

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)
Realizado em: 12/12/2024**

 **Data Base: Novembro/2024**



Resumo de Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

Resumo Empreendimento



Previsão para lançamento em **Fev/25**, segundo incorporador.

Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	Carinás
Empresa:	TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Endereço:	Av. dos Carinás nº 321 / 333, Indianópolis
Cidade:	São Paulo - SP
Patrimônio de Afetação:	n.d. (n.d.)
Torres:	1
Total de Unidades:	139
Unidades em Estoque:	121
% Vendido em Garantia:	12,95%
% Obra:	0,00%
Data de Entrega:	30/04/2027 (Extrato do SCPista)
Data Base Monitoramento:	30/11/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	26.100.000,00
Saldo Devedor (30/11/2024)	26.116.217,20
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	30/08/2027
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9% a.a. na base 252

Informações da Operação	
CRI	001ª Série da 4ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente (Devedora)	TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Empreendimento alvo	Terreno Av. dos Carinás nº 321 / 333
Crédito Total	26.100.000,00
<i>Despesas Flat / Fundo de Res</i>	<i>€ 223.265,76</i>
<i>Fundo de Reserva</i>	<i>624.929,11</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>25.051.186,35</i>
<i>Data de emissão</i>	<i>44.789,00</i>
Data de vencimento final	30/08/2027
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9% a.a. na base 252

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

SCP - Carinás	Monit. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	139	139
Total Unidades Fora Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	139	139
<i>Disponível / Estoque</i>	<i>124</i>	<i>121</i>
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>124</i>	<i>121</i>
Vendas (i)	15	18
<i>Quitadas</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>14</i>	<i>17</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

O empreendimento **Carinás** possui 139 unidades conforme modelagem enviada pelo incorporador e fichas financeiras, ainda não recebemos o RI e quadro NBR do empreendimento.

Movimentação no período:

(i) Houve 03 vendas no período: (SCP-1-053, SCP-2-035 e SCP-2-065)

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de unidades

Status	out/24	Rolagem									nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	124	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	121
0 - 30	14	-	-	-	3	-	-	-	-	-	17
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	139										139

Movimentações no período:

- 03 unidades foram vendidas: (SCP-1-053, SCP-2-035 e SCP-2-065)

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	15	18	28,8%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	15	18	28,8%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	11,18	13,14	100,0%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
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	11,18	13,14	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3	1	6	5	1	0	1	0	0	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	0	0
3	1	6	5	1	0	1	0	0	0	1

RECEBÍVEIS por % Pago

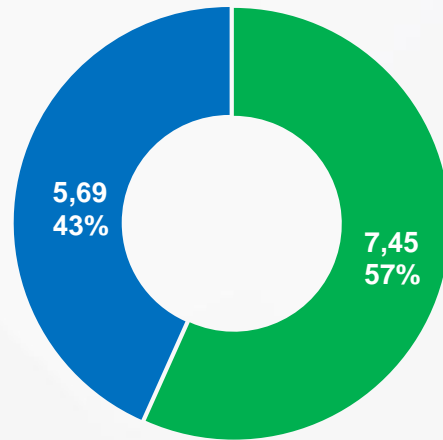
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
2,04	0,96	7,39	1,79	0,58	0,00	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2,04	0,96	7,39	1,79	0,58	0,00	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00

O projeto possui 18 unidades vendidas, 17 ativas e todas adimplentes.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

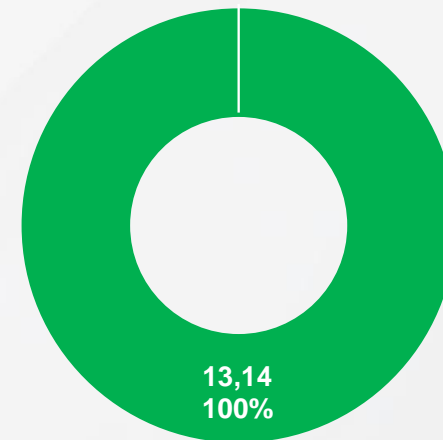
2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

Recebíveis Pré-Chaves (R\$ MM)



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

Dos R\$ 13,14 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 5,69 milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 49326-2
Saldo Inicial C/C	84.989,92
(i) Crédito - SCP	89.652,47
(ii) Repasse SCP - Província	-110.411,10
Terreno - Outras Despesas	-366,00
Terreno - IPTU	-14.125,14
Incorporação - Projetos	-16.160,39
Marketing - Promoção e Propaganda	-3.262,99
Marketing - Stand	-55.511,88
Despesas Financeiras - Tarifas	-135,40
Aporte - Tarjab	329.000,00
Débito - Província	-301.858,69
Saldo Final C/C	1.810,80

(i) No período ocorreram entradas com as nomenclaturas bancárias “COBR IBBA”, que se remetem a boletos de cobrança e segundo incorporador referem-se à créditos de SCPistas;

(ii) Ocorreu o repasse para a conta do PS, referente aos créditos baixados dos SCPistas na SPE (30% do valor total), apurados na base anterior;

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Nov/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS (4ª EMISSÃO) 18220-7
Saldo Inicial C/C	20.575,55
(i) Repasse SCP - Província	110.411,10
Crédito - Carinas	301.858,69
CRI - Juros	-179.910,86
CRI - Amortização	-114.830,08
CRI - Despesas	-6.051,44
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
TED entre contas	-5.087,00
Rendimento de Aplicação	1,54
Aplicação / Resgate CDB	-110.411,00
Saldo Final C/C	16.483,50
Aplicações / Regates	2.287.862,30
Saldo Final C/C + Aplic	2.304.345,80

(i) Ocorreu o repasse para a conta do PS, referente aos créditos baixados dos SCPistas na SPE (30% do valor total), apurados na base anterior.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Conciliação dos Créditos dos SCPistas

Comparando os créditos SCPistas nos extratos bancários e as baixas no ERP, ocorreu a respectiva variação:

Período	A	B	C	E = (A + B + C)
	Extrato Itaú 49326-2	Extrato Itaú PS (4) 18220-7	Ext. Cliente - ERP Conta SPE	Variação 1 (R\$)
mai/23 a jan/24	3.217.750,57	0,00	-3.217.750,57	0,00
fev/24	237.067,77	0,00	-260.891,19	-23.823,42
mar/24	252.305,86	0,00	-261.080,18	-8.774,32
abr/24	131.481,38	0,00	-140.270,06	-8.788,68
mai/24	86.005,42	0,00	-68.604,98	17.400,44
jun/24	157.173,48	0,00	-166.088,10	-8.914,62
jul/24	193.867,56	0,00	-170.013,98	23.853,58
ago/24	107.402,94	0,00	-131.777,43	-24.374,49
set/24	363.039,20	0,00	-385.439,89	-22.400,69
out/24	423.859,20	0,00	-368.037,00	55.822,20
nov/24	89.652,47	0,00	-147.770,94	-58.118,47
TOTAL	5.259.605,85	0,00	-5.317.724,32	-58.118,47

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP		63	Mensal	29/11/2024	-33.132,98	Parcelas baixadas no final de Nov/24, com crédito no mês seguinte (D+1).
		143			-24.985,49	
TOTAL					-58.118,47	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Controle de créditos SCPistas

Conforme a 5ª AEI firmada em dez-23, foi definido que a SPE deverá repassar 30% das receitas dos SCPistas para conta do PS. Até a data base não houve variações entre o calculado e o repassado:

A	B				
Mês de Apuração	Data Base	Baixas de SPC (Base de Cálculo)	Valor Calculado (30%)	Valor Repassados PS	Varição
dez-23	jan-24	12.310,49	3.693,15	3.693,15	0,00
jan-24	fev-24	231.545,03	69.463,51	69.463,51	0,00
fev-24	mar-24	260.891,19	78.267,36	78.267,36	0,00
mar-24	abr-24	261.080,18	78.324,05	78.324,05	0,00
abr-24	mai-24	140.270,06	42.081,02	42.081,02	0,00
mai-24	jun-24	68.604,98	20.581,49	20.581,49	0,00
jun-24	jul-24	166.088,10	49.826,43	49.826,43	0,00
jul-24	ago-24	170.013,98	51.004,19	51.004,19	0,00
ago-24	set-24	131.777,43	39.533,23	39.533,23	0,00
set-24	out-24	385.439,89	115.631,97	115.631,97	0,00
out-24	nov-24	368.037,00	110.411,10	110.411,10	0,00
		2.196.058,33	658.817,50	658.817,50	0,00

A - Mês de apuração para do cálculo das receitas de SCPistas;

B - Mês que deverá ser realizado o repasse.

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	VG V Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VG V Tabela (R\$ mm)
1 Dormitório	32,6	0	66	7	228,41	12.846	419,2	2,934	59	1.925,2	14.478	472,41	27,9
2 Dormitórios	84,6	0	46	5	422,30	20.780	1.755,1	8,776	41	3.468,4	19.744	1.670,29	68,5
3 Dormitórios	136,5	0	27	6	820,92	8.819	1.206,6	7,240	21	2.864,1	10.180	1.388,45	29,2
Total		0	139	18	1.471,63	12.876	1.052,7	18,95	121	8.257,7	15.199	1.037,29	125,5

O empreendimento possui 121 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 125.511.814,89** (Tabela de vendas).

As informações de metragem e valor de tabela de vendas foram disponibilizadas pelo incorporador.



3.1 – Balancete

TARJAB - CARINÁS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA - 31/10/2024			
TOTAL DO ATIVO	47.068.631,16	TOTAL DO PASSIVO	47.068.631,16
CIRCULANTE	46.892.653,57	CIRCULANTE	26.776.547,73
Caixa e Bancos	(5.083.962,46)	Fornecedores	94.975,15
Aplicações	2.180.436,02	Obrigações Tributárias a Recolher	5.548,43
Direitos Realizáveis	(99.377,28)	Impostos E Contribuições A Pagar	41.023,79
Estoques	49.895.557,29	Empréstimos e Financiamentos	26.144.000,36
		Adiantamentos	491.000,00
NÃO CIRCULANTE	175.977,59	NÃO CIRCULANTE	8.301.750,00
Ativo Imobilizado	175.977,59	Outras Exigibilidades	8.301.750,00
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	10.410.159,92
		Capital Social	10.484.107,91
		Resultados Acumulados	(73.947,99)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	1.580.173,51

3.2 - Fiscal

SCP - Carinás

Aspectos Fiscais e Protestos

Certidões Incorporadora (SCP - Carinás):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	08/06/2025
● Trabalhista	Negativa	08/06/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	10/06/2025
● FGTS	Regular	26/12/2024