

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro (37S3E)  
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília  
Realizado em: 02/07/2024**

 **Data Base: Maio/2024**



## **Resumo de Empreendimento e da Operação**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado Projetado**

---

# Resumo Empreendimento



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento:	CONDOMÍNIO BLEND SANTA CECÍLIA
Empresa:	HABITRAM PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço:	Rua das Palmeiras, 311, Vila Buarque
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	sim (09/08/2022)
Torres:	1
Total de Unidades:	151
Unidades em Garantia:	31
Garantias em Estoque:	17
% Vendido em Garantia:	45,16%
% Obra:	58,44% (i)
Data de Entrega:	31/08/2025 (CCV)
Data Base Monitoramento:	31/05/2024

## Operação

### Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/05/2024)	4.119.976,46
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	01/10/2026
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,35% a.a. na base 252

(i) % de obra informado pelo incorporador, base **Mai/24**.

# Resumo da Operação

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

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. abr24	Monit. mai24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Permutas</i>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Unidades</i>	1	1
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>55</b>	<b>54</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	55	54
<b>Vendidas (i)</b>	<b>64</b>	<b>65</b>
<i>Quitadas</i>	24	25
<i>Financiamento Direto</i>	17	16
<i>Promessa de Repasse</i>	23	24
<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>18</b>	<b>17</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	18	17
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
<i>Quitadas</i>	6	6
<i>Financiamento Direto</i>	4	4
<i>Promessa de Repasse</i>	3	4

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

**(i)** Movimentação das unidades fora da garantia:

- 01 unidades foi vendida (1507);
- 01 unidade foi quitada (1003).

**(ii)** Movimentação das unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida: (1110).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds abr-24	Unds mai-24	% Pago mai-24
0 - 30	11	12	69,4%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	1	1	10,9%
> 180	1	1	15,7%
<b>Total Unidades</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>62,6%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM abr-24	R\$MM mai-24	% mai-24
0 - 30	0,88	1,29	71,9%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,26	0,26	14,5%
> 180	0,24	0,25	13,6%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>1,39</b>	<b>1,80</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	0	1	2	0	0	1	1	0	0	6
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
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

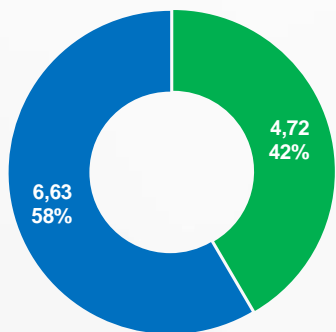
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,46	0,00	0,26	0,40	0,00	0,00	0,09	0,08	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,46</b>	<b>0,51</b>	<b>0,26</b>	<b>0,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Das 14 unidades comercializadas e em garantia, 08 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 1,80 milhão**. Há inadimplência superior a 120 dias representando 28,1% ou R\$ 0,51 milhão do recebível contratado.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

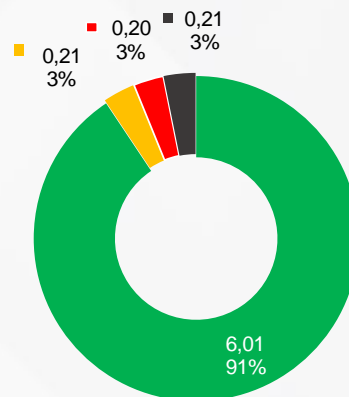
## 2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



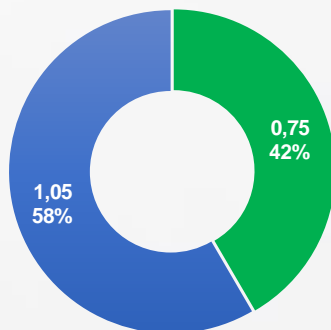
■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



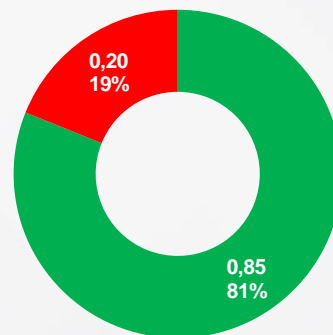
■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

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

Dos **R\$ 11,34 milhões** de recebíveis em aberto, R\$ 1,80 milhão são de unidades em garantia. Destes, R\$ 1,05 milhão se refere a parcelas chaves/pós-chaves e possui R\$ 0,20 milhão ou 19% do recebível contratado inadimplente acima de 120 dias.

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.3 – Espelho de vendas

TORRE 1																			
1501	-	1502	\$ 11.681,64	1503	△ 12.875,77	1504	\$ 11.681,64	1505	-	1506	-	1507	△ 11.196,71	1508	-	1509	△ 13.225,13	1510	-
1401	△ 10.977,13	1402	△ 13.753,53	1403	-	1404	△ 13.256,70	1405	△ 12.190,36	1406	△ 12.511,78	1407	△ 12.759,42	1408	-	1409	△ 13.039,74	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 12.582,83	1304	-	1305	△ 12.056,42	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 11.781,30	1310	-
1201	-	1202	△ 10.039,47	1203	△ 9.574,34	1204	△ 10.662,61	1205	△ 9.906,71	1206	△ 10.569,28	1207	△ 10.182,20	1208	-	1209	△ 11.053,86	1210	-
1101	-	1102	△ 11.207,14	1103	△ 10.393,91	1104	△ 10.889,64	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 10.706,07
1001	-	1002	△ 11.116,83	1003	△ 10.500,66	1004	△ 10.914,28	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	-	1010	△ 11.263,40
0901	-	0902	△ 9.877,31	0903	-	0904	△ 10.662,84	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.362,52	0909	-	0910	△ 11.105,87
0801	\$ 10.845,73	0802	△ 9.661,24	0803	△ 10.282,66	0804	△ 12.489,03	0805	-	0806	-	0807	-	0808	-	0809	-	0810	\$ 10.634,75
0701	\$ 10.738,29	0702	-	0703	△ 10.991,81	0704	-	0705	-	0706	-	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 11.916,76
0601	-	0602	-	0603	△ 10.745,83	0604	-	0605	-	0606	-	0607	-	0608	-	0609	△ 11.628,77	0610	-
0501	△ 9.526,47	0502	-	0503	△ 9.375,17	0504	-	0505	-	0506	-	0507	-	0508	△ 10.072,09	0509	-	0510	△ 11.599,01
0401	△ 10.553,87	0402	△ 9.925,36	0403	△ 10.629,55	0404	△ 11.074,12	0405	\$ 13.526,74	0406	-	0407	△ 11.803,24	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.135,00	0303	△ 10.592,12	0304	\$ 13.418,94	0305	\$ 13.382,51	0306	\$ 13.418,94	0307	△ 9.683,91	0308	△ 11.844,00	0309	-	0310	△ 12.315,21
0201	-	0202	\$ 9.836,16	0203	\$ 9.452,63	0204	\$ 10.378,85	0205	△ 11.779,42	0206	\$ 10.378,85	0207	\$ 10.011,61	0208	\$ 10.378,85	0209	\$ 10.107,94	0210	-
0101	△ 7.093,69	0102	△ 8.375,51	0103	△ 5.007,42	0104	\$ 7.496,27	0105	\$ 7.477,71	0106	\$ 7.514,92	0107	\$ 7.160,20	0108	\$ 7.446,36	0109	\$ 7.255,58	0110	-
0001	-																		

Situação dos Recebíveis	Qtde.	%
0 - 30	6	4%
31 - 90	0	0%
91 - 120	0	0%
121 - 180	1	1%
> 180	1	1%
Estoque	17	11%
Quitada	6	4%
Permuta	1	1%
Fora da Garantia	119	79%
<b>Total:</b>	<b>151</b>	<b>100%</b>

Status da Unidade	Qtde.	%
\$ Investidor	22	47%
△ Compra única	25	53%
<b>Total:</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>

\*\* O valor indicado acima se refere a R\$/m<sup>2</sup> da venda atualizado por INCC.

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

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Movimentação de Unidades (em garantia)

Status	abr/24	Rolagem										mai/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	18	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	17
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	5	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	6
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	<b>31</b>											<b>31</b>

#### Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade vendida (1110).

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.5.1 – Extrato Bancário

### Movimentações de Mai/24 na conta do projeto:

Classificações	Bradesco 27083-0	Itaú 11130-8	CEF 2203-1	CEF 2202-3	CEF 2204-0	Gerencial	Total
Saldo Inicial	675,71	108.319,19	6.380.061,98	10.185,07	156.816,07	0,00	6.656.058,02
Receita Contratada - Fora Garantia	8.500,00	0,00	0,00	0,00	248.243,11	0,00	256.743,11
(i) Receita Contratada - Garantia	25.000,00	0,00	0,00	0,00	30.207,24	0,00	55.207,24
Construção - Custo Obra	0,00	-1.098.857,02	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.098.857,02
Construção - MDO	0,00	-43.432,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-43.432,88
Construção - Taxa ADM	0,00	-20.805,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-20.805,11
Terreno - IPTU	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, E	0,00	-84,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-84,40
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-7.433,86	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.433,86
Marketing - Stand	0,00	-22.572,09	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.572,09
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	-87.696,78	0,00	0,00	0,00	0,00	-87.696,78
Desp Adm - Outras	0,00	-963,62	0,00	0,00	0,00	0,00	-963,62
RET	0,00	-51.521,06	0,00	0,00	0,00	0,00	-51.521,06
Tarifas / Taxas	-146,90	-46,50	-3.132,00	0,00	-346,69	0,00	-3.672,09
(ii) Débitos não identificados	0,00	-84.621,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-84.621,11
Financiamento - Outras Despesas	0,00	-9.952,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.952,99
Débito - Província	0,00	-44.113,71	0,00	0,00	0,00	0,00	-44.113,71
(iii) Retirada - Habitram	0,00	-700.000,00	-3.500.000,00	0,00	0,00	0,00	-4.200.000,00
Retirada - SCP SMK	0,00	-497,65	0,00	0,00	0,00	0,00	-497,65
Rend. Aplicação	7,20	8,37	5.307,01	0,00	0,00	0,00	5.322,58
TED mesma TIT	0,00	3.000.000,00	-2.827.841,65	0,00	-172.158,35	0,00	0,00
Saldo Final	34.036,01	927.862,65	54.395,34	10.185,07	262.761,38	0,00	1.289.240,45

(i) Houve recebimento de parcelas de unidades em garantia, que ocorreu fora da conta do P.S no valor de R\$ **55.207,24**;

(ii) Ocorreram movimentações no extratos bancários que não estavam apresentados no relatório de contas pagas do incorporador;

(iii) Ocorreram retiradas no período em nome da Habitram.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.2 – Extrato Bancário

Movimentações de Mai/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	480.974,22
(i) Receita Contratada - Garantia	24.441,71
Crédito - Habitrans	44.113,71
CRI - Amortização	-422.631,70
CRI - Juros	-32.042,73
Tarifas / Taxas	-107,45
TED entre contas	-13.161,26
Rend. Aplicação	22,03
Saldo C/C	81.608,53
Aplicação CDB + Fundos	379.053,47
Saldo C/C + Aplicações	460.662,00

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam R\$24.441,71.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6 – Recebimentos de Clientes

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

	A	B	C	D	E = (A + B + C + D)	F	G	H = (E + F + G)
Período	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Bradesco	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário CEF	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Recebimento Gerencial	Variação 1 (R\$)
mai/24	24.441,71	33.500,00	0,00	278.450,35	336.392,06	-378.160,90	41.768,84	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>24.441,71</b>	<b>33.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>278.450,35</b>	<b>336.392,06</b>	<b>-378.160,90</b>	<b>41.768,84</b>	<b>0,00</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

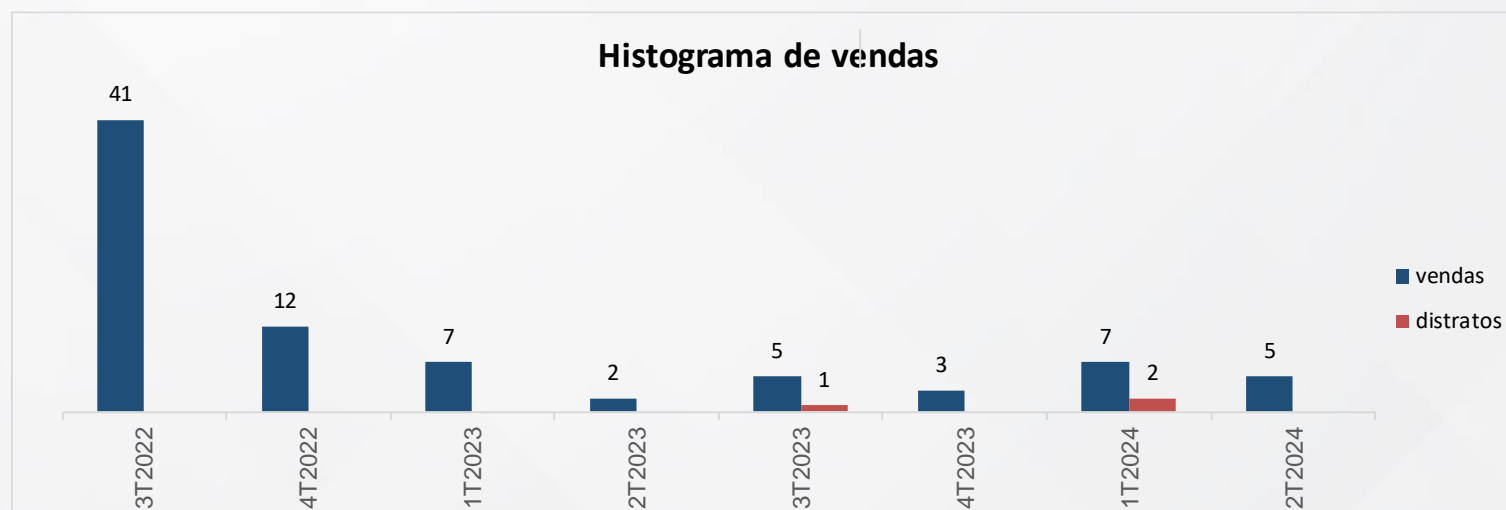
Empreendimento	Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
		Extrato Bancário Itaú PS	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Varição (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
<b>PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)</b>	<b>ago a dez/22</b>	<b>872.002,41</b>	<b>-1.137.848,76</b>	<b>-265.846,35</b>	<b>863.844,75</b>	<b>-274.004,01</b>	<b>274.004,01</b>	<b>-0,00</b>
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/23	36.166,11	-36.166,11	0,00	36.166,11	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/23	26.905,46	-26.905,46	0,00	26.905,46	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/23	667.220,16	-667.220,16	0,00	667.220,16	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/23	114.675,36	-114.675,36	0,00	114.675,36	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/23	131.361,86	-131.361,86	0,00	131.361,86	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jun/23	42.121,73	-42.121,73	0,00	42.121,73	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jul/23	16.597,33	-16.597,33	0,00	16.597,33	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	ago/23	25.740,49	-25.740,49	0,00	25.740,49	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	set/23	38.434,34	-38.434,34	0,00	38.434,34	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	out/23	27.612,33	-27.612,33	0,00	27.612,33	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	nov/23	14.694,12	-14.694,12	0,00	14.694,12	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	dez/23	44.090,55	-45.045,41	-954,86	44.090,55	-954,86	954,86	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	jan/24	22.428,28	-22.428,28	0,00	22.428,28	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	fev/24	25.528,48	-25.528,48	0,00	25.528,48	0,00	0,00	0,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mar/24	27.185,04	-28.127,23	-942,19	27.185,04	-942,19	0,00	-942,19
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	0,00	-88.100,00
PALMEIRAS INCORPORAÇÃO (60)	mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	0,00	-55.207,24
<b>TOTAL</b>		<b>2.599.010,86</b>	<b>-3.010.061,50</b>	<b>-411.050,64</b>	<b>2.590.853,20</b>	<b>-419.208,30</b>	<b>274.958,87</b>	<b>-144.249,43</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque (em garantia)

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
1 Dorm	30,1	17	7	217,12	9.881	306,5	2,1	10	294,0	13.744	404,02	4,0
2 Dorms	44,8	7	4	179,36	10.519	471,7	1,9	3	134,6	12.821	575,13	1,7
Studio	25,0	7	3	78,41	11.058	289,0	0,9	4	96,8	13.725	332,28	1,3
<b>Total</b>		<b>31</b>	<b>14</b>	<b>474,89</b>	<b>10.316</b>	<b>349,9</b>	<b>4,9</b>	<b>17</b>	<b>525,4</b>	<b>13.504</b>	<b>417,34</b>	<b>7,1</b>

O empreendimento possui 17 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW de: **R\$ 7.094.700,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 6.323.000,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 6.198.614,55**.



### 2.8.1 – Razão Mínima 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 do Imóvel (ou da soma do valor das Unidades) objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **180%** (cento e oitenta por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão Mínima de Garantia").

**5.3.1.** A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente pela Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido na CCB ("Data de Verificação"), sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na 3ª (terceira) Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2 e 5.2.3. No cálculo do valor do Imóvel para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Cessionária levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades pertencentes ao Empreendimento Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua i) tipologia e ii) Fluxo Padrão, caso aplicável, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pela Devedora à Cessionária.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.8.2 – Razão Mínima de Garantia

	Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
(i)	Recebível de Unidades Vendidas (A1)	8	1,80
	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,02
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	17	6,30
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	17	6,32
(ii)	<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>4,12</b>
	<b>Razão Mínima de Garantia <math>A1+A2 + B / D</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>1,97</b>
	<b>Razão Mínima de Garantia <math>A1+A2 + C / D</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>1,98</b>
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	<b>Razão Mínima de Garantia <math>(A1+A2 + B) / (D - E)</math> (<math>\geq 1,80</math>)</b>		<b>1,97</b>

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 24.441,71**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/05/2024**.

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

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

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

(C) Valor de avaliação das unidades em estoque;

(D) Saldo Devedor P.U.;

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

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
<b>Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	17/12/2024
● Trabalhista	Negativa	24/12/2024
● Municipal	Regular	26/08/2024
● Estadual	Negativa	27/12/2024
● FGTS	Regular	12/07/2024

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 29/02/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>12.730.143,64</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>12.730.143,64</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>12.730.143,64</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.135.998,93</b>
Caixa e equivalentes de caixa	149.151,18	Fornecedores	284.767,84
Tributos e Contribuições a Compensar	32.613,22	Obrigações Tributárias	35.900,34
Imóveis em Construção	11.700.766,17	Adiantamento de Clientes	815.330,75
Comissão sobre vendas	43.519,64		
Adiantamentos	-		
Custo de financiamento de obra	804.093,43		
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>10.760.243,61</b>
Partes Relacionadas	-	Empréstimos e Financiamentos	4.396.597,18
		Partes Relacionadas	4.288.973,08
		Investidores - SCP	2.074.673,35
<b>PERMANENTE</b>	<b>-</b>	<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>282.645,00</b>
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>551.256,10</b>
		Receitas Operacionais	623.284,35
		Custos e Despesas	(72.028,25)

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	2.599.010,86	309.772,52	1.140.146,90	350.739,50	-	-	4.399.669,78	8%
Receita Contratada - Fora Garantia	11.636.764,40	1.196.196,65	6.563.692,12	1.783.414,40	101,80	-	21.180.169,37	40%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(52.416,29)	(612.975,03)	(136.168,31)	-	-	(801.559,63)	-2%
Revenda de Unidades Distratadas	-	49.154,81	352.289,54	555.033,04	4.327,63	-	960.805,02	2%
Venda de Estoque	-	912.273,80	9.124.377,61	15.317.702,78	122.074,55	-	25.476.428,74	48%
Receita Comissão	-	474.295,22	813.077,51	338.782,30	-	-	1.626.155,03	3%
Outras Receitas	358.210,06	-	-	-	-	-	358.210,06	1%
<b>Receitas</b>	<b>14.593.985,32</b>	<b>2.889.276,71</b>	<b>17.380.608,64</b>	<b>18.209.503,71</b>	<b>126.503,98</b>	<b>-</b>	<b>53.199.878,37</b>	<b>100%</b>
Obra - Custo Raso	(10.498.073,88)	(9.068.697,73)	(1.899.689,21)	-	-	-	(21.466.460,82)	-40%
Obra - MDO	(418.735,30)	(1.934.655,52)	(351.755,55)	-	-	-	(2.705.146,36)	-5%
Obra - Taxa Adm	(222.613,94)	(1.088.243,73)	(197.862,50)	-	-	-	(1.508.720,16)	-3%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.791.821,47)	(49.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	(8.889.821,47)	-17%
Marketing	(2.329.667,53)	(160.973,53)	(224.432,80)	-	-	-	(2.715.073,87)	-5%
Despesa Comissão	(241.030,62)	(474.295,22)	(813.077,51)	(338.782,30)	-	-	(1.867.185,65)	-4%
Incorporação	(1.226.037,45)	(74.362,46)	-	-	-	-	(1.300.399,91)	-2%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(872.648,43)	(65.394,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	(1.081.378,43)	-2%
Despesas Financeiras	(11.816,38)	-	-	-	-	-	(11.816,38)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(65.914,85)	-	-	-	(65.914,85)	0%
Tributos	(611.278,01)	(94.633,07)	(648.609,66)	(692.627,54)	(4.887,05)	-	(2.052.035,33)	-4%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(25.223.723,01)</b>	<b>(13.010.255,25)</b>	<b>(4.344.678,09)</b>	<b>(1.080.409,83)</b>	<b>(4.887,05)</b>	<b>-</b>	<b>(43.663.953,24)</b>	<b>-82%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(10.629.737,69)</b>	<b>(10.120.978,54)</b>	<b>13.035.930,55</b>	<b>17.129.093,88</b>	<b>121.616,93</b>	<b>-</b>	<b>9.535.925,13</b>	<b>18%</b>
Débito a identificar	(89.418,14)	-	-	-	-	-	(89.418,14)	0%
Aporte - Habitram	14.264.087,92	-	-	-	-	-	14.264.087,92	27%
Retirada - Habitram	(11.935.871,92)	-	-	-	-	-	(11.935.871,92)	-22%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(549.759,59)	-	-	-	-	-	(549.759,59)	-1%
Devolução - SCP	-	-	(2.622.740,21)	-	-	-	(2.622.740,21)	-5%
CRI - Liberação	5.699.979,13	-	-	-	-	-	5.699.979,13	11%
CRI - Juros	(1.132.862,67)	(218.938,60)	(281.492,48)	-	-	-	(1.633.293,75)	-3%
CRI - Amortização	(2.910.366,69)	-	(4.119.976,46)	-	-	-	(7.030.343,15)	-13%
CRI - Contrapartida	4.043.229,36	-	-	-	-	-	4.043.229,36	8%
Financiamento - Liberação Banco	6.360.000,00	5.430.651,48	3.209.348,52	-	-	-	15.000.000,00	28%
Financiamento - Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento - Juros Banco	-	(218.938,60)	(281.492,48)	-	-	-	(500.431,08)	-1%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	-	15.000.000,00	-	-	15.000.000,00	28%
Débito - Província	(1.802.001,94)	-	-	-	-	-	(1.802.001,94)	-3%
Transferência Recebível P.S.	(2.599.010,86)	-	-	-	-	-	(2.599.010,86)	-5%
<b>Total Investimentos</b>	<b>11.918.978,14</b>	<b>4.992.774,29</b>	<b>(4.096.353,12)</b>	<b>15.000.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.815.399,31</b>	<b>52%</b>
<b>Total</b>	<b>1.289.240,45</b>	<b>(5.128.204,25)</b>	<b>8.939.577,43</b>	<b>32.129.093,88</b>	<b>121.616,93</b>	<b>-</b>	<b>37.351.324,44</b>	<b>70%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Recebível contratado: repasse distribuído por 3 meses após 3 meses da entrega de obra (previsão CCV), começando em **nov/25**;
- Venda dos estoques estimada em **24 meses**, baseado na velocidade de vendas;
- Projeção de Obra, MDO e Taxa ADM conforme fluxo enviado pelo incorporador em **mai/24**, projeção de Incorporação base **mai/23** e marketing conforme fluxo enviado pelo incorporador em **dez/23**;
- Fluxo de despesas administrativas projetado R\$ 9,4 mil ao mês:
  - R\$ 4,4 mil até a entrega da obra (**ago/25**), conforme informado pelo incorporador;
  - R\$ 4,9 mil (valor do monitoramento) até o vencimento da dívida, em **out/26**.
- Projetado Despesas de assistência técnica, no valor de R\$ 250mil durante 6 meses após o término de obra;
- Devolução SCP: É o valor de devolução para os Sócios ocultos, relacionados as unidades que ainda estão em estoque e não foram escolhidas por eles.
- Obs.: Linha de CRI – Contrapartida: São os juros e amortizações já incorridos na conta do Patrimônio Separado até a data base.
- Financiamento – Liberação Bancos: Fluxo projetado de acordo com o contrato recebido da CEF, valor total de R\$15 milhões com uma taxa de juros de 10,38%a.a.