

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro (37S3E)
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília
Realizado em: 15/10/2024**

 **Data Base: Setembro/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:	14
% Vendido em Garantia:	54,84%
% Obra:	84,31% (i)
Data de Entrega:	31/03/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento:	30/09/2024
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	4.104.408,07
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 ago/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. ago24	Monit. set24
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia	120	120
<i>Permutas</i>	1	1
<i>Unidades</i>	1	1
Disponível / Estoque	47	46
<i>Unidades em Estoque</i>	47	46
Vendidas (i)	72	73
<i>Quitadas</i>	25	25
<i>Financiamento Direto</i>	16	17
<i>Promessa de Repasse</i>	31	31
Total Unidades em Garantia	31	31
Disponível / Estoque	15	14
<i>Unidades em Estoque</i>	15	14
Vendidas (ii)	16	17
<i>Quitadas</i>	6	6
<i>Financiamento Direto</i>	4	4
<i>Promessa de Repasse</i>	6	7

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

(i) Movimentações de unidades fora da garantia no período:

- 01 unidade foi vendida: (502).

(ii) Movimentações de unidades em garantia no período:

- 01 unidade foi vendida: (706).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	15	15	56,8%
31 - 90	1	1	18,3%
91 - 120	0	1	73,6%
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	16	17	55,7%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	2,23	2,22	87,3%
31 - 90	0,09	0,24	9,5%
91 - 120	0,00	0,08	3,2%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	2,32	2,55	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	2	1	1	1	0	0	0	1	0	6
0	1	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	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	3	1	1	1	0	0	1	1	0	6

RECEBÍVEIS por % Pago

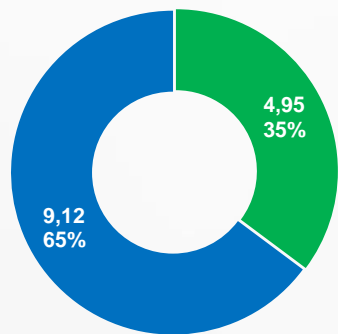
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,03	0,51	0,26	0,22	0,16	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
0,00	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,03	0,75	0,26	0,22	0,16	0,00	0,00	0,08	0,05	0,00	0,00

Das 17 unidades comercializadas e em garantia, 11 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,55 milhões**. Não há inadimplência superior a 120 dias.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

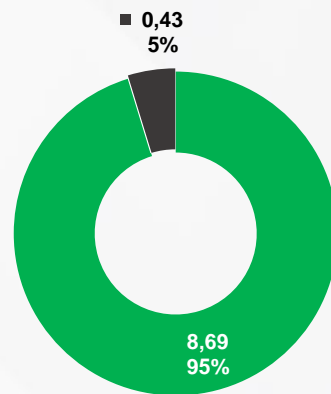
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

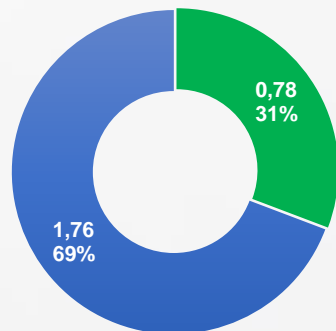
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

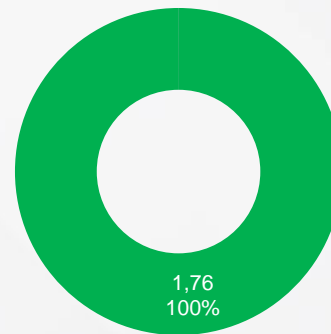
Dos **R\$ 14,07 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,55 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 1,76 milhão** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

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 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Espelho de vendas

TORRE 1																			
1501	-	1502	\$ 12.035,74	1503	△ 13.266,07	1504	\$ 12.035,74	1505	-	1506	-	1507	△ 11.536,12	1508	-	1509	△ 13.626,02	1510	-
1401	△ 11.309,88	1402	△ 14.170,44	1403	-	1404	△ 13.658,55	1405	△ 12.559,88	1406	△ 12.891,05	1407	△ 13.146,19	1408	-	1409	△ 13.435,01	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 12.964,25	1304	-	1305	△ 12.421,88	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 12.138,42	1310	-
1201	-	1202	△ 10.343,80	1203	△ 9.864,57	1204	△ 10.985,83	1205	△ 10.207,00	1206	△ 10.889,66	1207	△ 10.490,85	1208	-	1209	△ 11.388,94	1210	-
1101	-	1102	△ 11.546,85	1103	△ 10.708,97	1104	△ 11.219,73	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 11.030,60
1001	-	1002	△ 11.453,81	1003	△ 10.818,97	1004	△ 11.245,12	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	△ 10.945,80	1010	△ 12.731,90
0901	-	0902	△ 10.176,72	0903	-	0904	△ 10.986,06	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.706,95	0909	-	0910	△ 11.442,52
0801	\$ 11.174,49	0802	△ 9.954,10	0803	△ 10.594,36	0804	△ 12.867,61	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$ 9.887,17	0809	-	0810	\$ 10.957,12
0701	\$ 11.063,80	0702	△ 9.887,17	0703	△ 11.325,00	0704	-	0705	-	0706	△ 10.214,19	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 12.277,99
0601	△ 10.770,46	0602	△ 9.887,17	0603	△ 11.071,56	0604	-	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$ 9.887,17	0609	△ 11.981,27	0610	-
0501	△ 9.815,24	0502	△ 10.214,19	0503	△ 9.659,36	0504	△ 9.972,43	0505	-	0506	△ 10.621,36	0507	-	0508	△ 10.377,40	0509	-	0510	△ 11.950,61
0401	△ 10.873,79	0402	△ 10.226,22	0403	△ 10.951,76	0404	△ 11.409,80	0405	\$ 13.936,77	0406	△ 9.638,07	0407	△ 12.161,03	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.442,22	0303	△ 10.913,19	0304	\$ 13.825,70	0305	\$ 13.788,17	0306	\$ 13.825,70	0307	△ 9.977,46	0308	△ 12.203,02	0309	-	0310	△ 12.688,51
0201	-	0202	\$ 10.134,32	0203	\$ 9.739,16	0204	\$ 10.693,46	0205	△ 12.136,48	0206	\$ 10.693,46	0207	\$ 10.315,09	0208	\$ 10.693,46	0209	\$ 10.414,34	0210	-
0101	△ 7.308,72	0102	△ 8.629,39	0103	△ 5.159,21	0104	\$ 7.723,50	0105	\$ 7.704,37	0106	\$ 7.742,71	0107	\$ 7.377,25	0108	\$ 7.672,08	0109	\$ 7.475,51	0110	-
0001	-																		

Situação dos Recebíveis			
	Qtde.	%	
0 - 30	9	6%	
31 - 90	1	1%	
91 - 120	1	1%	
121 - 180	0	0%	
> 180	0	0%	
Estoque	14	9%	
Quitada	6	4%	
Permuta	1	1%	
Fora da Garantia	119	79%	
Total:	151	100%	

Status da Unidade			
		Qtde.	%
\$	Investidor	24	45%
△	Compra única	29	55%
	Total:	53	100%

** O valor indicado acima se refere a R\$/m² 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	ago/24	Rolagem									set/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	15	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	14
0 - 30	9	-	-	-	1	-	(1)	-	-	-	9
31 - 90	1	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31										31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida no período: (706);
- 02 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: (1305 e 803).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Set/24 na conta do projeto:

Classificações	Bradesco 27083-0	Bradesco 247083-7	Itaú 11130-8	CEF (iv) 578783368-2	CEF 2202-3	CEF 2204-0	Total
Saldo Inicial	68.907,40	314,69	1.351.924,70	146.138,25	10.185,07	91.678,13	1.669.148,24
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	0,00	0,00	55.195,00	0,00	117.698,33	172.893,33
Construção - Custo Obra	0,00	0,00	-1.076.492,10	0,00	0,00	0,00	-1.076.492,10
Construção - MDO	0,00	0,00	-32.250,45	0,00	0,00	0,00	-32.250,45
Terreno - IPTU	0,00	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	0,00	0,00	-1.951,76	0,00	0,00	0,00	-1.951,76
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	0,00	-6.730,00	0,00	0,00	0,00	-6.730,00
Marketing - Stand	0,00	0,00	-9.094,68	0,00	0,00	0,00	-9.094,68
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	0,00	-2.852,59	0,00	0,00	0,00	-2.852,59
Desp Adm - Outras	0,00	0,00	-807,49	0,00	0,00	0,00	-807,49
Desp Adm - Distratos	0,00	0,00	-1.665,04	0,00	0,00	0,00	-1.665,04
RET	0,00	0,00	-5.386,24	0,00	0,00	0,00	-5.386,24
Tributos	0,00	0,00	974,31	0,00	0,00	0,00	974,31
(i) Financiamento - Liberação Banco	0,00	0,00	0,00	655.500,00	0,00	0,00	655.500,00
(i) Financiamento - Juros Banco	0,00	0,00	-234,75	-77.040,41	0,00	0,00	-77.275,16
(ii) Aporte - Habitram	0,00	0,00	441.000,00	0,00	0,00	0,00	441.000,00
(ii) Retirada - Habitram	0,00	0,00	-1.400.000,00	0,00	0,00	0,00	-1.400.000,00
(ii) Retirada - SCP SMK	0,00	0,00	-500,05	0,00	0,00	0,00	-500,05
Tarifas / Taxas	0,00	0,00	-20,00	-3.105,00	0,00	-255,25	-3.380,25
Rend. Aplicação	0,00	0,00	253,50	318,86	0,00	0,00	572,36
(iii) TED entre contas	0,00	0,00	0,00	79.832,44	0,00	0,00	79.832,44
Repasse - Securitizadora	0,00	0,00	-10.253,97	0,00	0,00	0,00	-10.253,97
TED mesma TIT	0,00	0,00	799.000,00	-669.711,23	0,00	-129.288,77	0,00
Saldo Final	68.907,40	314,69	37.047,26	187.127,91	10.185,07	79.832,44	383.414,77

(i) Movimentações referentes ao financiamento com o banco CEF;

(ii) No período ocorreram aportes e retiradas no montante de R\$ 960 mil negativo em retiradas;

(iii) No relatório de contas pagas do incorporador informou que a transferência se refere a uma transferência para a conta 2204-0, porém, não foi identificado no extrato bancário.

(iv) A conta 2203-1 foi trocada para a conta 578783368-2.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.2 – Extrato Bancário

Movimentações de Set/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	237.307,66
(i) Receita Contratada - Garantia	90.924,09
Crédito - Habitram	10.253,97
CRI - Juros	-33.533,81
CRI - Amortização	-15.498,79
CRI - Outros	0,02
CRI - Despesas	-9.348,06
Tarifas	-119,10
Rend. Aplicação	7,68
Saldo C/C	279.993,66
Aplicação CDB + Fundos	392.095,60
Saldo C/C + Aplicações	672.089,26

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam R\$ 90 mil.

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, e 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\$)
set/24	90.924,09	0,00	0,00	172.893,33	263.817,42	-263.817,42	0,00	0,00
TOTAL	90.924,09	0,00	0,00	172.893,33	263.817,42	-263.817,42	0,00	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
Período	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.
ago a dez/22	872.002,41	-1.137.848,76	-265.846,35	863.844,75	-274.004,01	274.004,01	0,00
jan/23	36.166,11	-36.166,11	0,00	36.166,11	0,00	0,00	0,00
fev/23	26.905,46	-26.905,46	0,00	26.905,46	0,00	0,00	0,00
mar/23	667.220,16	-667.220,16	0,00	667.220,16	0,00	0,00	0,00
abr/23	114.675,36	-114.675,36	0,00	114.675,36	0,00	0,00	0,00
mai/23	131.361,86	-131.361,86	0,00	131.361,86	0,00	0,00	0,00
jun/23	42.121,73	-42.121,73	0,00	42.121,73	0,00	0,00	0,00
jul/23	16.597,33	-16.597,33	0,00	16.597,33	0,00	0,00	0,00
ago/23	25.740,49	-25.740,49	0,00	25.740,49	0,00	0,00	0,00
set/23	38.434,34	-38.434,34	0,00	38.434,34	0,00	0,00	0,00
out/23	27.612,33	-27.612,33	0,00	27.612,33	0,00	0,00	0,00
nov/23	14.694,12	-14.694,12	0,00	14.694,12	0,00	0,00	0,00
dez/23	44.090,55	-45.045,41	-954,86	44.090,55	-954,86	954,86	0,00
jan/24	22.428,28	-22.428,28	0,00	22.428,28	0,00	0,00	0,00
fev/24	25.528,48	-25.528,48	0,00	25.528,48	0,00	0,00	0,00
mar/24	27.185,04	-28.127,23	-942,19	27.185,04	-942,19	942,19	0,00
abr/24	441.805,10	-529.905,10	-88.100,00	441.805,10	-88.100,00	88.100,00	0,00
mai/24	24.441,71	-79.648,95	-55.207,24	24.441,71	-55.207,24	55.207,24	0,00
jun/24	25.065,33	-26.094,10	-1.028,77	25.065,33	-1.028,77	1.028,77	0,00
jul/24	31.007,30	-48.827,10	-17.819,80	31.007,30	-17.819,80	15.827,99	-1.991,81
ago/24	31.028,82	-29.037,01	1.991,81	31.028,82	1.991,81	0,00	1.991,81
set/24	90.924,09	-90.924,09	0,00	90.924,09	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2.777.036,40	-3.204.943,80	-427.907,40	2.768.878,74	-436.065,06	436.065,06	0,00

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	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
1 Dorm	30,1	17	10	305,29	10.198	311,3	3,1	7	205,8	13.827	406,51	2,8
2 Dorms	44,8	7	4	179,36	10.838	486,0	1,9	3	134,6	13.453	603,50	1,8
Studio	25,0	7	3	78,41	11.393	297,8	0,9	4	96,8	13.818	334,53	1,3
Total		31	17	563,06	10.568	350,0	6,0	14	437,2	13.710	428,16	6,0

O empreendimento possui 14 unidades em estoque (em garantia) somando um VGV de: **R\$ 5.994.200,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 5.260.800,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 4.864.990,77**.



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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)	11	2,55
	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,08
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	14	5,21
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	14	5,26
(ii)	Saldo Devedor (D)		4,10
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + B / D$ ($\geq 1,80$)		1,91
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + C / D$ ($\geq 1,80$)		1,92
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	Razão Mínima de Garantia $(A1+A2 + B) / (D - E)$ ($\geq 1,80$)		1,91

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 75mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/09/2024**.

(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		
Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Negativa	23/03/2025
● Trabalhista	Negativa	09/04/2025
● Municipal	Regular	02/02/2025
● Estadual	Negativa	11/04/2025
● FGTS	Regular	03/11/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 31/07/2024			
TOTAL DO ATIVO	19.152.451,83	TOTAL DO PASSIVO	19.152.451,83
CIRCULANTE	19.142.498,84	CIRCULANTE	291.756,76
Caixa e equivalentes de caixa	794.275,06	Fornecedores	57.794,08
Direitos Realizáveis	18.341.896,54	Obrigações Tributárias	233.962,68
Despesas do Exercício Seguinte	6.327,24	Adiantamento de Clientes	-
NÃO CIRCULANTE	9.952,99	NÃO CIRCULANTE	16.311.795,70
Imobilizado	9.952,99	Empréstimos e Financiamentos	11.320.641,30
		Partes Relacionadas	2.918.973,08
		Investidores - SCP	2.072.181,32
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	282.645,00
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.266.254,37
		Receitas	8.255.216,64
		Custos e Despesas	(5.988.962,27)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	2.775.536,40	209.095,78	1.750.566,70	588.250,96	-	-	5.323.449,84	10%
Receita Contratada - Fora Garantia	12.425.831,63	828.455,19	8.356.615,21	2.335.502,39	1.103,98	-	23.947.508,40	47%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(25.363,77)	(431.489,11)	(143.555,36)	-	-	(600.408,24)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	12.072,71	191.978,42	384.601,91	42.652,59	-	631.305,63	1%
Venda de Estoque	-	252.657,65	5.958.050,87	12.753.449,43	1.468.604,82	-	20.432.762,78	40%
Receita Comissão	-	163.027,36	652.109,45	489.082,09	-	-	1.304.218,90	3%
Outras Receitas	10.344,16	-	-	-	-	-	10.344,16	0%
Receitas	15.211.712,19	1.439.944,92	16.477.831,55	16.407.331,42	1.512.361,39	-	51.049.181,47	100%
Obra - Custo Raso	(14.575.920,16)	(2.762.125,50)	(2.034.814,59)	-	-	-	(19.372.860,25)	-38%
Obra - MDO	(548.187,04)	(589.253,44)	(380.582,29)	-	-	-	(1.518.022,77)	-3%
Obra - Taxa Adm	(245.689,87)	(331.455,06)	(214.077,54)	-	-	-	(791.222,47)	-2%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.823.285,99)	(21.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	(8.893.285,99)	-17%
Marketing	(2.460.503,35)	(61.608,00)	(215.719,53)	(1.948,35)	-	-	(2.739.779,23)	-5%
Despesa Comissão	(241.030,62)	(163.027,36)	(652.109,45)	(489.082,09)	-	-	(1.545.249,52)	-3%
Incorporação	(1.261.275,29)	(39.124,62)	-	-	-	-	(1.300.399,91)	-3%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(969.194,50)	(28.026,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	(1.140.556,50)	-2%
Tributos	(656.452,90)	(50.593,79)	(625.349,75)	(621.345,90)	(58.788,35)	-	(2.012.530,69)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(3.330,08)	-	-	-	-	-	(3.330,08)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(18.729,26)	-	-	-	(18.729,26)	0%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	-	(300,00)	0%
Custos e Despesas	(29.785.169,80)	(4.046.213,77)	(4.284.718,41)	(1.161.376,33)	(58.788,35)	-	(39.336.266,67)	-77%
Total Operacional	(14.573.457,61)	(2.606.268,85)	12.193.113,13	15.245.955,09	1.453.573,04	-	11.712.914,80	23%
Saldo inicial (Outras contas)	69.354,00	-	-	-	-	-	69.354,00	0%
Despesas Financeiras	(18.330,22)	-	-	-	-	-	(18.330,22)	0%
Receitas Financeiras	350.092,33	-	-	-	-	-	350.092,33	1%
Aporte - Habitram	15.275.087,92	-	-	-	-	-	15.275.087,92	30%
Retirada - Habitram	(13.435.871,92)	-	-	-	-	-	(13.435.871,92)	-26%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(551.772,58)	-	-	-	-	-	(551.772,58)	-1%
Devolução - SCP	-	-	(2.622.740,21)	-	-	-	(2.622.740,21)	-5%
CRI - Emissão	6.157.942,41	-	-	-	-	-	6.157.942,41	12%
CRI - Juros	(1.272.238,68)	(93.476,26)	(124.635,02)	-	-	-	(1.490.349,97)	-3%
CRI - Amortização	(2.968.688,92)	-	(4.104.408,07)	-	-	-	(7.073.097,00)	-14%
CRI - Despesas	(368.521,96)	-	-	-	-	-	(368.521,96)	-1%
Financiamento - Liberação Banco	9.996.000,00	802.899,79	2.709.786,78	-	-	-	13.508.686,57	26%
Financiamento - Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento - Juros Banco	(255.266,10)	(127.967,71)	(669.387,17)	36.705,92	-	-	(1.015.915,07)	-2%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(7.500.000,00)	(7.500.000,00)	-	-	(15.000.000,00)	-29%
TED entre contas	79.832,44	-	-	-	-	-	79.832,44	0%
Total Investimentos	15.628.592,25	581.455,81	(12.311.383,69)	(7.463.294,08)	-	-	(3.564.629,71)	-7%
Total	1.055.134,64	(2.024.813,04)	(118.270,55)	7.782.661,00	1.453.573,04	-	8.148.285,09	16%
Saldo Projeto	383.414,77	-	-	-	-	-	383.414,77	0%
Saldo PS	672.089,26	-	-	-	-	-	672.089,26	0%

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 **ago/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;
- 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.
- Saldo Inicial: referente ao saldo inicial de R\$ 69 mil da nova conta, 247083-7 (Bradesco), encaminhada no período pelo incorporador.