

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro  
Praça Saúde (CRI 33S3E)  
Realizado em: 24/10/2024**

 **Data Base: Setembro/2024**



## **Resumo de Empreendimento**

---

## **CRI – Resumo do Empreendimento**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC
Empresa: EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Endereço: Av. Afonso Mariano Fagundes, 137, Vila da Saúde
Cidade: São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação: sim (16/06/2021)
Torres: 1
Total de Unidades: 253
Unidades em Garantia: 253
Garantias em Estoque: 54
% Vendido: 78,66%
% Obra: 100,00%
(i) Data de Entrega: 10/04/2024 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento: 30/09/2024

### CRI

Posição Atual	Valor (R\$)
Crédito Total	70.000.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	19.405.010,00
Saldo a Liberar	3.776.000,00
Data Vencimento Contrato	04/03/2026
Taxa de Juros (%a.a)	CDI + 4% a.a. na base 252

(i) Habite-se emitido em 24/02/2024 e última medição realizada em 10/04/2024.

# CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Anterior	Nova
CRI	24ª Série da 3ª Emissão	33ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Empreendimento alvo	Terreno Saúde	PRAÇA SAÚDE BY YOU, INC
Crédito Total	17.600.000,00	70.000.000,00
<i>Despesas Flat</i>	<i>178.556,00</i>	<i>234.393,89</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>269.671,00</i>	<i>746.871,46</i>
<i>1º Prêmio</i>	<i>198.628,48</i>	<i>1.118.563,58</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>16.953.144,52</i>	<i>67.900.171,07</i>
Data de emissão	08/10/2020	18/02/2022
Data de vencimento final	30/10/2025	04/03/2026
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 8% a.a. na base 252	CDI + 4% a.a. na base 252

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1.1 – Vendas (Status Unidades e Lojas)

	UNIDADES	Monit. ago24	Monit. set24
	Total Unidades Empreendimento	249	249
	Total Unidades Liberadas Garantia	33	42
	Disponível / Estoque	0	0
	Unidades em Estoque	0	0
(ii)	Vendas	33	42
	Quitadas	25	39
	Financiamento Direto	3	0
	Promessa de Repasse	5	3
	Total Unidades Em Garantia	216	207
(i)	Permutas	4	4
	Unidades	4	4
	Disponível / Estoque	56	53
	Unidades em Estoque	56	53
(ii)	Vendas	156	150
	Quitadas	134	141
	Financiamento Direto	7	3
	Promessa de Repasse	15	6

	LOJAS	Monit. ago24	Monit. set24
	Total Unidades Empreendimento	4	4
	Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
	Disponível / Estoque	0	0
	Unidades em Estoque	0	0
(ii)	Vendas	0	0
	Quitadas	0	0
	Financiamento Direto	0	0
	Promessa de Repasse	0	0
	Total Unidades Em Garantia	4	4
(i)	Permutas	1	1
	Unidades	1	1
	Disponível / Estoque	1	1
	Unidades em Estoque	1	1
(ii)	Vendas	2	2
	Quitadas	2	2
	Financiamento Direto	0	0
	Promessa de Repasse	0	0

O projeto possui 249 unidades e 4 lojas.

(i) A loja 1 e as unidades 604, 615, 618 e 1809 estão classificadas como permuta, conforme espelho de vendas do incorporador.

(ii) No período:

- 04 unidades foram vendidas (1-622, 1-2008, 2-314 e 2-414);
- 09 unidades foram liberadas (1-513, 1-609, 1-906, 1-1009, 1-1702, 1-202, 2-301, 2-409 e 2-418);
- 10 unidades em garantia foram quitadas (1-608, 1-614, 1-719, 1-722, 1-723, 1-1201, 1-1608, 1-2007, 2-209 e 2-307);
- 02 unidades em garantia foram vendidas e quitadas no período (2-314 e 2-414);
- 01 unidade distratada voltou para o estoque (1-1001);

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de Unidades

Status	ago/24	Rolagem									set/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	33	-	5	-	-	4	-	-	-	-	42
quitada s/ lib	136	(5)	-	-	2	9	-	-	-	1	142
permuta	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
estoque	57	-	(2)	-	-	(2)	-	1	-	-	54
0 - 30	15	(4)	(9)	-	2	-	1	1	-	-	6
31 - 90	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
91 - 120	4	-	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	2	-	(1)	2
> 180	1	-	(1)	-	-	-	-	-	1	-	1
	<b>253</b>										<b>252</b>

### Movimento no período:

- 09 unidades foram liberadas (1-513, 1-609, 1-906, 1-1009, 1-1702, 1-202, 2-301, 2-409 e 2-418);
- 10 unidades em garantia foram quitadas (1-608, 1-614, 1-719, 1-722, 1-723, 1-1201, 1-1608, 1-2007, 2-209 e 2-307);
- 02 unidades em garantia foram vendidas e quitadas no período (2-314 e 2-414);
- 02 unidades em garantia foram vendidas (1-622 e 1-2008);
- 01 unidade distratada voltou para o estoque (1-1001);
- 02 unidades inadimplentes recuperadas (1-1006 e 1-1405);
- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (1-515, 1-605 e 2-410).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	184	191	97,8%
31 - 90	1	0	
91 - 120	4	0	
121 - 180	1	2	28,8%
> 180	1	1	63,1%
<b>Total Unidades</b>	<b>191</b>	<b>194</b>	<b>97,2%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	5,43	2,24	76,9%
31 - 90	0,03	0,00	0,0%
91 - 120	1,53	0,00	0,0%
121 - 180	0,10	0,57	19,5%
> 180	0,37	0,10	3,5%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>7,47</b>	<b>2,91</b>	<b>100,0%</b>

#### Unidades por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100% = 100%	
1	2	0	2	0	2	0	0	1	1	182
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>182</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

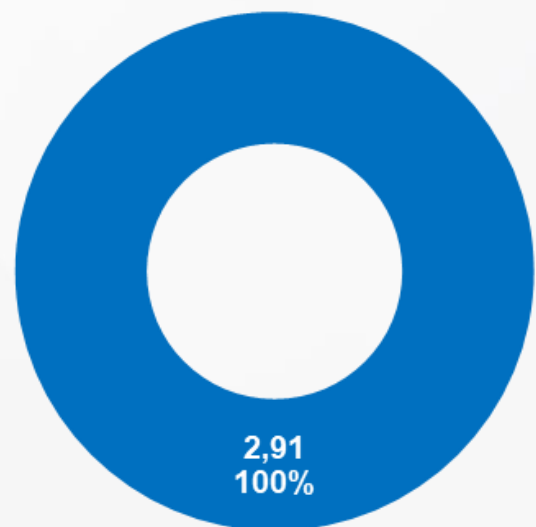
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100% = 100%	
0,32	0,50	0,00	0,75	0,00	0,60	0,00	0,00	0,04	0,03	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,32</b>	<b>0,50</b>	<b>0,57</b>	<b>0,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,60</b>	<b>0,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>

Das 194 unidades vendidas, 12 estão ativas. Destas, 03 unidades estão inadimplentes acima de 120 dias, representando R\$ 0,67 milhão ou 23,1% dos recebíveis contratados.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

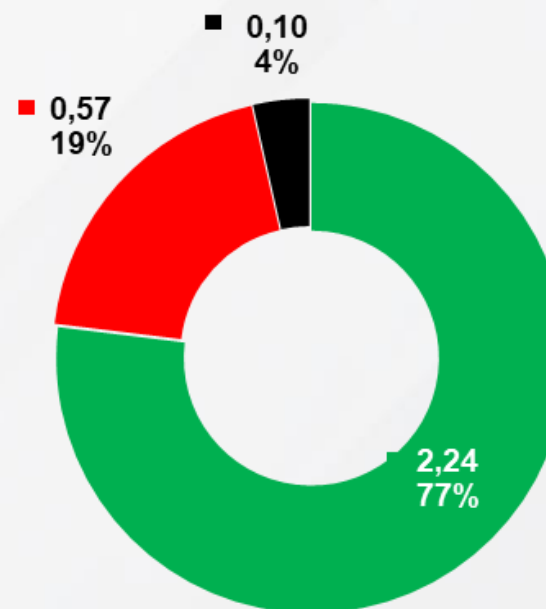
### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

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

O total de recebíveis em aberto é R\$ 2,91 milhões, sendo estas parcelas chaves ou pós-chaves. Destes, 3 unidades estão com inadimplência acima de 120 dias, representando 23,1% ou R\$ 0,67 milhão do recebível contratado.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, contas do projeto Evoque:

Classificação	Itaú Evoque 13374-3
Saldo C/C Inicial	1.290,27
Receita Contratada	2.826.273,38
Construção - Custo de Obra	-183.429,04
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-51.921,03
Marketing - Promoção e Propaganda	-33.840,49
Marketing - Stand	-10.676,03
Desp Adm - Outras	-8.340,89
Desp Adm - Distratos	-4.841,14
Desp Financeiras	-164,30
(i) { Crédito - You Inc	19.660.066,36
{ Débito - You Inc	-2.599.000,00
Débito - Província	-19.595.066,39
Receitas Financeiras	6,15
Saldo C/C Final	356,85

(i) Ocorreram entradas e saídas destinadas à You Inc que somam R\$ 17 milhões superior em entradas.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Set/24, Patrimônio Separado:

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 21028-2</b>
<b>Saldo C/C Inicial</b>	<b>20.874,36</b>
Receita Contratada	2.987.846,85
Crédito - Evoque	19.595.066,39
CRI - Amortização	-26.592.563,22
CRI - Juros	-580.564,62
CRI - Outros	0,02
Desp Adm - Outras	-3.869,74
TED entre contas	-5.772,46
Desp Financeiras	-73,00
Aplicação / Resgate Invest	4.607.001,22
Receitas Financeiras	10,61
<b>Saldo C/C Final</b>	<b>27.956,41</b>
Recebível não amortizado	1.940.961,34
Aplicações Financeiras	860.595,26
<b>Saldo Total</b>	<b>2.829.513,01</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Recebimentos de Clientes

Parte dos recebimentos ocorreram pela conta do Itaú do Projeto e no período houve variação, devido aos recebimentos ocorrerem um dia útil após a data da baixa (créditos em D+1).

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
set/24	2.826.273,38	2.987.846,85	-5.659.875,70	154.244,53
<b>TOTAL</b>	<b>2.826.273,38</b>	<b>2.987.846,85</b>	<b>-5.659.875,70</b>	<b>154.244,53</b>

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	13374-3	722	S	02/09/2024	150.000,00	Créditos no extrato bancário, referente as baixas no final de Agosto/24 (D+1)
Extrato Bancário	13374-3	722	S	02/09/2024	3.892,26	
Extrato Bancário	13374-3	908	I	11/09/2024	65,19	Baixas realizadas a menor (ERP x Extrato)
Extrato Bancário	13374-3	1704	I	17/09/2024	287,08	
				<b>TOTAL</b>	<b>154.244,53</b>	

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5 – Recebimentos de Clientes (repassa ao PS)

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do PS pós Habite-se o e valor recebido fora da conta, que estão pendentes de repasse à conta do Patrimônio Separado:

Período	A Extrato Bancário Conta Itaú PS	B Extrato Completo de Clientes - ERP	C = (A + B) Recebimento fora P.S.	D Valor Repassado P.S.	E = (C + D) Saldo a Repassar P.S.
fev/24	0,00	-1.253.836,39	-1.253.836,39	0,00	-1.253.836,39
mar/24	1.197.341,50	-5.863.746,11	-4.666.404,61	2.481.575,52	-2.184.829,09
abr/24	5.572.401,44	-9.039.256,76	-3.466.855,32	3.575.324,81	108.469,49
mai/24	3.224.066,53	-7.216.982,49	-3.992.915,96	748.688,19	-3.244.227,77
jun/24	3.061.675,84	-5.391.234,66	-2.329.558,82	109.401,51	-2.220.157,31
jul/24	3.659.642,35	-7.704.310,51	-4.044.668,16	1.210.494,05	-2.834.174,11
ago/24	3.557.266,52	-5.225.772,10	-1.668.505,58	1.055.498,29	-613.007,29
set/24	2.987.846,85	-5.659.875,70	-2.672.028,85	19.595.066,39	16.923.037,54
<b>TOTAL</b>	<b>23.260.241,03</b>	<b>-47.355.014,72</b>	<b>-24.094.773,69</b>	<b>28.776.048,76</b>	<b>4.681.275,07</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Recebimentos de Clientes (repasso ao PS)

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do Projeto e na conta do PS pós Habite-se o e valor já repassado ao PS e o valor pendente de repasse:

Período	A Recebido do Projeto	B Recebido do PS	C = A + B Total Recebido	D Repassado ao PS	E = B + D Total Recebido PS	F = E - C Variação
fev/24	1.071.638,07	0,00	<b>1.071.638,07</b>	0,00	<b>0,00</b>	<b>-1.071.638,07</b>
mar/24	3.941.500,06	1.197.341,50	<b>5.138.841,56</b>	2.481.575,52	<b>3.678.917,02</b>	<b>-1.459.924,54</b>
abr/24	4.605.338,02	5.572.401,44	<b>10.177.739,46</b>	3.575.324,81	<b>9.147.726,25</b>	<b>-1.030.013,21</b>
mai/24	3.510.765,99	3.224.066,53	<b>6.734.832,52</b>	748.688,19	<b>3.972.754,72</b>	<b>-2.762.077,80</b>
jun/24	2.458.279,63	3.061.675,84	<b>5.519.955,47</b>	109.401,51	<b>3.171.077,35</b>	<b>-2.348.878,12</b>
jul/24	3.170.562,81	3.659.642,35	<b>6.830.205,16</b>	1.210.494,05	<b>4.870.136,40</b>	<b>-1.960.068,76</b>
ago/24	2.449.848,85	3.557.266,52	<b>6.007.115,37</b>	1.055.498,29	<b>4.612.764,81</b>	<b>-1.394.350,56</b>
set/24	2.826.273,38	2.987.846,85	<b>5.814.120,23</b>	19.595.066,39	<b>22.582.913,24</b>	16.768.793,01
<b>TOTAL</b>	<b>24.034.206,81</b>	<b>23.260.241,03</b>	<b>47.294.447,84</b>	<b>28.776.048,76</b>	<b>52.036.289,79</b>	<b>4.741.841,95</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.2 – Aportes e Retiradas

A tabela abaixo demonstra os aportes e retiradas realizados na conta do Projeto pela You Inc, de jan/21 até a data base do relatório. A data de corte para fev/24 é dia 20/02/2024.

Pré Habite-se	A	B	C = (A + B)
Período	Aportes	Retiradas	Saldo
2021	10.004.000,00	-3.582.000,00	6.422.000,00
2022	6.438.017,00	-9.920.000,00	-3.481.983,00
2023	25.391.256,00	-27.675.500,00	-2.284.244,00
jan/24	1.286.700,00	-3.130.000,00	-1.843.300,00
fev/24	811.700,00	-2.610.000,00	-1.798.300,00
<b>TOTAL</b>	<b>43.931.673,00</b>	<b>-46.917.500,00</b>	<b>-2.985.827,00</b>

Pós Habite-se	A	B	C = (A + B)
Período	Aportes	Retiradas	Saldo
fev/24	25.800,00	0,00	25.800,00
mar/24	2.385.700,00	-1.345.000,00	1.040.700,00
abr/24	3.884.830,81	-4.160.000,00	-275.169,19
mai/24	0,00	-2.275.000,00	-2.275.000,00
jun/24	127.000,00	-1.570.000,00	-1.443.000,00
jul/24	1.185.600,00	-2.808.000,00	-1.622.400,00
ago/24	2.182.800,00	-1.686.000,00	496.800,00
set/24	19.660.066,36	-2.599.000,00	17.061.066,36
<b>TOTAL</b>	<b>29.451.797,17</b>	<b>-16.443.000,00</b>	<b>13.008.797,17</b>

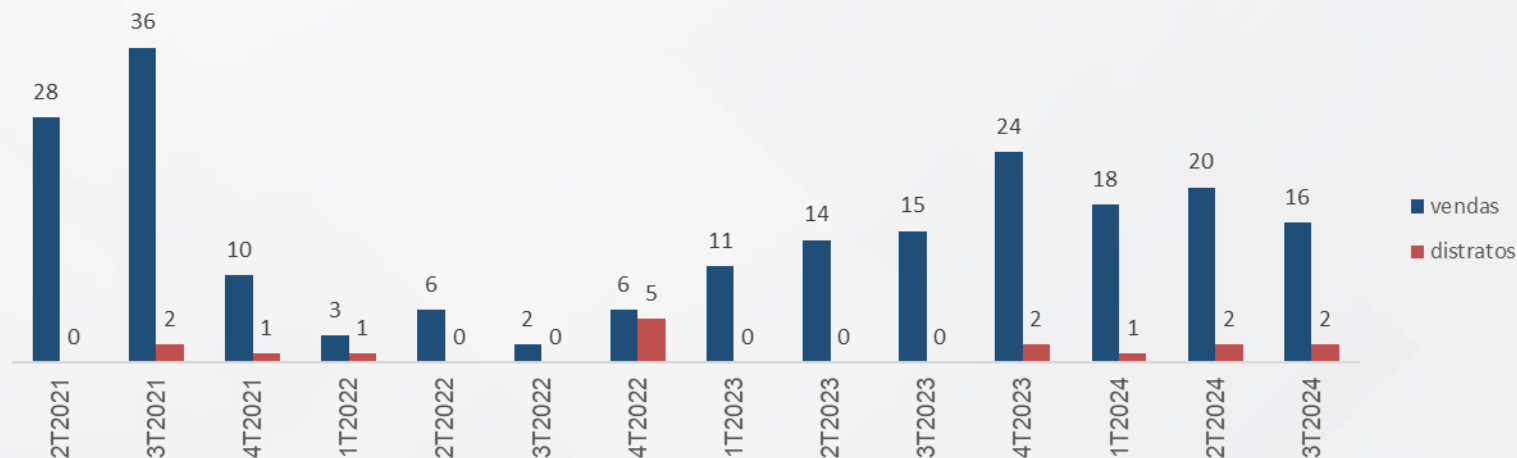
## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtd. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Estoque R\$/m²	VMU Estoque R\$ mil	VGV Estoque (R\$ mm)
Lojas	115,8	1	3	2	229	8.172	935,1	1,9	1	80,6	10.019	807,00	0,8
Stúdios	26,2	3	107	58	1.502	12.081	312,8	18,1	49	1.302,3	14.102	374,81	18,4
1 Dormitório	35,8	0	22	19	662	12.530	436,8	8,3	3	125,8	12.811	537,30	1,6
3 Dormitórios	70,4	0	52	51	3.589	11.135	783,6	40,0	1	69,3	13.727	951,40	1,0
2 Dormitórios	58,4	1	64	64	3.733	11.448	667,8	42,7	0	0,0	0	0,00	0,0
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>248</b>	<b>194</b>	<b>9.715</b>	<b>11.427</b>	<b>572,2</b>	<b>111,0</b>	<b>54</b>	<b>1.578,0</b>	<b>13.774</b>	<b>402,52</b>	<b>21,7</b>

O empreendimento possui **53** unidades e **1** loja em estoque. O total (unidades e lojas) somam um VGV **R\$ 21.736.000,00** (conforme Tabela de vendas) ou **R\$ 16.355.581,00** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).

Histograma de Vendas



# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.7 – Coverage e Razão Mínima de Garantia

5.4. Coverage de Obra: Para que os recursos oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados à (a) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da CCB ou para (b) destinação dos recursos excedentes pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) da Cláusula 5.3., deverá ser mantido o seguinte *coverage* de obra, a ser calculado conforme definido abaixo, o qual deverá ser igual ou superior a **120%** (cento e vinte por cento) dos custos e despesas a incorrer do Empreendimento Alvo ("Coverage de Obra"):

$$\text{Coverage de Obra} = \frac{\text{Caixa} + \text{CRI a Integralizar}}{\text{Despesas e Custos a Incorrer do Empreendimento}} \geq 120\%$$

Onde:

"Caixa" = Recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, calculado pela Gerenciadora conforme sua projeção para a data do Habite-se;

"CRI a Integralizar" = Saldo à integralizar do Preço de Aquisição; e

"Saldo Devedor Projetado da CCB" = saldo devedor atualizado da CCB calculado pela Gerenciadora, conforme sua projeção para a data do Habite-se.

5.5. Razão de Garantia: Para que os recursos excedentes oriundos das vendas das futuras unidades autônomas sejam destinados pela Devedora à You Inc, conforme alínea (i) da Cláusula 5.3., deverá ser mantida a seguinte razão de garantia a ser calculada conforme definido abaixo, a qual deverá ser igual ou superior a **175%** (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão de Garantia"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis} + \text{Caixa}}{\text{Saldo Devedor Projetado da CCB}} \geq 175\%$$

<b>Data Base:</b>	<b>set-24</b>
Estoque + Recebíveis na entrega:	18.611.021,95
Caixa atual:	356,85
Saldo Devedor na entrega:	19.405.010,00
<b>Razão de Garantia:</b>	<b>96%</b>

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.8 – Conta Garantida

O limite máximo da Conta Garantida é de R\$ 2,5 milhões, até o momento está sendo utilizado o montante de R\$ 1,5 milhão mantendo o saldo de R\$ 1 milhão disponível para liberação de unidades em garantia.

<b>Cláusula 5.3.7: Limite máximo R\$ 2.500.000,00</b>	<b>Limite à Utilizar:</b>	<b>969.702,15</b>
	<b>Limite Utilizado:</b>	<b>1.530.297,85</b>

Unidade	Cliente	Data da Venda	Valor da Venda	Valor alocado no limite da Cláusula 5.3.7.	Data limite para recomposição do valor nos termos da cláusula 5.3.7.1.	Data de Quitação	Valor Financ. + FGTS	Valor Pró -Soluto
209	MARTA REGINA ALVES PUGLIESE	10/08/2024	246.645,00	104.850,70	24/11/2024		161.000,00	-
301	SANDRO ALMEIDA DA SILVA	24/07/2024	457.661,33	301.547,44	11/11/2024	02/09/2024	157.595,22	-
407	PAULO RANGEL OLIVEIRA CAPANHOLA	08/02/2024	342.000,00	69.470,79	27/10/2024	30/04/2024	151.433,19	-
409	DANILO OSORIO SILVA OLIVEIRA	21/06/2024	243.963,83	91.443,37	24/11/2024	25/09/2024	175.533,16	-
517	ALOISIO SANTANA COSTA	18/07/2021	269.483,83	209.961,97	27/10/2024		-	-
717	MARCOS HARUO MSU	30/04/2024	304.000,00	39.382,80	07/11/2024	Após registro	282.582,80	6.002,37
907	ELTON YUJI AOYAMA	21/12/2023	689.506,73	334.792,84	27/10/2024		-	-
1608	EDUARDO RICETTI	21/03/2024	743.180,00	185.280,00	16/11/2024	09/09/2024	606.516,30	-
1702	SOLANGE MARIA DE ARAÚJO LEMOS CAVALCANTI	29/12/2023	730.004,00	81.567,94	12/11/2024	30/08/2024	580.000,00	30.256,41
1808	PEDRO DO AMARAL CARVALHO PRADO ROCCHI	31/01/2024	728.074,40	112.000,00	27/10/2024	26/04/2024	554.174,83	-
<b>Total</b>			<b>4.754.519,12</b>	<b>1.530.297,85</b>			<b>2.668.835,50</b>	<b>36.258,78</b>

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (EVOQUE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos Negativa	22/03/2025
● Trabalhista	Negativa	20/04/2025
● Municipal	Regular	15/03/2025
● Estadual	Negativa	22/04/2025
● FGTS	Regular	18/11/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2.1 – Balancete – Praça Saúde

<b>EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 31/08/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>37.162.090,02</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>37.162.090,02</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>30.878.954,89</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.769.791,67</b>
Bancos Conta Movimento	21.859,51	Fornecedores	153.377,57
Aplicações Financeiras	7.420.844,86	Retenção Contratual	1.021.145,52
Clientes	7.352.278,08	Provisão para Distrato	-
Conta Transitoria de Clientes	150.000,00	Outras Contas a Pagar	152,11
Adiantamento Fornecedores	211.607,50	Obrigações Tributárias	291.483,96
Impostos a Recuperar	7.757,09	Impostos e Contribuições a Pagar	9.541,27
Estoque	13.783.409,26	Impostos Diferidos CP	294.091,24
Despesas a Apropriar	1.931.198,59	C/C Diversas	-
		Adiantamentos de Clientes	-
		Créditos Indevidos	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>6.283.135,13</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>46.256.923,65</b>
Clientes LP	6.283.135,13	Empréstimo CRI	46.254.794,36
		C/C Diversas	-
		Titulos a Pagar	2.129,29
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>276.548,36</b>
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	850.000,00
		Lucros ou Prejuizos Acumulados	(583.451,64)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>(11.141.173,66)</b>
		Demonstração de resultados	(11.141.173,66)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1.1 – Resultado Projetado – Praça Saúde

	Incorridos	2024	2025	2026	2027	Total	% / VGV
Receita Contratada	102.488.623,08	-	-	-	-	102.488.623,08	83%
Receita Repasse	-	2.908.056,04	-	-	-	2.908.056,04	2%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(670.818,53)	-	-	-	(670.818,53)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	54.995,51	861.596,37	-	-	916.591,88	1%
Venda de Estoque	-	741.047,64	15.737.377,51	-	-	16.478.425,15	13%
Receita Comissão	-	309.572,34	722.335,45	-	-	1.031.907,79	1%
Outras Receitas	205.341,18	-	-	-	-	205.341,18	0%
<b>Receitas</b>	<b>102.693.964,26</b>	<b>3.342.853,00</b>	<b>17.321.309,34</b>	-	-	<b>123.358.126,60</b>	<b>100%</b>
Obra	(63.978.230,96)	(217.877,74)	(53.870,00)	(378,55)	-	(64.250.357,26)	-52%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.956.530,33)	-	-	-	-	(21.956.530,33)	-18%
Marketing	(9.525.288,96)	(60.240,00)	(157.436,00)	-	-	(9.742.964,96)	-8%
Despesa Comissão	(6.489,30)	(37.052,38)	(786.868,88)	-	-	(830.410,56)	-1%
Incorporação	(3.733.639,15)	(423.914,93)	(237.529,00)	-	-	(4.395.083,08)	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(534.904,69)	(10.500,00)	(42.000,00)	(10.500,00)	-	(597.904,69)	0%
Despesas Financeiras	(185.719,99)	-	-	-	-	(185.719,99)	0%
Devolução Distratos Realizados	(288.134,93)	(119.764,78)	-	-	-	(407.899,71)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(163.180,53)	(163.180,53)	-	-	(326.361,07)	0%
Tributos	(3.675.249,31)	(133.714,12)	(692.852,37)	-	-	(4.501.815,80)	-4%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(103.884.187,62)</b>	<b>(1.166.244,49)</b>	<b>(2.133.736,78)</b>	<b>(10.878,55)</b>	-	<b>(107.195.047,45)</b>	<b>-87%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(1.190.223,36)</b>	<b>2.176.608,51</b>	<b>15.187.572,55</b>	<b>(10.878,55)</b>	-	<b>16.163.079,15</b>	<b>13%</b>
Aporte - You Inc	73.383.470,17	-	-	-	-	73.383.470,17	59%
Retirada - You inc	(63.360.500,00)	-	-	-	-	(63.360.500,00)	-51%
Mútuo Saída	(60.000,00)	-	-	-	-	(60.000,00)	0%
Mútuo Entrada	-	-	-	-	-	-	0%
CRI - Preço de Aquisição Líquido	79.465.137,41	-	-	-	-	79.465.137,41	64%
Crédito - Província	100,00	-	-	-	-	100,00	0%
Débito - Província	(63.598.168,59)	-	-	-	-	(63.598.168,59)	-52%
Repasse de Receita Garantia	(24.618.564,96)	-	-	-	-	(24.618.564,96)	-20%
Outras saídas	(20.893,82)	-	-	-	-	(20.893,82)	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>1.190.580,21</b>	-	-	-	-	<b>1.190.580,21</b>	<b>1%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>356,85</b>	<b>2.176.608,51</b>	<b>15.187.572,55</b>	<b>(10.878,55)</b>	-	<b>17.353.659,36</b>	<b>14%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses a partir desta data base;
- Venda dos estoques em 10 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (**base set/24**);
- Estimadas despesas administrativas conforme previsão de despesas com monitoramento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Repasse de Receita Garantia: Está relacionada com as receitas das unidades recebidas na conta do PS.
- Fluxo Investimentos: Não estamos considerando pagamento dos juros e amortização do CRI.