

monitoriⁱⁱ
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Praça Saúde (CRI 33S3E)

Realizado em: 04/07/2025

 **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:	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:	186
Garantias em Estoque:	29
% Vendido:	84,41%
% Obra:	100%
(i) Data de Entrega:	10/04/2024 (Cronograma de obra)
Data Base Monitoramento:	31/05/2025

CRI

Posição Atual

Valor (R\$)

Crédito Total	70.000.000,00
Saldo Devedor (31/05/2025)	11.429.868,31
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.



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
Despesas Flat	178.556,00	234.393,89
Fundo de Reserva	269.671,00	746.871,46
1º Prêmio	198.628,48	1.118.563,58
Preço de Aquisição Líquido	16.953.144,52	67.900.171,07
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



1.1 – Vendas (Status Unidades)

UNIDADES	Monit.	Monit.
	abr25	mai25
Total Unidades Empreendimento	249	249
Total Unidades Liberadas Garantia	85	95
(i) Permutas	4	4
Disponível / Estoque	0	0
(ii) Vendidas	81	91
Quitadas	81	91
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0
Total Unidades Em Garantia	164	154
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	31	28
Unidades em Estoque	31	28
Unidades Alugadas	0	0
(ii) Vendidas	133	126
Quitadas	128	121
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	5	5

LOJAS	Monit.	Monit.
	abr25	mai25
Total Unidades Empreendimento	4	4
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	0	0
(ii) Vendidas	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
Unidades Alugadas	0	0
(ii) Vendidas	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:

- 03 unidades foram vendidas (1-0715, 1-0716 e 2-0312);
- 03 unidades foram quitadas (1-0508, 2-0403 e 2-0413).
- 10 unidades liberadas (1-0503, 1-0701, 1-0705, 1-0802, 1-1104, 1-1108, 1-1402, 1-1403, 2-0310 e 2-0415)



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	abr/25	Rolagem									mai/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	85	-	10	-	-	-	-	-	-	-	95
quitada s/ lib	130	(10)	-	-	-	3	-	-	-	-	123
permuta	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
estoque	32	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	29
0 - 30	5	-	(3)	-	3	-	(1)	-	-	-	4
31 - 90	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	253										253

Movimento no período:

- 03 unidades foram vendidas (1-0715, 1-0716 e 2-0312);
- 03 unidades foram quitadas (1-0508, 2-0403 e 2-0413).
- 10 unidades liberadas (1-0503, 1-0701, 1-0705, 1-0802, 1-1104, 1-1108, 1-1402, 1-1403, 2-0310 e 2-0415)
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior (1-0624)



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds abr-25	Unds mai-25	% Pago mai-25
0 - 30	153	155	98,9%
31 - 90	0	1	12,2%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	153	156	98,6%

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	1	1	0	1	0	0	0	0	0	151
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	2	1	0	1	0	0	0	0	0	151

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM abr-25	R\$MM mai-25	% mai-25
0 - 30	0,78	0,81	74,8%
31 - 90	0,00	0,27	25,2%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	0,78	1,09	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

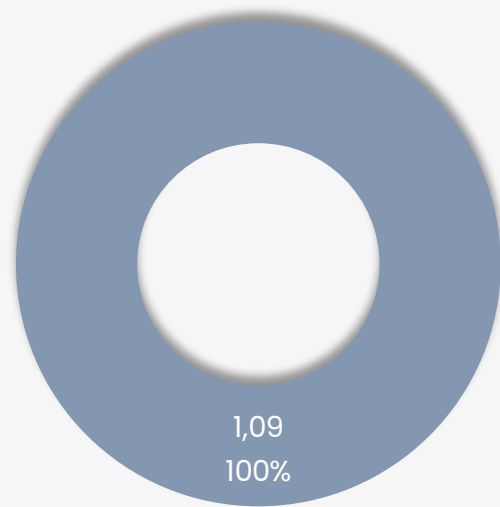
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,24	0,25	0,19	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,24	0,52	0,19	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Das 156 unidades vendidas, 5 estão ativas. Todas as unidades estão adimplentes.



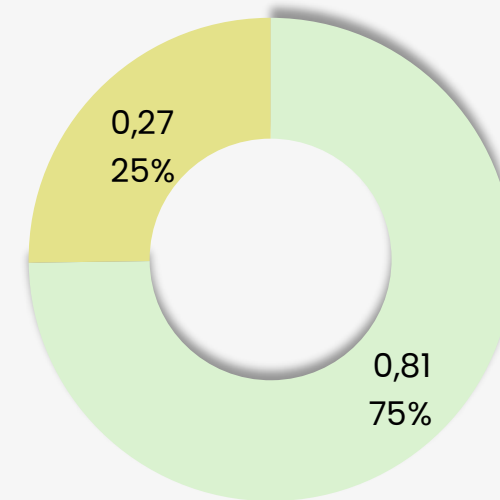
2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Praça Saúde

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\$ 1,09 milhão, sendo estes parcelas chaves e pós-chaves.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú Evoque 13374-3
Saldo C/C Inicial	1.082,12
Receita Contratada	357.584,91
Construção - Custo de Obra	-54.664,44
Incorporação - Manutenção das Unidades em Estoque	-2.127,51
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-543,51
Marketing - Promoção e Propaganda	-20.346,40
Marketing - Stand	-8.053,55
Desp Adm - Outras	-24.981,07
RET	-3.435,90
(i) Crédito - You Inc	70.500,00
(i) Débito - You Inc	-307.000,00
Receitas Financeiras	0,90
Desp Financeiras	-112,80
Saldo C/C Final	7.902,75

(i) Ocorreram entradas e saídas da You Inc R\$ -237 mil



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 21028-2
Saldo C/C Inicial	15.800,63
Receita Contratada	100.948,88
CRI - Amortização	-153.513,17
CRI - Juros	-133.104,83
CRI - Outros	0,01
Despesas	-14.721,76
Receitas Financeiras	4,23
Desp Financeiras	-79,00
Aplicação / Resgate Invest	190.685,79
Saldo C/C Final	6.020,78
Recebível não amortizado	132.631,14
Aplicações Financeiras	876.384,86
Saldo Total	1.015.036,78



2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Parte dos recebimentos ocorreram pela conta do Itaú do Projeto e no período houve variação, conforme detalhado abaixo:

Período	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
mai/25	357.584,91	100.948,88	-502.849,99	-44.316,20
TOTAL	357.584,91	100.948,88	-502.849,99	-44.316,20

Detalhamento da Variação

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	322	M	30/05/2025	-44.316,20	Referente a parcelas já baixadas no final do mês de mai/25, com créditos a serem conciliados no mês de jun/25, devido a data de corte da informação.
TOTAL					-44.316,20	



2.5.2 – Recebimentos de Clientes – Repasse do PS

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do PS (pós Habite-se), e os valores que estão pendentes de repasse à conta do Patrimônio Separado:

Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	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
out/24	1.884.452,43	-1.980.452,43	-96.000,00	0,00	-96.000,00
nov/24	485.534,20	-571.047,80	-85.513,60	738.753,52	653.239,92
dez/24	388.988,93	-987.771,69	-598.782,76	612.092,67	13.309,91
jan/25	242.224,64	-1.029.119,28	-786.894,64	1.256.145,35	469.250,71
fev/25	385.000,00	-892.098,41	-507.098,41	815.069,90	307.971,49
mar/25	674.161,00	-1.833.814,50	-1.159.653,50	0,00	-1.159.653,50
abr/25	0,00	-1.336.580,50	-1.336.580,50	0,00	-1.336.580,50
mai/25	100.948,88	-502.849,99	-401.901,11	0,00	-401.901,11
TOTAL	27.421.551,11	-56.488.749,32	-29.067.198,21	32.198.110,20	3.130.911,99



2.5.3 – Recebimentos de Clientes – Repasse do PS

A tabela abaixo demonstra os créditos realizados na conta do Projeto e na conta do PS (pós Habite-se), os valores já repassado e o valor pendente de repasse à conta do Patrimônio Separado:

	A	B	C = A + B	D	E = B + D	F	G = E - C + F
Período	Recebido do Projeto	Recebido do PS	Total Recebido	Repassado ao PS	Total Recebido PS	Net You	Varição
fev/24	1.071.638,07	-	1.071.638,07	-	-	-8.702.027,00	-9.773.665,07
mar/24	3.941.500,06	1.197.341,50	5.138.841,56	2.481.575,52	3.678.917,02	-	-1.459.924,54
abr/24	4.605.338,02	5.572.401,44	10.177.739,46	3.575.324,81	9.147.726,25	-	-1.030.013,21
mai/24	3.510.765,99	3.224.066,53	6.734.832,52	748.688,19	3.972.754,72	-	-2.762.077,80
jun/24	2.458.279,63	3.061.675,84	5.519.955,47	109.401,51	3.171.077,35	-	-2.348.878,12
jul/24	3.170.562,81	3.659.642,35	6.830.205,16	1.210.494,05	4.870.136,40	-	-1.960.068,76
ago/24	2.449.848,85	3.557.266,52	6.007.115,37	1.055.498,29	4.612.764,81	-	-1.394.350,56
set/24	2.826.273,38	2.987.846,85	5.814.120,23	19.595.066,39	22.582.913,24	-	16.768.793,01
out/24	96.000,00	1.884.452,43	1.980.452,43	0,00	1.884.452,43	-	-96.000,00
nov/24	85.513,60	485.534,20	571.047,80	738.753,52	1.224.287,72	-	653.239,92
dez/24	602.075,05	388.988,93	991.063,98	612.092,67	1.001.081,60	-	10.017,62
jan/25	681.169,53	242.224,64	923.394,17	1.256.145,35	1.498.369,99	-	574.975,82
fev/25	621.250,78	385.000,00	1.006.250,78	815.069,90	1.200.069,90	-	193.819,12
mar/25	1.159.653,50	674.161,00	1.833.814,50	0,00	674.161,00	-	-1.159.653,50
abr/25	1.336.580,50	0,00	1.336.580,50	0,00	0,00	-	-1.336.580,50
mai/25	357.584,91	100.948,88	458.533,79	0,00	100.948,88	-	-357.584,91
TOTAL	27.902.396,61	27.421.551,11	55.323.947,72	32.198.110,20	59.619.661,31	0,00	4.295.713,59



2.5.4 – 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
TOTAL	43.931.673,00	-46.917.500,00	-2.985.827,00

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
out/24	583.558,00	-25.000,00	558.558,00
nov/24	1.079.900,00	-55.000,00	1.024.900,00
dez/24	594.200,00	-414.000,00	180.200,00
jan/25	1.180.600,00	-248.000,00	932.600,00
fev/25	1.052.000,00	-240.000,00	812.000,00
mar/25	55.000,00	-917.000,00	-862.000,00
abr/25	14.500,00	0,00	14.500,00
mai/25	70.500,00	-307.000,00	-236.500,00
TOTAL	4.046.700,00	-2.181.000,00	1.865.700,00

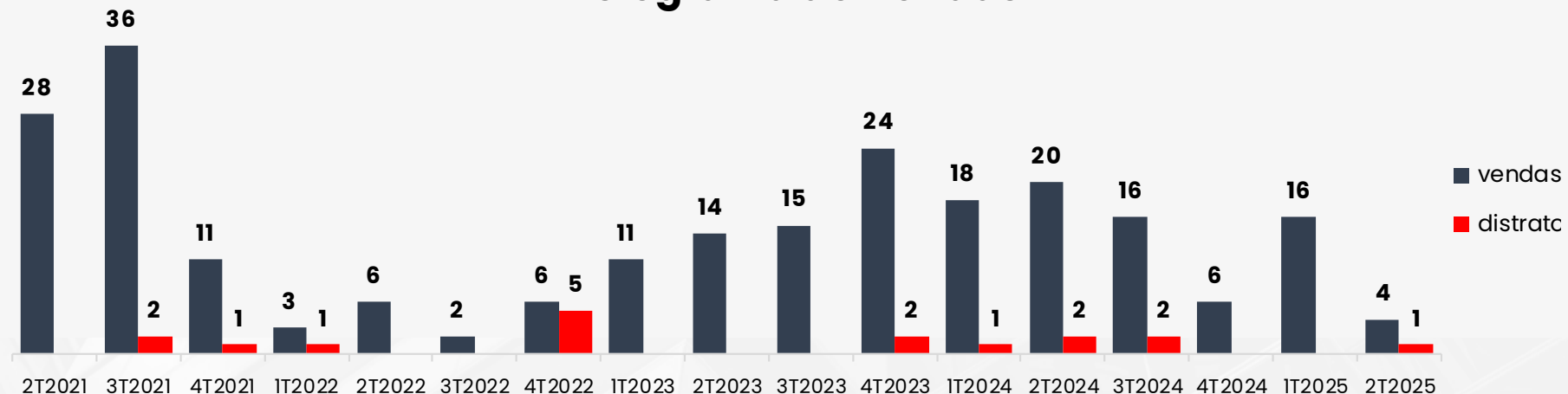


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtd. Vendida	Área Vendida	VUV	VMU	VGW	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV	VMU	VGW
						Vendido R\$/m²	Vendido R\$ mil	Vendido (R\$ mm)			Estoque R\$/m²	Estoque R\$ mil	Estoque (R\$ mm)
Lojas	115,8	1	3	2	229	8.496	972,2	1,9	1	80,6	10.019	807,00	0,8
Stúdios	26,2	3	107	81	2.082	12.020	309,0	25,0	26	721,8	14.238	395,26	10,3
1 Dormitório	35,8	0	22	20	698	13.076	456,3	9,1	2	90,2	12.575	566,90	1,1
3 Dormitórios	70,4	0	52	52	3.658	11.607	816,6	42,5	0	0,0	0	0,00	0,0
2 Dormitórios	58,4	1	64	64	3.733	11.949	697,1	44,6	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		5	248	219	10.401	11.843	562,4	123,2	29	892,5	13.689	421,29	12,2

O empreendimento possui **28** unidades e **1** loja em estoque. O total (unidades e lojas) somam um VGV **R\$ 12.217.500,00** (conforme Tabela de vendas) ou **R\$ 9.478.527,95** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses que ocorreram vendas, por tipologia).

Histograma de Vendas





2.6 – Coverage e Razão 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"):

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

Data Base:

mai-25

Estoque + Recebíveis na entrega:

9.675.716,39

Caixa atual:

7.902,75

Saldo Devedor na entrega:

11.429.868,31

Razão de Garantia:

85%



2.6 – Conta Garantida

O limite máximo da Conta Garantida é de R\$ 2,5 milhões, até o momento está sendo utilizado o montante de R\$ 2,1 milhão mantendo o saldo de R\$ 0,4 milhão disponível para liberação de unidades em garantia.

Cláusula 5.3.7: Limite máximo R\$ 2.500.000,00	Limite à Utilizar:	401.189,11
	Limite Utilizado:	2.098.810,89
	Valor com prazo de cura	2.098.810,89

Empreendimento	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 - Soluta
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	410	HOMERO NARDY DE VASCONCELLOS	01/07/2021	356.975,52	29.348,65	11/02/2025	pendente	282.516,80	44.232,17
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	622	LUCIANA ADELINA CORREA	15/09/2024	277.695,00	80.695,00	11/02/2025	27/11/2024	200.000,00	756,32
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	623	ADRIANA HIRATA TAGUCHI	29/02/2024	237.500,00	267.234,81	11/03/2025	29/02/2024	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	724	ARTERMAR CORRETAGEM DE SEGUROS LTDA	10/10/2024	300.000,00	20.000,00	11/03/2025	12/12/2024	282.685,56	2.653,37
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	801	RUBENS MURGIA	11/07/2021	753.350,00	433.794,42	11/03/2025	17/06/2024	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1006	ESTRADA DA GAVEA 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	26/04/2024	663.781,45	678.977,24	17/02/2025	pendente	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1301	RENATA PERIN DE ANDRADE DEBS	27/02/2023	698.250,00	33.438,69	11/03/2025	20/12/2023	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1408	JULIANA WADA HARA	21/12/2023	695.150,00	30.189,94	11/03/2025	22/12/2023	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	1502	ANALICE FERNANDES ROCHA	20/09/2022	732.260,00	11.489,50	17/02/2025	27/12/2023	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	308	CHRISTIANE KAJIYAMA	31/05/2024	249.164,00	260.042,00	28/04/2025	27/06/2024	-	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	309	SUAN CAMILA YAMATO	10/08/2024	261.260,00	26.000,00	21/04/2025	16/01/2025	239.745,85	-
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	405	RODRIGO RAMALHO MARTINS	30/11/2024	233.650,00	26.049,00	21/04/2025	12/02/2025	130.000,00	2.478,79
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	607	MARCELA GALVANINI DE OLIVEIRA RIBEIRO	17/01/2025	455.000,00	200.000,00	20/04/2025	pendente	255.000,00	200.000,00
PRAÇA SAÚDE BY YOU,INC	803	PAULO HENRIQUE DO NASCIMENTO	09/07/2021	561.136,50	1.551,64	26/04/2025	31/01/2024	-	-
Total				6.475.172,47	2.098.810,89			1.389.948,21	250.120,65



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (EVOQUE):	Status:	Validade:
(i) ● SRF/INSS	Positiva com Efeitos Negativa	09/07/2025
● Trabalhista	Negativa	31/12/2025
● Municipal	Regular	16/08/2025
● Estadual	Negativa	04/01/2026
● FGTS	Regular	30/07/2025
(ii) ● Protestos	Irregular	-

(i) Não foi possível a emissão da certidão de tributos federais

(ii) O empreendimento possui 03 protestos no valor de R\$ 26.434,27



3.2 – Balancete – Praça Saúde

EVOQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA – 31/03/2025			
TOTAL DO ATIVO	13.465.513,37	TOTAL DO PASSIVO	13.465.513,37
CIRCULANTE	13.465.513,37	CIRCULANTE	1.176.854,23
Bancos Conta Movimento	272.039,15	Fornecedores	202.744,32
Aplicações Financeiras	2.028.384,61	Retenção Contratual	665.434,23
Clientes	2.122.990,65	Distratos a Pagar	-
Conta Transitoria de Clientes	-	Provisão para Distrato	-
Adiantamento Fornecedores	213.080,92	Outras Contas a Pagar	1.322,06
Impostos a Recuperar	3.220,23	Obrigações Tributárias	209.751,35
Estoque	8.062.225,61	Impostos e Contribuições a Pagar	2,50
Despesas a Apropriar	763.572,20	Impostos Diferidos CP	84.919,77
		C/C Diversas	-
		Adiantamentos de Clientes	-
		Créditos Indevidos	12.680,00
NÃO CIRCULANTE	-	NÃO CIRCULANTE	13.326.132,30
Clientes LP	-	Empréstimo CRI	12.223.309,81
		C/C Diversas	1.062.800,00
		Provisão Para Contingências	40.022,49
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(336.591,02)
		Capital Subscrito	13.221.389,23
		AFAC	-
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(13.557.980,25)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(700.882,14)
		Demonstração de resultados	(700.882,14)



4.1.1 – Resultado Projetado – Praça Saúde

Classificação	Incorridos	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGv
Receita Contratada	111.589.761,03	44.316,20	-	-	-	111.634.077,23	91%
Receita Repasse	-	1.086.824,66	-	-	-	1.086.824,66	1%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	4.985.705,70	3.962.024,68	-	-	8.947.730,38	7%
Receita Comissão	-	464.447,87	66.349,70	-	-	530.797,57	0%
Outras Receitas	220.413,25	-	-	-	-	220.413,25	0%
Receitas	111.810.174,28	6.581.294,43	4.028.374,38	-	-	122.419.843,09	100%
Obra	(65.068.096,28)	(1.099.507,75)	-	-	-	(66.167.604,03)	-54%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.956.530,33)	-	-	-	-	(21.956.530,33)	-18%
Marketing	(9.686.703,82)	(61.819,60)	(7.927,60)	-	-	(9.756.451,02)	-8%
Despesa Comissão	(119.476,66)	(249.285,29)	(198.101,23)	-	-	(566.863,18)	0%
Incorporação	(3.916.930,16)	(508.948,67)	(26.082,32)	-	-	(4.451.961,15)	-4%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(624.228,72)	(50.934,27)	(10.500,00)	-	-	(685.662,99)	-1%
Despesas Financeiras	(189.038,07)	-	-	-	-	(189.038,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	(407.899,71)	(104.843,23)	-	-	-	(512.742,94)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(4.243.751,13)	(263.251,78)	(161.134,98)	-	-	(4.668.137,88)	-4%
Custos e Despesas	(106.212.654,88)	(2.338.590,58)	(403.746,13)	-	-	(108.954.991,60)	-89%
Total Operacional	5.597.519,40	4.242.703,85	3.624.628,24	-	-	13.464.851,49	11%
Aporte - You Inc	78.013.728,17	-	-	-	-	78.013.728,17	64%
Retirada - You inc	(65.566.500,00)	-	-	-	-	(65.566.500,00)	-54%
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	65%
Crédito - Província	100,00	-	-	-	-	100,00	0%
Débito - Província	(67.020.230,03)	-	-	-	-	(67.020.230,03)	-55%
Repasse de Receita Garantia	(28.779.875,04)	-	-	-	-	(28.779.875,04)	-24%
Outras saídas	(1.641.977,16)	-	-	-	-	(1.641.977,16)	-1%
Total Investimentos	(5.589.616,65)	-	-	-	-	(5.589.616,65)	-5%
Total Geral	7.902,75	4.242.703,85	3.624.628,24	-	-	7.875.234,84	6%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses a partir desta data base;
- Venda dos estoques em 12 meses;
- Custo de obra, terreno, marketing e incorporação considerando fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador (**base Fev/25**);
- 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.