundo de Reserva	386.548,13
Preço de Aquisição Líquido	5.699.979,14
Data de emissão	19/10/2021
Data de vencimento final	01/10/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,35% a.a. na base 252



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. abr25	Monit. mai25
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia	120	120
Permutas	1	1
Unidades	1	1
Disponível / Estoque	33	28
Unidades em Estoque	33	28
Vendas (i)	86	91
Quitadas	36	39
Financiamento Direto	15	15
Promessa de Repasse	35	37
Total Unidades em Garantia	31	31
Disponível / Estoque	5	5
Unidades em Estoque	5	5
Vendas (ii)	26	26
Quitadas	11	11
Financiamento Direto	5	5
Promessa de Repasse	10	10

O Condomínio Blend Santa Cecília possui 150 unidades e 1 loja, das quais 31 fazem parte da garantia da operação CRI.

(i) Movimentações de unidades fora da garantia no período:

- 05 unidades foram vendidas: (705, 805, 1201, 1208 e 1510);
- 03 unidades foram quitadas: (804, 904 e 1104).

(ii) Não houve movimentações de unidades em garantia no período.



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds abr-25	Unds mai-25	% Pago mai-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	23	24	63,9%	1	3	2	3	1	0	0	1	0	2	11
31 - 90	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	2	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	1	2	48,6%	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Total Unidades	26	26	62,7%	1	3	3	3	1	0	0	2	0	2	11

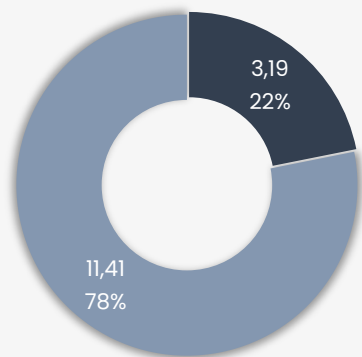
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM abr-25	R\$MM mai-25	% mai-25	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	2,63	2,80	89,7%	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
31 - 90	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,00	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0,52	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0,07	0,32	10,3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Recebíveis	3,22	3,12	100,0%	0,47	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0

Das 26 unidades comercializadas e em garantia, 15 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 3,12 milhões**. Destas, 02 unidades (803 e 1204) encontram-se inadimplentes (acima de 120 dias) representando um recebível de **R\$ 0,32 milhão (10,3%)**, possuindo um montante de **R\$ 320 mil** de parcelas em atraso.



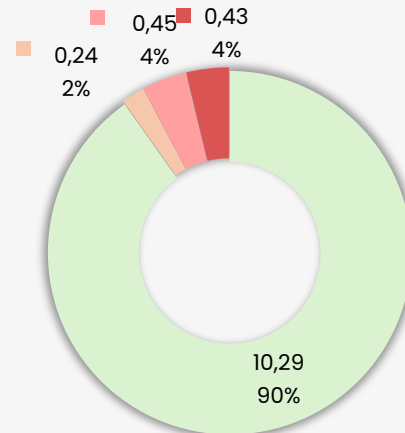
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

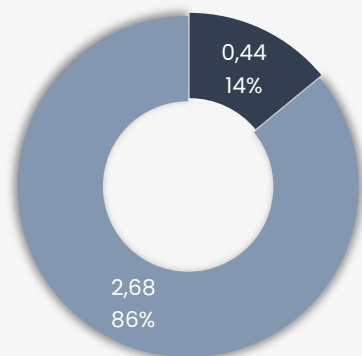
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

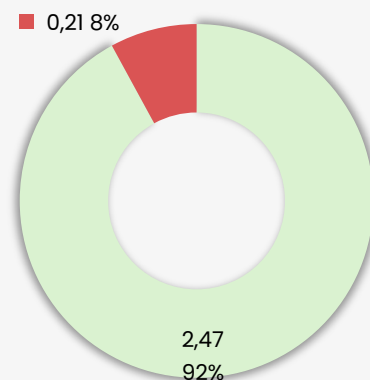
Dos **R\$ 14,61 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$3,12 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 2,68 milhões** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180



2.2 – Espelho de Vendas

TORRE 1

1501	☐	10.205,61	1502	\$	12.562,74	1503	☐	13.846,93	1504	\$	12.562,74	1505	-	1506	☐	8.702,67	1507	☐	12.041,23	1508	☐	8.758,38	1509	☐	14.222,65	1510	☐	9.812,76	
1401	☐	11.805,09	1402	☐	14.790,90	1403	☐	8.800,20	1404	☐	14.256,60	1405	☐	13.109,82	1406	☐	13.455,49	1407	☐	13.721,80	1408	\$	7.071,54	1409	☐	14.023,27	1410	-	
1301	-	1302	-	1303	☐	9.056,31	1304	☐	13.954,05	1305	☐	12.965,79	1306	☐	8.967,20	1307	☐	9.918,75	1308	☐	8.674,59	1309	☐	12.669,91	1310	-			
1201	☐	10.481,71	1202	☐	10.796,71	1203	☐	10.296,49	1204	☐	11.466,85	1205	☐	10.653,93	1206	☐	11.366,47	1207	☐	10.950,20	1208	☐	10.145,64	1209	☐	11.887,61	1210	☐	9.844,56
1101	-	1102	☐	12.052,44	1103	☐	11.177,87	1104	☐	11.711,00	1105	☐	12.257,96	1106	☐	8.914,72	1107	☐	11.037,83	1108	-	1109	-	1110	☐	11.513,58			
1001	☐	10.361,29	1002	☐	11.955,33	1003	☐	11.292,68	1004	☐	11.737,49	1005	☐	9.094,95	1006	☐	9.085,03	1007	-	1008	\$	7.455,64	1009	☐	11.425,07	1010	☐	13.289,38	
0901	☐	9.482,18	0902	☐	10.622,31	0903	-	0904	☐	11.467,09	0905	☐	10.809,42	0906	☐	9.017,80	0907	-	0908	☐	12.219,54	0909	-	0910	☐	11.943,54			
0801	\$	11.663,78	0802	☐	10.389,95	0803	☐	11.058,24	0804	☐	13.431,02	0805	☐	11.004,14	0806	-	0807	-	0808	\$	10.320,08	0809	-	0810	\$	11.436,89			
0701	\$	11.548,23	0702	☐	10.320,08	0703	☐	11.820,88	0704	☐	8.957,98	0705	☐	9.501,19	0706	☐	10.661,42	0707	-	0708	-	0709	-	0710	☐	12.815,59			
0601	☐	11.242,05	0602	☐	10.320,08	0603	☐	11.556,34	0604	☐	12.923,34	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$	10.320,08	0609	☐	12.505,88	0610	☐	9.608,99			
0501	☐	10.245,01	0502	☐	10.661,42	0503	☐	10.082,30	0504	☐	10.409,08	0505	-	0506	☐	11.086,43	0507	☐	11.073,11	0508	☐	10.831,79	0509	-	0510	☐	12.473,87		
0401	☐	11.349,90	0402	☐	10.673,98	0403	☐	11.431,29	0404	☐	11.909,39	0405	-	0406	☐	10.060,08	0407	☐	12.693,51	0408	☐	8.648,89	0409	-	0410	☐	10.656,78		
0301	-	0302	☐	10.899,44	0303	☐	11.391,04	0304	-	0305	-	0306	-	0307	☐	10.414,33	0308	☐	12.737,34	0309	-	0310	☐	13.244,09					
0201	-	0202	\$	10.578,06	0203	\$	10.165,60	0204	\$	11.161,68	0205	☐	12.667,89	0206	\$	11.161,68	0207	\$	10.766,74	0208	\$	11.161,68	0209	\$	10.870,34	0210	-		
0101	☐	7.628,73	0102	☐	9.007,24	0103	☐	5.385,11	0104	\$	8.061,68	0105	\$	8.041,72	0106	\$	8.081,74	0107	\$	7.700,26	0108	\$	8.008,01	0109	\$	7.802,83	0110	-	
0001		10.038,95																											

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	13	9%
31 - 90	0	0%
91 - 120	0	0%
121 - 180	0	0%
> 180	2	1%
Estoque	5	3%
Quitada	11	7%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
Total:	151	100%

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	22	39%
☐ Compra única	34	61%
Total:	56	100%

** O valor indicado acima se refere a R\$/m² da venda atualizado por INCC.

Investidor: Unidades de clientes que possuem mais de uma unidade, se aplicável.



2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Status	abr/25	Rolagem									mai/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
0 - 30	12	-	-	-	-	-	-	-	1	-	13
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	2	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
	31										31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade inadimplente recuperada: (808);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior: (1204).



2.4.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, contas do projeto:

Classificações	Itaú	CEF	CEF	CEF	Total
	11130-8	578783368-2	578783369-0	2202-3	
Saldo Inicial	234.303,99	145.635,59	136.364,17	10.185,07	526.488,82
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	674.920,05	217.219,22	0,00	892.139,27
(i) Outras Receitas	0,00	6.444,53	0,00	0,00	6.444,53
Construção - Custo Obra	-458.694,66	0,00	0,00	0,00	-458.694,66
Terreno - IPTU	-9.046,05	0,00	0,00	0,00	-9.046,05
Incorporação - Projetos	-102,30	0,00	0,00	0,00	-102,30
Marketing - Promoção e Propaganda	-11.041,85	0,00	0,00	0,00	-11.041,85
Marketing - Stand	-29.799,16	0,00	0,00	0,00	-29.799,16
Desp Comerciais - Comissão	-51.515,00	0,00	0,00	0,00	-51.515,00
Desp Adm - Distratos	-11.235,06	0,00	0,00	0,00	-11.235,06
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	-106.670,24	0,00	0,00	0,00	-106.670,24
Desp Adm - Outras	-1.060,59	0,00	0,00	0,00	-1.060,59
RET	-49.113,41	0,00	0,00	0,00	-49.113,41
Tributos	-150,00	0,00	0,00	0,00	-150,00
Tarifas / Taxas	-339,37	-4.041,67	-275,58	0,00	-4.656,62
(ii) { Financiamento - Juros Banco	0,00	-124.549,01	0,00	0,00	-124.549,01
{ Financiamento - Outras Despesas	0,00	-19.800,00	0,00	0,00	-19.800,00
(iii) { Aporte - Habitram	790.000,00	5.000,00	0,00	0,00	795.000,00
{ Retirada - SCP SMK	-386.570,67	0,00	0,00	0,00	-386.570,67
Débito - Província	-10.324,71	0,00	0,00	0,00	-10.324,71
Rend. Aplicação	8,38	22,38	0,00	0,00	30,76
TED mesma TIT	400.000,00	-400.000,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final	298.649,30	283.631,87	353.307,81	10.185,07	945.774,05

(i) Taxa de cessão;

(ii) Movimentações referentes ao **financiamento com o banco CEF**;

(iii) No período ocorreram aportes e retiradas que somam **R\$ 408 mil** a maior em aportes.



2.4.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, Patrimônio Separado

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	400.434,79
(i) Receita Contratada - Garantia	132.176,73
Crédito - Habitrans	10.324,71
CRI - Amortização	-362.292,92
CRI - Juros	-14.792,48
CRI - Outros	0,01
CRI - Despesas	-10.291,96
Tarifas	-114,75
Rend. Aplicação	29,41
Saldo C/C	155.473,54
Aplicação CDB + Fundos	423.722,34
Saldo C/C + Aplicações	579.195,88

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam **R\$132,1 mil.**



2.5.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando as receitas apuradas (em garantia e fora da garantia), nos extratos bancários e as baixas no ERP, não houve variação:

	A	B	C	D	E = (A + B + C + D)	F	G	H = (E + F + G)
Período	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário CEF	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Recebimento Gerencial	Varição 1 (R\$)
mai/25	132.176,73	0,00	0,00	892.139,27	1.024.316,00	-1.024.316,00	0,00	0,00
TOTAL	132.176,73	0,00	0,00	892.139,27	1.024.316,00	-1.024.316,00	0,00	0,00



2.5.2 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

Empreendimento	Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
		Extrato Bancário Itaú PS	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Varição (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago a dez/22	872.002,41	-1.137.848,76	-265.846,35	863.844,75	-274.004,01	274.004,01	0,00
	jan a dez/23	1.185.619,84	-1.186.574,70	-954,86	1.185.619,84	-954,86	954,86	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/24	22.428,28	-22.428,28	0,00	22.428,28	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/24	25.528,48	-25.528,48	0,00	25.528,48	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/24	27.185,04	-28.127,23	-942,19	27.185,04	-942,19	942,19	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	88.100,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	55.207,24	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jun/24	25.065,33	-26.094,10	-1.028,77	25.065,33	-1.028,77	1.028,77	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jul/24	31.007,30	-48.827,10	-17.819,80	31.007,30	-17.819,80	15.827,99	-1.991,81
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago/24	31.028,82	-29.037,01	1.991,81	31.028,82	1.991,81	0,00	1.991,81
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	set/24	90.924,09	-90.924,09	0,00	90.924,09	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	out/24	63.703,41	-63.703,41	0,00	63.703,41	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	nov/24	241.334,66	-261.334,66	-20.000,00	241.334,66	-20.000,00	20.000,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	dez/24	67.247,49	-67.247,49	0,00	67.247,49	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/25	444.642,94	-476.642,94	-32.000,00	444.642,94	-32.000,00	32.000,00	-0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/25	533.985,32	-547.985,32	-14.000,00	533.985,32	-14.000,00	14.000,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/25	393.947,53	-129.347,53	264.600,00	129.347,53	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/25	367.591,36	-367.591,36	0,00	367.591,36	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/25	132.176,73	-132.176,73	0,00	132.176,73	0,00	0,00	0,00
	TOTAL	5.021.665,84	-5.250.973,24	-229.307,40	4.748.908,18	-502.065,06	502.065,06	0,00

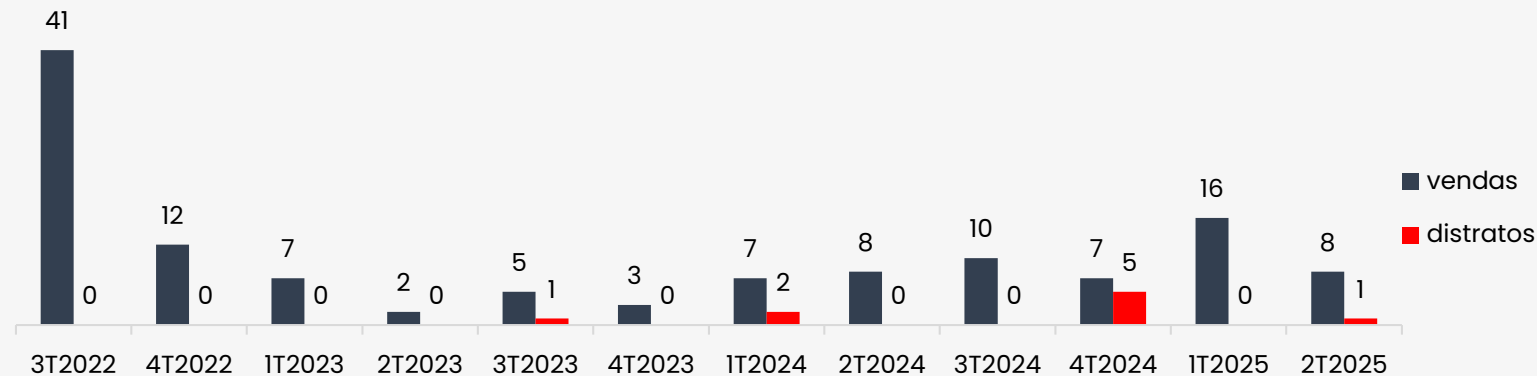


2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Area média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV	VMU	VGV	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV	VMU	VGV
					Vendido R\$/m²	Vendido R\$ mil	Vendido (R\$ mm)			Tabela R\$/m²	Tabela R\$ mil	Tabela (R\$ mm)
1 Dorm	30,1	17	13	393	10.240	310	4,0	4	118	13.778,8	405,2	1,6
2 Dorms	44,8	7	6	269	10.870	487	2,9	1	45	12.755,0	572,7	0,6
Studio	25,0	7	7	175	10.088	253	1,8	0	0	0,0	0,0	0,0
Total		31	26	838	10.411	335	8,7	5	163	13.496	439	2,2

O empreendimento possui 05 unidades em estoque (em garantia) somando um VGV de: **R\$ 2.193.500,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 1.882.600,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 1.644.228,62**.

Histograma de vendas





2.7 – Razão Mínima da 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 do Imóvel (ou da soma do valor das Unidades) objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **180%** (cento e oitenta 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 3ª (terceira) Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2 e 5.2.3. No cálculo do valor do Imóvel 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, diferenciando-se por sua i) tipologia e ii) Fluxo Padrão, caso aplicável, 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.



2.8 – Índice de Garantia

	Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
	Recebível de Unidades Vendidas (A1)	15	3,12
(i)	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,13
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	5	1,89
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	5	1,88
(ii)	Saldo Devedor (D)		1,97
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + B / D$ ($\geq 1,80$)		2,61
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + C / D$ ($\geq 1,80$)		2,61
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	Razão Mínima de Garantia $(A1+A2 + B) / (D - E)$ ($\geq 1,80$)		2,61

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 132,1mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/05/2025**.

(A1) Recebíveis em aberto das unidades em garantia comercializadas;

(A2) Valores recebidos no mês base de análise na conta do P.S, porém sem amortização até o fechamento do relatório;

(B) Valor de tabela de vendas base ago/22, reprecificadas com desconto de VGI;

(C) Valor de avaliação das unidades em estoque;

(D) Saldo Devedor P.U.;

(E) Montante a amortizar da dívida para o alcance do índice contratual.



3.1 – Fiscal

PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	01/12/2025
● Trabalhista	Negativa	23/12/2025
● Municipal	Regular	23/12/2025
● Estadual	Negativa	26/12/2025
● FGTS	Regular	11/07/2025



3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 31/03/2025			
TOTAL DO ATIVO	24.277.298,04	TOTAL DO PASSIVO	24.277.298,04
CIRCULANTE	24.277.298,04	CIRCULANTE	1.378.718,32
Caixa e equivalentes de caixa	1.020.605,12	Fornecedores	748.406,23
Direitos Realizáveis	23.256.679,24	Obrigações Tributárias	630.312,09
Despesas do Exercício Seguinte	13,68	Adiantamento de Clientes	-
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	19.100.651,67
Imobilizado	-	Empréstimos e Financiamentos	13.889.905,93
		Partes Relacionadas	4.295.323,08
		Investidores - SCP	915.422,66
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.944.596,43
		Capital social	10.000,00
		Reservas	2.934.596,43
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	853.331,62
		Receitas	6.713.996,11
		Custos e Despesas	(5.860.664,49)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada – Garantia	4.755.565,84	2.141.536,10	893.870,37	-	1.027,49	7.791.999,80	15%
Receita Contratada – Fora Garantia	19.699.751,19	8.383.454,30	2.878.113,44	109,17	1.027,49	30.962.455,59	61%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(974.851,59)	(218.435,41)	-	-	(1.193.287,00)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	546.756,42	1.153.092,55	-	-	1.699.848,97	3%
Venda de Estoque	-	3.109.523,66	7.342.656,72	-	-	10.452.180,38	21%
Receita Comissão	-	467.012,31	200.148,13	-	-	667.160,45	1%
Outras Receitas	16.791,81	-	-	-	-	16.791,81	0%
Receitas	24.472.108,84	13.673.431,22	12.249.445,80	109,17	2.054,98	50.397.150,00	100%
Obra – Custo Raso	(21.273.402,10)	(792.073,28)	-	-	-	(22.065.475,38)	-44%
Obra – MDO	(749.354,28)	-	-	-	-	(749.354,28)	-1%
Obra – Taxa Adm	(277.761,85)	-	-	-	-	(277.761,85)	-1%
Terreno	(8.875.202,45)	(63.322,35)	-	-	-	(8.938.524,80)	-18%
Marketing	(2.751.916,57)	(223.867,63)	(42.500,00)	(7.500,00)	-	(3.025.784,20)	-6%
Despesa Comissão	(446.958,31)	(467.012,31)	(200.148,13)	-	-	(1.114.118,76)	-2%
Incorporação	(1.438.807,65)	(563.800,00)	(19.500,00)	-	-	(2.022.107,65)	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(1.503.583,69)	(52.871,00)	(66.366,00)	(8.442,00)	-	(1.631.262,69)	-3%
Tributos	(1.217.199,44)	(506.386,50)	(435.848,20)	(4,37)	(82,20)	(2.159.520,71)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(34.136,89)	(4.661,35)	-	-	-	(38.798,24)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	(300,00)	0%
Custos e Despesas	(38.568.623,23)	(2.673.994,42)	(764.362,34)	(15.946,37)	(82,20)	(42.023.008,56)	-83%
Total Operacional	(14.096.514,39)	10.999.436,79	11.485.083,46	(15.837,20)	1.972,78	8.374.141,44	17%
Despesas Financeiras	(48.857,86)	-	-	-	-	(48.857,86)	0%
Receitas Financeiras	351.039,64	-	-	-	-	351.039,64	1%
Aporte – Habitram	20.329.437,92	-	-	-	-	20.329.437,92	40%
Retirada – Habitram	(15.629.871,92)	-	-	-	-	(15.629.871,92)	-31%
Aporte – SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada – SCP	(2.094.089,22)	-	-	-	-	(2.094.089,22)	-4%
Devolução – SCP	-	(2.622.740,21)	-	-	-	(2.622.740,21)	-5%
CRI – Emissão	6.157.942,41	-	-	-	-	6.157.942,41	12%
CRI – Juros	(1.488.896,63)	(29.875,53)	-	-	-	(1.518.772,16)	-3%
CRI – Amortização	(5.211.379,40)	(1.967.687,12)	-	-	-	(7.179.066,53)	-14%
CRI – Despesas	(444.090,56)	-	-	-	-	(444.090,56)	-1%
Financiamento – Liberação Banco	12.247.608,74	514.468,09	-	-	-	12.762.076,83	25%
Financiamento – Outros	(71.566,67)	-	-	-	-	(71.566,67)	0%
Financiamento – Juros Banco	(1.098.217,65)	(724.156,66)	(368.443,82)	0,00	0,00	(2.190.818,13)	-4%
Financiamento – Amortização Banco	-	-	(12.762.076,83)	-	-	(12.762.076,83)	-25%
Total Investimentos	15.621.799,01	(4.829.991,44)	(13.130.520,64)	0,00	0,00	(2.338.713,08)	-5%
Total	1.525.284,62	6.169.445,35	(1.645.437,19)	(15.837,20)	1.972,78	6.035.428,37	12%
Saldo Projeto	946.088,74						
Saldo PS	579.195,88						

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Recebível contratado: repasse distribuído por 3 meses após 3 meses da entrega de obra, começando em **nov/25**;
- Venda dos estoques estimada em **12 meses**, baseado na velocidade de vendas;
- Projeção de Obra conforme fluxo enviado pelo incorporador em **mai/25**.
- Projeção de Marketing, Incorporação e Terreno conforme fluxo enviado pelo incorporador em **mai/25**;
- Fluxo de despesas administrativas projetado conforme o fluxo enviado pelo incorporador em **jan/25** + R\$ 4,9 mil (valor do monitoramento) até o vencimento da dívida, em **out/26**.
- Financiamento – Liberação Bancos: Fluxo projetado de acordo com o fluxo enviado pelo incorporador, valor total de R\$13 milhões com uma taxa de juros de 10,38% a.a.