

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

---

## **Monitoramento Financeiro**

Perdizes Autentique (CRI Miravales)

Realizado em: 10/07/2025

 **Data Base: Maio/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: MIRAVALS 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: 27

% Vendido: 85,16%

(i) % Obra: 40,94% (Conforme informação no site da incorporadora)

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

Data Base Monitoramento: 31/05/2025

### Operação

#### Posição Operação

|                               | Valor (R\$)                       |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Crédito Total                 | 28.000.000,00                     |
| Saldo Devedor (23/05/2025)    | 19.130.463,05                     |
| Data Vencimento Contrato      | 15/12/2026                        |
| Atualização Monetário e Juros | Taxa DI + 4,30% a.a.. na base 252 |
| Taxa de Juros (% a.a.)        | 19,06%                            |

(i) Não houve atualização de andamento da obra, última medição realizada em mar/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.<br>abr25 | Monit.<br>mai25 |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Total Unidades Empreendimento</b>     | <b>186</b>      | <b>186</b>      |
| <b>(i) 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>12</b>       | <b>13</b>       |
| Unidades em Estoque                      | 12              | 13              |
| <b>Vendidas</b>                          | <b>124</b>      | <b>123</b>      |
| Quitadas                                 | 22              | 24              |
| Financiamento Direto                     | 38              | 36              |
| Promessa de Repasse                      | 64              | 63              |
| <b>Total Unidades Liberadas Garantia</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>(ii) Total Unidades em Garantia</b>   | <b>50</b>       | <b>50</b>       |
| <b>Disponível / Estoque</b>              | <b>16</b>       | <b>14</b>       |
| Unidades em Estoque                      | 16              | 14              |
| <b>Vendidas</b>                          | <b>34</b>       | <b>36</b>       |
| Quitadas                                 | 10              | 11              |
| Financiamento Direto                     | 4               | 4               |
| Promessa de Repasse                      | 20              | 21              |

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

- 2 unidades vendidas (1 unidade venda à vista);
- 2 unidades quitadas (1 unidade venda à vista);
- 3 unidade distratadas (2 unidades revendidas dentro do mês).

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

- 2 unidades vendidas (1 unidade venda à vista);
- 1 unidade quitada (Venda à vista).



## 1.2 – Rolagem de Inadimplência (Em garantia)

| Status         | abr/25    | Rolagem  |                   |         |         |         |        |         |          |           |       | mai/25    |
|----------------|-----------|----------|-------------------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|-----------|
|                |           | liberada | quitada s/<br>lib | permuta | estoque | alugada | 0 – 30 | 31 – 90 | 91 – 120 | 121 – 180 | > 180 |           |
| liberada       | -         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -         |
| quitada s/ lib | 10        | -        | -                 | -       | 1       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 11        |
| permuta        | -         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -         |
| estoque        | 16        | -        | (1)               | -       | -       | -       | (1)    | -       | -        | -         | -     | 14        |
| alugada        | -         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -         |
| 0 – 30         | 21        | -        | -                 | -       | 1       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 22        |
| 31 – 90        | 2         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 2         |
| 91 – 120       | -         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -         |
| 121 – 180      | -         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | -         |
| > 180          | 1         | -        | -                 | -       | -       | -       | -      | -       | -        | -         | -     | 1         |
|                | <b>50</b> |          |                   |         |         |         |        |         |          |           |       | <b>50</b> |

### Movimentações no período:

- 2 unidades vendidas;
- 1 unidade quitada;



## 2.1 – Inadimplência e Recebíveis (Em garantia)

Unidades vendidas

| Faixa de Atraso       | Unds<br>abr-25 | Unds<br>mai-25 | % Pago<br>mai-25 |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 0 - 30                | 33             | 33             | 62,7%            |
| 31 - 90               | 0              | 2              | 19,3%            |
| 91 - 120              | 0              | 0              |                  |
| 121 - 180             | 0              | 0              |                  |
| > 180                 | 1              | 1              | 13,6%            |
| <b>Total Unidades</b> | <b>34</b>      | <b>36</b>      | <b>60,4%</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        | 2        | 9         | 2        | 1        | 2        | 2        | 0        | 1        | 3        | 11        |
| 0        | 1        | 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>0</b> | <b>4</b> | <b>10</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>3</b> | <b>11</b> |

Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso         | R\$MM<br>abr-25 | R\$MM<br>mai-25 | %<br>mai-25   |
|-------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 0 - 30                  | 8,78            | 8,81            | 89,7%         |
| 31 - 90                 | 0,00            | 0,64            | 6,5%          |
| 91 - 120                | 0,00            | 0,00            | 0,0%          |
| 121 - 180               | 0,00            | 0,00            | 0,0%          |
| > 180                   | 0,37            | 0,37            | 3,8%          |
| <b>Total Recebíveis</b> | <b>9,15</b>     | <b>9,82</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%      |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 0,00        | 1,14        | 4,81        | 1,29        | 0,65        | 0,43        | 0,35        | 0,00        | 0,14        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,31        | 0,33        | 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        | 0,37        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>0,00</b> | <b>1,82</b> | <b>5,14</b> | <b>1,29</b> | <b>0,65</b> | <b>0,43</b> | <b>0,35</b> | <b>0,00</b> | <b>0,14</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

O projeto possui 50 unidades / lojas em garantia, sendo 36 vendidas. Destas últimas, 25 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<br>abr-25 | Unds<br>mai-25 | % Pago<br>mai-25 |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
| 0 - 30                | 154            | 151            | 62,7%            |
| 31 - 90               | 2              | 6              | 19,3%            |
| 91 - 120              | 0              | 0              |                  |
| 121 - 180             | 1              | 1              |                  |
| > 180                 | 1              | 1              | 13,6%            |
| <b>Total Unidades</b> | <b>158</b>     | <b>159</b>     | <b>60,4%</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%    |
|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 1        | 18        | 34        | 12        | 5        | 6        | 4        | 2        | 5        | 29        | 35        |
| 2        | 1         | 3         | 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         | 0         |
| 0        | 1         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0         |
| <b>4</b> | <b>20</b> | <b>37</b> | <b>12</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>4</b> | <b>2</b> | <b>5</b> | <b>29</b> | <b>35</b> |

Recebíveis unidades vendidas

| Faixa de Atraso         | R\$MM<br>abr-25 | R\$MM<br>mai-25 | %<br>mai-25   |
|-------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 0 - 30                  | 33,31           | 32,74           | 91,9%         |
| 31 - 90                 | 0,73            | 2,14            | 6,0%          |
| 91 - 120                | 0,00            | 0,00            | 0,0%          |
| 121 - 180               | 0,35            | 0,36            | 1,0%          |
| > 180                   | 0,37            | 0,37            | 1,0%          |
| <b>Total Recebíveis</b> | <b>34,76</b>    | <b>35,61</b>    | <b>100,0%</b> |

RECEBÍVEIS por % Pago

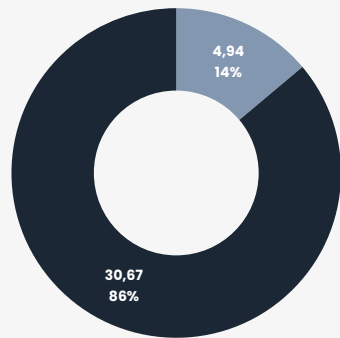
| 0-10%       | 10-20%      | 20-30%       | 30-40%      | 40-50%      | 50-60%      | 60-70%      | 70-80%      | 80-90%      | 90-100%     | = 100%      |
|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1,40        | 7,55        | 14,50        | 4,09        | 1,80        | 1,34        | 0,84        | 0,11        | 0,55        | 0,56        | 0,00        |
| 0,79        | 0,31        | 1,04         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,36        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 0,00        | 0,37        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>2,55</b> | <b>8,23</b> | <b>15,54</b> | <b>4,09</b> | <b>1,80</b> | <b>1,34</b> | <b>0,84</b> | <b>0,11</b> | <b>0,55</b> | <b>0,56</b> | <b>0,00</b> |

Há 159 unidades / lojas / vagas vendidas no empreendimento. 124 unidades possuem recebível em aberto e há 2 unidades inadimplente acima de 120 dias (105B e 106B).



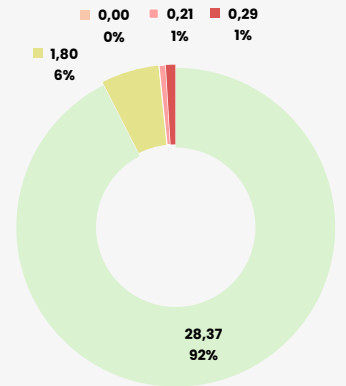
### 2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

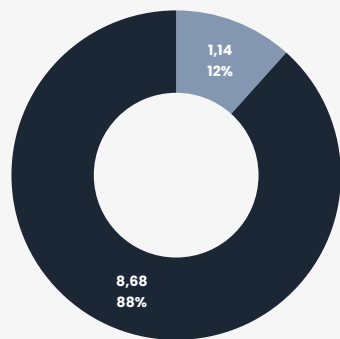
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

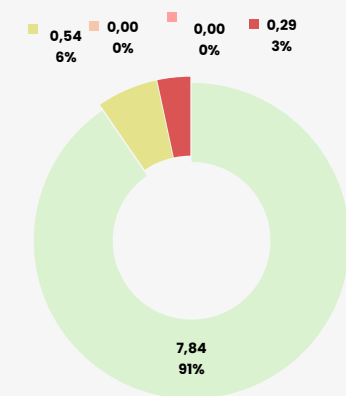
Há R\$ 35,61 milhões de recebíveis no empreendimento, dos quais R\$ 9,82 milhões se referem a recebíveis de garantia. Destes últimos, R\$ 8,68 milhões são chaves/pós-chaves e R\$ 0,29 milhão (1%) está inadimplente acima de 120 dias.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



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



## 2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações do período de **Maio/25**, contas do projeto:

| Classificação                          | Itaú<br>14643-0 | Continental<br>08196845-5 | Inter<br>32003310-4 | QI Tech<br>2895228-0 | Sifra Bank<br>08195197-2 | Grafeno<br>8197999-9 | Total             |
|--|-----------------|---------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Saldo Inicial</b>                   | <b>984,01</b>   | <b>0,00</b>               | <b>838,97</b>       | <b>1.025,94</b>      | <b>205.435,35</b>        | <b>3.761,43</b>      | <b>212.045,70</b> |
| Receita Contratada                     | 1.734.850,55    | 0,00                      | 102.449,77          | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | 1.837.300,32      |
| Receita de Personalização              | 3.041,39        | 0,00                      | 63.365,78           | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | 66.407,17         |
| Amorti/Juros - Financiamento PE        | 0,00            | 0,00                      | -24.991,27          | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -24.991,27        |
| (i) BMP - Débito                       | -150.955,03     | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -150.955,03       |
| Construção - Custo de Obra             | -778.836,32     | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -778.836,32       |
| Marketing - Stand                      | -6.884,90       | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -6.884,90         |
| Marketing - Promoção e Propaganda      | -1.547,22       | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -1.547,22         |
| Incorporação - Despesas Legais, Tribut | -3.284,75       | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -3.284,75         |
| (ii) Aporte - You Inc                  | 148.250,00      | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | 148.250,00        |
| Retirada - You Inc                     | -1.035.000,00   | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -1.035.000,00     |
| RET                                    | -8.451,50       | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -8.451,50         |
| Créditos a identificar                 | 3.633,60        | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | 3.633,60          |
| Desp Adm - Outras                      | -38.197,62      | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -38.197,62        |
| Tarifas / Taxas                        | -1.086,90       | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | -1.086,90         |
| Outras Receitas Financeiras            | 4,65            | 0,00                      | 0,00                | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | 4,65              |
| TED mesma TIT                          | 137.000,00      | 0,00                      | -137.000,00         | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                 | 0,00              |
| <b>Saldo Final</b>                     | <b>3.519,96</b> | <b>0,00</b>               | <b>4.663,25</b>     | <b>1.025,94</b>      | <b>205.435,35</b>        | <b>3.761,43</b>      | <b>218.405,93</b> |

(i) Débito referente a outras operações diversas.

(ii) Aportes e Retiradas da You que somam **R\$ 886.750,00** a menor de aportes no período.

Não foram apresentados os extratos bancários das contas: **08196845-5-Continental**, **2895228-0 - QI TECH**, **08195197-2 - Sifra Bank** e **8197999-9 - Grafeno**, impossibilitando a conciliação bancária no período, portanto foram mantidos os saldos bancários de abril/25.



## 2.5 – Fluxo Realizado

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

| <b>Classificação</b>          | <b>Itaú PS<br/>18227-2</b> |
|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Saldo Inicial C/C</b>      | <b>24.636,08</b>           |
| Receita Contratada            | 1.188.797,11               |
| Receita de Personalização     | 28.811,02                  |
| CRI - Juros                   | -341.510,96                |
| CRI - Despesas                | -9.334,34                  |
| Tarifas / Taxas               | -290,00                    |
| Outras Receitas Financeiras   | 3,11                       |
| Aplicação / Resgate           | -857.238,19                |
| <b>Saldo Final C/C</b>        | <b>33.873,83</b>           |
| Saldo Aplicações              | 1.897.645,09               |
| <b>Saldo C/C + Aplicações</b> | <b>1.931.518,92</b>        |



## 2.6.1 – Recebimentos de Clientes – Recebimento Bancos

|                    | A                           | B                        | C                               | D                         | E                       | F                           | G                           | H                              | I = (A+B+C+D+E<br>+ F+G+H) |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Período            | Extrato Bancário<br>Itaú PS | Extrato Bancário<br>Itaú | Extrato Bancário<br>Continental | Extrato Bancário<br>Inter | Extrato Bancário<br>RED | Extrato Bancário QI<br>Tech | Extrato Bancário<br>Grafeno | Extrato Bancário<br>Sifra Bank | Total Bancos               |
| 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              |
| 2024               | 6.811.498,70                | 18.107.585,22            | 406.513,70                      | 1.000.782,57              | 63.417,50               | 0,00                        | 0,00                        | 32.100,00                      | 26.421.897,69              |
| <b>Total I</b>     | <b>11.961.534,52</b>        | <b>38.676.865,56</b>     | <b>913.018,38</b>               | <b>1.000.782,57</b>       | <b>63.417,50</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                 | <b>32.100,00</b>               | <b>52.647.718,53</b>       |
| 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               |
| 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               |
| mar/25             | 216.483,44                  | 517.482,82               | 0,00                            | 40.156,33                 | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                        | 7.288,36                       | 781.410,95                 |
| abr/25             | 797.961,77                  | 1.174.665,69             | 0,00                            | 112.251,37                | 0,00                    | 0,00                        | 52.900,23                   | 265.399,32                     | 2.403.178,38               |
| mai/25             | 1.188.797,11                | 1.734.850,55             | 0,00                            | 102.449,77                | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                        | 0,00                           | 3.026.097,43               |
| <b>Total II</b>    | <b>2.664.346,83</b>         | <b>4.228.038,01</b>      | <b>0,00</b>                     | <b>535.634,69</b>         | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>                 | <b>1.042.865,72</b>         | <b>423.053,29</b>              | <b>8.893.938,54</b>        |
| <b>Total Geral</b> | <b>14.625.881,35</b>        | <b>42.904.903,57</b>     | <b>913.018,38</b>               | <b>1.536.417,26</b>       | <b>63.417,50</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>1.042.865,72</b>         | <b>455.153,29</b>              | <b>61.541.657,07</b>       |



## 2.6.2 – Recebimentos de Clientes – Conciliação

|                    | A                    | B                                 | C                                   | D = B + C             | A + D                |
|--------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Período            | Total Bancos         | Ext. Cliente - ERP<br>Em Garantia | Ext. Cliente - ERP<br>Fora Garantia | Total ERP             | Variação (R\$)       |
| 2023               | 26.225.820,84        | -4.745.885,46                     | -20.816.435,32                      | -25.562.320,78        | 663.500,06           |
| 2024               | 26.421.897,69        | -5.147.374,02                     | -22.117.612,60                      | -27.264.986,62        | -843.088,93          |
| <b>Total I</b>     | <b>52.647.718,53</b> | <b>-9.893.259,48</b>              | <b>-42.934.047,92</b>               | <b>-52.827.307,40</b> | <b>-179.588,87</b>   |
| jan/25             | 1.307.285,94         | -102.553,44                       | -1.218.626,03                       | -1.321.179,47         | -13.893,53           |
| fev/25             | 1.375.965,84         | -395.026,08                       | -985.934,41                         | -1.380.960,49         | -4.994,65            |
| mar/25             | 781.410,95           | -251.919,92                       | -1.075.803,87                       | -1.327.723,79         | -546.312,84          |
| abr/25             | 2.403.178,38         | -993.728,17                       | -2.454.831,27                       | -3.448.559,44         | -1.045.381,06        |
| mai/25             | 3.026.097,43         | -1.653.573,84                     | -1.231.861,94                       | -2.885.435,78         | 140.661,65           |
| <b>Total II</b>    | <b>8.893.938,54</b>  | <b>-3.396.801,45</b>              | <b>-6.967.057,52</b>                | <b>-10.363.858,97</b> | <b>-1.469.920,43</b> |
| <b>Total Geral</b> | <b>61.541.657,07</b> | <b>-13.290.060,93</b>             | <b>-49.901.105,44</b>               | <b>-63.191.166,37</b> | <b>-1.649.509,30</b> |



### 2.6.3 – Recebimentos de Clientes – Conciliação Patrimônio Separado e Garantia

|                    | A                           | B                                 | C = A + B           |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Período            | Extrato Bancário<br>Itaú PS | Ext. Cliente - ERP<br>Em Garantia | Varição             |
| 2023               | 5.150.035,82                | -4.745.885,46                     | 404.150,36          |
| 2024               | 6.811.498,70                | -5.147.374,02                     | 1.664.124,68        |
| <b>Total I</b>     | <b>11.961.534,52</b>        | <b>-9.893.259,48</b>              | <b>2.068.275,04</b> |
| jan/25             | 70.012,93                   | -102.553,44                       | -32.540,51          |
| fev/25             | 391.091,58                  | -395.026,08                       | -3.934,50           |
| mar/25             | 216.483,44                  | -251.919,92                       | -35.436,48          |
| abr/25             | 797.961,77                  | -993.728,17                       | -195.766,40         |
| mai/25             | 1.188.797,11                | -1.653.573,84                     | -464.776,73         |
| <b>Total II</b>    | <b>2.664.346,83</b>         | <b>-3.396.801,45</b>              | <b>-732.454,62</b>  |
| <b>Total Geral</b> | <b>14.625.881,35</b>        | <b>-13.290.060,93</b>             | <b>1.335.820,42</b> |

Detalhamento da variação período no slide a seguir.



## 2.6.4 – Detalhamento da Variação

Durante o período, houve uma variação total de (R\$ 464.776,73). Sendo resultado, variação entre as baixas no ERP do incorporador e os recebimentos no extrato bancário conforme detalhamento abaixo:

| Fonte            | Conta   | Unidade | Em Garantia | Parcela | Data       | Valor (R\$)        | Descrição  |
|------------------|---------|---------|-------------|---------|------------|--------------------|--|
| Extrato Bancário | 18227-2 | -       | sim         | -       | 02/05/2025 | 237.528,24         | Baixas de Abril recebida em Maio (D + 1)           |
| Extrato Bancário | 18227-2 | 1501    | não         | Mensal  | 16/05/2025 | 6.194,53           | Recebimento unidade que não está em garantia no PS |
| Extrato Clientes | -       | 209A    | sim         | Mensal  | 30/05/2025 | -1.338,45          | Baixa no último dia do mês (D + 1)                 |
| Extrato Clientes | -       | 804     | sim         | Mensal  | 30/05/2025 | -7.585,47          | Baixa no último dia do mês (D + 1)                 |
| Extrato Clientes | -       | 901     | sim         | Mensal  | 30/05/2025 | -2.075,58          | Baixa no último dia do mês (D + 1)                 |
| Extrato Clientes | -       | 1701    | sim         | Sinal   | 30/05/2025 | -697.500,00        | Baixa no último dia do mês (D + 1)                 |
| <b>TOTAL</b>     |         |         |             |         |            | <b>-464.776,73</b> |  |

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



## 2.7.1 – Unidades comercializadas e estoque

| Tipo             | Área média (m <sup>2</sup> ) | Qtd. Permuta | Qtd. Incorp. | Qtde. Vendida | Área Vendida   | VUV Vendido R\$/m <sup>2</sup> | VMU Vendido R\$ mil | VGV Vendido (R\$ mm) | Qtd. Estoque | Área Estoque   | VUV Tabela R\$/m <sup>2</sup> | VMU Tabela R\$ mil | VGV Tabela (R\$ mm) |
|------------------|------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|--------------|----------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| 1 dorm.          | 34,8                         | 0            | 4            | 4             | 139,2          | 16.720                         | 581,9               | 2,3                  | 0            | 0,0            | 0                             | 0,00               | 0,0                 |
| 2 dorm.          | 69,9                         | 0            | 40           | 32            | 2.236,8        | 11.205                         | 783,2               | 25,1                 | 8            | 559,2          | 19.556                        | 1.366,96           | 10,9                |
| 3 dorm.          | 105,0                        | 0            | 40           | 22            | 2.308,9        | 11.192                         | 1.174,6             | 25,8                 | 18           | 1.889,1        | 19.769                        | 2.074,74           | 37,3                |
| 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           | 51            | 1.265,4        | 15.384                         | 381,7               | 19,5                 | 1            | 24,5           | 19.233                        | 471,60             | 0,5                 |
| 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>159</b>    | <b>7.287,4</b> | <b>12.661</b>                  | <b>580,3</b>        | <b>92,3</b>          | <b>27</b>    | <b>2.472,8</b> | <b>19.715</b>                 | <b>1.805,66</b>    | <b>48,8</b>         |

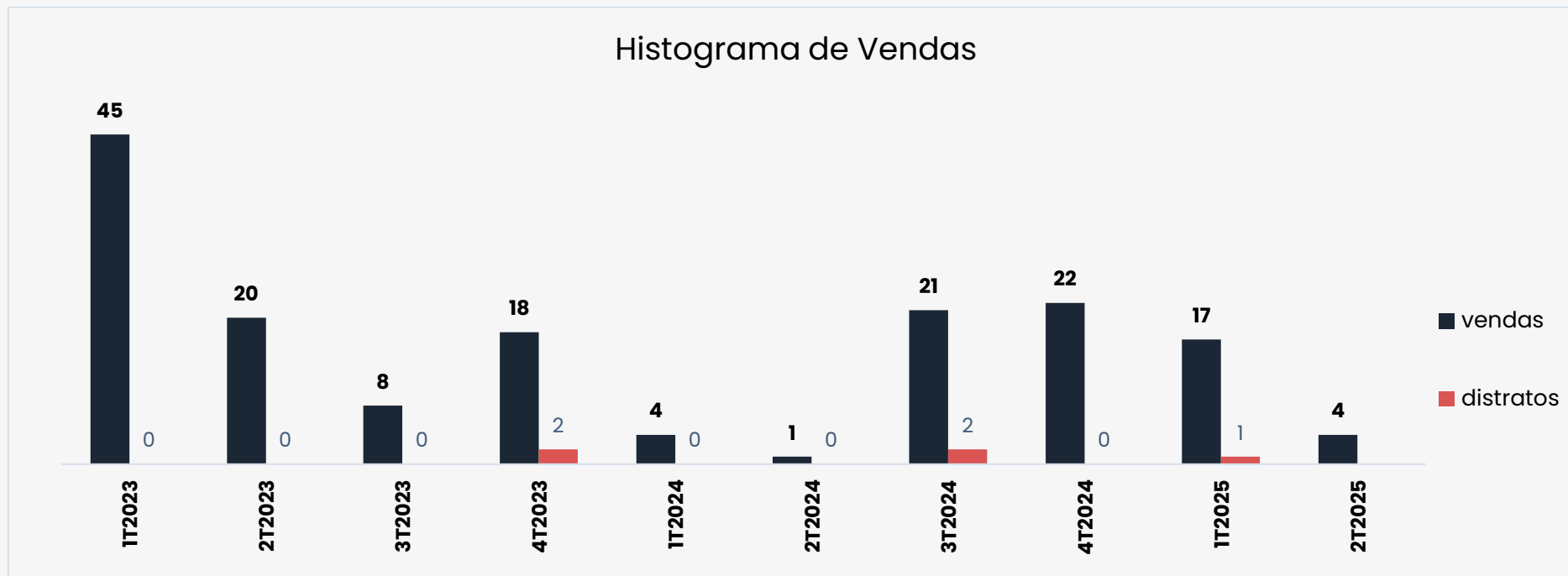
O empreendimento possui 27 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 48.752.700,00** conforme a tabela de vendas ou **R\$ 32.081.701,14**, conforme o valor de mercado.

Considerando somente as unidades **em garantia**, há **14** unidades em estoque que somam um VGV de **R\$ 23.470.600,00** conforme tabela de vendas e **R\$ 15.675.566,52** conforme o valor de mercado.

*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. Além disso, desconsideramos do cálculo algumas unidades que foram comercializadas com o valor muito abaixo do que o usual no empreendimento.*



## 2.7.2 – Unidades comercializadas e estoque





### 2.8.1 – Índice de Garantia

**5.3. Razão Mínima de Garantia:** A partir da verificação da ocorrência do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3., o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Aliações Fiduciárias de Imóvel, incluindo os Recebíveis decorrente da comercialização das Unidades, deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão Mínima de Garantia").

**5.3.1.** A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB ("Data de Verificação"), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3. No cálculo do valor dos Imóveis para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Cessionária levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao Empreendimento Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pela Devedora à Cessionária.

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

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

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

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

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



## 2.8.2 – Índice de Garantia

### Razão Mínima

| Descrição                           | Unidades | Valores          |
|-------------------------------------|----------|------------------|
| Recebíveis Contratados              | 25       | 9,82 (A)         |
| Recebíveis Estoque (Mercado)        | 14       | 15,68 (B)        |
| Recebíveis Estoque (Tabela Incorp.) | 14       | 23,47 (C)        |
| <b>Saldo Devedor</b>                |          | <b>19,13 (D)</b> |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Razão Mínima Garantia ((A + B) / D) &gt;= 1,60</b>    | <b>1,33</b>         |
| <b>Razão Mínima Garantia - Gerencial - ((A + C) / D)</b> | <b>1,74</b>         |
| <b>Amortização para recomposição do índice</b>           | <b>3.196.032,62</b> |

| Saldo Devedor: | (A)      | (B)                 | (A x B)       |
|----------------|----------|---------------------|---------------|
| Data           | P.U.(ex) | Fator Mult          | Saldo Devedor |
| 23/05/2025     | 683,23   | 28.000              | 19.130.463,05 |
|                |          | <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 **22/04/2025** (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:

- Pendente
- Negativa
- Pendente
- Negativa
- Regular

#### Validade:

- 21/06/2025
- 04/01/2026
- 13/05/2025
- 08/01/2026
- 30/07/2025



## 3.2 – Balancete

| MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/03/2025 |                      |                                    |                       |
|--|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                                  | <b>70.384.998,98</b> | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>            | <b>70.384.998,98</b>  |
| <b>CIRCULANTE</b>                                      | <b>68.684.813,23</b> | <b>CIRCULANTE</b>                  | <b>48.369.131,78</b>  |
| Bancos e Caixas  | 1.209.173,50         | Fornecedores                       | 3.754.796,22          |
| Créditos   | 19.718.917,83        | Retenção Contratual                | 314.420,83            |
| Estoque Imobiliário                                    | 41.860.157,91        | Distratos a Pagar                  | -                     |
| Despesas do Exercício Seguinte                         | 5.896.563,99         | Provisão para Distrato             | 29.133,13             |
|  |                      | Compromissos Contratuais           | 12.207.683,13         |
|  |                      | Obrigações Tributárias             | 523.883,11            |
|  |                      | Impostos e Contribuições a Pagar   | 11,03                 |
|  |                      | Adiantamentos de Clientes          | 13.085.729,16         |
|  |                      | Banco QI Tech - Capital de Giro    | 1.373.148,34          |
|  |                      | Red Asset                          | 17.080.326,83         |
|  |                      | Naboa Fundo de Investimento        | -                     |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                                  | <b>1.700.185,75</b>  | <b>NÃO CIRCULANTE</b>              | <b>30.080.703,27</b>  |
| Créditos   | -                    | Empréstimo CRI                     | 19.724.916,13         |
| Outros Créditos  | 1.700.185,75         | Empréstimo e Financiamento a Pagar | 10.025.371,51         |
| Imobilizado  | -                    | C/C Diversas                       | -                     |
|  |                      | Tributos Diferidos                 | -                     |
|  |                      | Personalização unidades            | 330.415,63            |
|  |                      | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>          | <b>(6.123.554,07)</b> |
|  |                      | Capital Subscrito                  | 10.000,00             |
|  |                      | AFAC                               | 2.000.000,00          |
|  |                      | Reserva de Lucros                  | (8.133.554,07)        |
|  |                      | <b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>  | <b>(1.941.282,00)</b> |
|  |                      | Demonstração de resultados         | (1.941.282,00)        |

# 4 – Resultado Projetado



| Classificações                    | Incorrido de mar/23 até<br>mai/25 | A Incurrir - 2025      | 2026                   | 2027                | 2027+           | Total                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|
| Receita Contratada                | 46.031.196,69                     | 5.841.737,89           | 29.483.065,47          | 284.342,77          | 2.076,82        | <b>81.642.419,64</b>    |
| Receita Contratada - P.S.         | 16.135.440,53                     | -                      | -                      | -                   | -               | <b>16.135.440,53</b>    |
| Receita de Personalização         | 386.732,58                        | -                      | -                      | -                   | -               | <b>386.732,58</b>       |
| Abatimento Unidades a Distratar   | -                                 | (227.198,58)           | (500.814,57)           | -                   | -               | <b>(728.013,15)</b>     |
| Revenda de Unidades Distratadas   | -                                 | 228.957,54             | 534.234,26             | -                   | -               | <b>763.191,79</b>       |
| Venda de Estoque                  | -                                 | 9.624.510,34           | 22.457.190,80          | -                   | -               | <b>32.081.701,14</b>    |
| Receita Comissão                  | -                                 | 1.728.678,58           | -                      | -                   | -               | <b>1.728.678,58</b>     |
| Outras Receitas                   | 44.695,14                         | -                      | -                      | -                   | -               | <b>44.695,14</b>        |
| Créditos a identificar            | 1.646.620,27                      | -                      | -                      | -                   | -               | <b>1.646.620,27</b>     |
| <b>Receitas</b>                   | <b>64.244.685,21</b>              | <b>17.196.685,76</b>   | <b>51.973.675,95</b>   | <b>284.342,77</b>   | <b>2.076,82</b> | <b>133.701.466,52</b>   |
| Obra - Raso                       | (25.416.886,78)                   | (15.971.969,96)        | (29.798.709,98)        | -                   | -               | <b>(71.187.566,73)</b>  |
| Obra - Taxa Adm                   | -                                 | -                      | -                      | -                   | -               | <b>-</b>                |
| Terreno                           | (5.413.709,62)                    | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(5.413.709,62)</b>   |
| Marketing                         | (6.282.070,72)                    | (845.980,79)           | (175.600,00)           | (108.130,00)        | -               | <b>(7.411.781,51)</b>   |
| Despesa Comissão                  | (451.265,42)                      | (1.728.678,58)         | -                      | -                   | -               | <b>(2.179.944,00)</b>   |
| Incorporação                      | (886.339,77)                      | (743.245,23)           | (531.389,95)           | -                   | -               | <b>(2.160.974,96)</b>   |
| Despesas Administrativas          | (380.752,82)                      | (24.500,00)            | (10.500,00)            | -                   | -               | <b>(415.752,82)</b>     |
| Devolução Distratos Realizados    | -                                 | -                      | -                      | -                   | -               | <b>-</b>                |
| Devolução Distratos Projetados    | -                                 | -                      | (58.283,49)            | -                   | -               | <b>(58.283,49)</b>      |
| Tributos                          | (1.808.239,71)                    | (618.720,29)           | (2.078.947,04)         | (11.373,71)         | (83,07)         | <b>(4.517.363,82)</b>   |
| Débitos a identificar             | (2.643.150,25)                    | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(2.643.150,25)</b>   |
| <b>Custos e Despesas</b>          | <b>(43.282.415,09)</b>            | <b>(19.933.094,85)</b> | <b>(32.653.430,46)</b> | <b>(119.503,71)</b> | <b>(83,07)</b>  | <b>(95.988.527,18)</b>  |
| <b>Total Operacional</b>          | <b>20.962.270,12</b>              | <b>(2.736.409,08)</b>  | <b>19.320.245,49</b>   | <b>164.839,06</b>   | <b>1.993,75</b> | <b>37.712.939,33</b>    |
| Receitas Financeiras              | 8.578,07                          | -                      | -                      | -                   | -               | <b>8.578,07</b>         |
| Despesas Financeiras              | (100.059,37)                      | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(100.059,37)</b>     |
| Liberação - Financiamento PE      | 9.037.500,00                      | 20.193.041,33          | 6.021.458,67           | -                   | -               | <b>35.252.000,00</b>    |
| Amorti/Juros - Financiamento PE   | (366.475,66)                      | (2.063.174,46)         | (36.209.674,02)        | -                   | -               | <b>(38.639.324,14)</b>  |
| Financiamento - Juros Fundo       | -                                 | (1.960.919,28)         | (579.242,72)           | -                   | -               | <b>(2.540.162,00)</b>   |
| Financiamento - Amortização Fundo | -                                 | -                      | (19.130.463,05)        | -                   | -               | <b>(19.130.463,05)</b>  |
| Financiamento - Liberação Fundo   | -                                 | -                      | -                      | -                   | -               | <b>-</b>                |
| Financiamento - Outros            | 2.971.232,18                      | -                      | -                      | -                   | -               | <b>2.971.232,18</b>     |
| Aporte                            | 108.393.590,12                    | -                      | -                      | -                   | -               | <b>108.393.590,12</b>   |
| Retirada                          | (117.314.931,55)                  | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(117.314.931,55)</b> |
| Credito - Provincia               | 1.425.000,00                      | -                      | -                      | -                   | -               | <b>1.425.000,00</b>     |
| Débito - Provincia                | (4.625.677,59)                    | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(4.625.677,59)</b>   |
| Receita Contratada - P.S.         | (16.135.440,53)                   | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(16.135.440,53)</b>  |
| BMP - Crédito                     | 64.468.457,08                     | -                      | -                      | -                   | -               | <b>64.468.457,08</b>    |
| BMP - Débito                      | (52.534.303,78)                   | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(52.534.303,78)</b>  |
| Naboa - Débito                    | (3.649.277,91)                    | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(3.649.277,91)</b>   |
| Naboa - Crédito                   | 1.149.000,00                      | -                      | -                      | -                   | -               | <b>1.149.000,00</b>     |
| QI - Crédito                      | 5.939.840,00                      | -                      | -                      | -                   | -               | <b>5.939.840,00</b>     |
| QI - Débito                       | (13.612.889,18)                   | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(13.612.889,18)</b>  |
| AZ QUEST - Débito                 | (5.797.023,23)                    | -                      | -                      | -                   | -               | <b>(5.797.023,23)</b>   |
| <b>Total Investimentos</b>        | <b>(20.742.881,35)</b>            | <b>16.168.947,58</b>   | <b>(49.897.921,11)</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>        | <b>(54.471.854,88)</b>  |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>219.388,77</b>                 | <b>13.432.538,50</b>   | <b>(30.577.675,62)</b> | <b>164.839,06</b>   | <b>1.993,75</b> | <b>(16.758.915,54)</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.*