

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro (37S3E)
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília
Realizado em: 16/12/2024**

 **Data Base: Novembro/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:	13
% Vendido em Garantia:	58,06%
% Obra:	92,81% (i)
Data de Entrega:	31/03/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento:	30/11/2024
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (30/11/2024)	3.866.640,05
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 **nov/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. out24	Monit. nov24
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia (i)	120	120
<i>Permutas</i>	1	1
<i>Unidades</i>	1	1
Disponível / Estoque	44	48
<i>Unidades em Estoque</i>	44	48
Vendidas	75	71
<i>Quitadas</i>	27	27
<i>Financiamento Direto</i>	16	15
<i>Promessa de Repasse</i>	32	29
Total Unidades em Garantia (ii)	31	31
Disponível / Estoque	14	13
<i>Unidades em Estoque</i>	14	13
Vendidas	17	18
<i>Quitadas</i>	6	7
<i>Financiamento Direto</i>	4	4
<i>Promessa de Repasse</i>	7	7

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

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

- 01 unidade foi vendida: (604);
- 05 unidades foram distratadas: (304, 305, 306, 405 e 1303).
- Houve cessão na unidade 1103.

(ii) Movimentações de unidades em garantia no período:

- 01 unidade foi vendida e quitada: (1403);

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds out-24	Unds nov-24	% Pago nov-24
0 - 30	15	16	60,3%
31 - 90	1	0	
91 - 120	0	1	18,8%
121 - 180	1	1	73,4%
> 180	0	0	
Total Unidades	17	18	58,9%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM out-24	R\$MM nov-24	% nov-24
0 - 30	2,17	2,13	86,7%
31 - 90	0,24	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,25	10,0%
121 - 180	0,08	0,08	3,3%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	2,50	2,46	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%
2	3	1	1	0	1	0	0	0	1	7
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	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	4	1	1	0	1	0	1	0	1	7

RECEBÍVEIS por % Pago

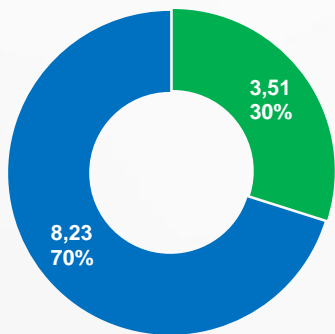
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,74	0,78	0,25	0,22	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,74	1,02	0,25	0,22	0,00	0,13	0,00	0,08	0,00	0,01	0,00

Das 18 unidades comercializadas e em garantia, 11 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,46 milhões**. Destes, apenas uma unidade (803) se encontra inadimplente (acima de 120 dias) representando um recebível de **R\$ 0,08 milhão (3,3%)**, possuindo um montante de **R\$ 68 mil** de parcelas em atraso.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

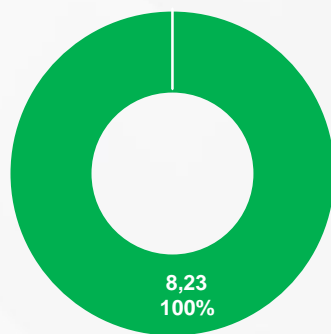
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



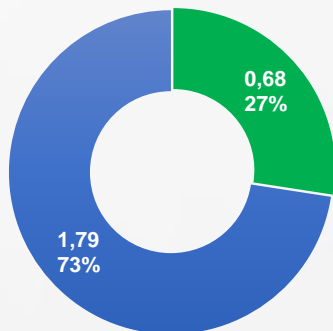
■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



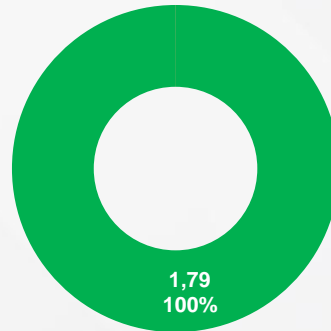
■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

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\$ 11,74 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,46 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 1,79 milhão** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Espelho de vendas

TORRE 1																			
1501	-	1502	\$ 12.188,42	1503	△ 13.434,35	1504	\$ 12.188,42	1505	-	1506	-	1507	△ 11.682,46	1508	-	1509	△ 13.798,87	1510	-
1401	△ 11.453,35	1402	△ 14.350,19	1403	△ 8.537,99	1404	△ 13.831,81	1405	△ 12.719,21	1406	△ 13.054,58	1407	△ 13.312,95	1408	-	1409	△ 13.605,43	1410	-
1301	-	1302	-	1303	-	1304	△ 13.538,27	1305	△ 12.579,46	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 12.292,40	1310	-
1201	-	1202	△ 10.475,01	1203	△ 9.989,70	1204	△ 11.125,18	1205	△ 10.336,48	1206	△ 11.027,80	1207	△ 10.623,93	1208	-	1209	△ 11.533,41	1210	-
1101	-	1102	△ 11.693,33	1103	△ 10.844,82	1104	△ 11.362,06	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 11.170,52
1001	-	1002	△ 11.599,11	1003	△ 10.956,21	1004	△ 11.387,76	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	△ 11.084,65	1010	△ 12.893,41
0901	-	0902	△ 10.305,81	0903	-	0904	△ 11.125,42	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.855,45	0909	-	0910	△ 11.587,67
0801	\$ 11.316,25	0802	△ 10.080,37	0803	△ 10.728,75	0804	△ 13.030,84	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$ 10.012,59	0809	-	0810	\$ 11.096,12
0701	\$ 11.204,14	0702	△ 10.012,59	0703	△ 11.468,67	0704	-	0705	-	0706	△ 10.343,76	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 12.433,74
0601	△ 10.907,08	0602	△ 10.012,59	0603	△ 11.212,01	0604	△ 12.538,28	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$ 10.012,59	0609	△ 12.133,26	0610	-
0501	△ 9.939,75	0502	△ 10.343,76	0503	△ 9.781,89	0504	△ 10.098,94	0505	-	0506	△ 10.756,10	0507	△ 10.743,18	0508	△ 10.509,05	0509	-	0510	△ 12.102,21
0401	△ 11.011,72	0402	△ 10.355,94	0403	△ 11.090,69	0404	△ 11.554,54	0405	-	0406	△ 9.760,33	0407	△ 12.315,30	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.574,68	0303	△ 11.051,63	0304	-	0305	-	0306	-	0307	△ 10.104,02	0308	△ 12.357,82	0309	-	0310	△ 12.849,47
0201	-	0202	\$ 10.262,88	0203	\$ 9.862,71	0204	\$ 10.829,11	0205	△ 12.290,44	0206	\$ 10.829,11	0207	\$ 10.445,94	0208	\$ 10.829,11	0209	\$ 10.546,45	0210	-
0101	△ 7.401,43	0102	△ 8.738,86	0103	△ 5.224,65	0104	\$ 7.821,47	0105	\$ 7.802,11	0106	\$ 7.840,93	0107	\$ 7.470,83	0108	\$ 7.769,41	0109	\$ 7.570,34	0110	-
0001	9.739,83																		

Situação dos Recebíveis		Qtde.	%
0 - 30		9	6%
31 - 90		0	0%
91 - 120		1	1%
121 - 180		1	1%
> 180		0	0%
Estoque		13	9%
Quitada		7	5%
Permuta		1	1%
Fora da Garantia		119	79%
Total:		151	100%

Status da Unidade		Qtde.	%
\$	Investidor	20	41%
△	Compra única	29	59%
Total:		49	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	out/24	Rolagem									nov/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	1	-	-	-	-	-	7
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	14	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	13
0 - 30	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
31 - 90	1	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31										31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida e quitada: (1403);
- 01 unidade rolou para faixa de atraso maior: (1305).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Nov/24 na conta do projeto:

Classificações	Bradesco 247083-7	Itaú 11130-8	CEF 578783368-2	CEF 578783369-0	Gerencial (iv)	Total
Saldo Inicial	312,19	297.924,79	105.563,27	81.320,68	0,00	485.120,93
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	0,00	8.232,16	277.154,68	153.821,00	439.207,84
(i) Receita Contratada - Garantia	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
Construção - Custo Obra	0,00	-734.035,47	0,00	0,00	-153.821,00	-887.856,47
Construção - MDO	0,00	-35.859,25	0,00	0,00	0,00	-35.859,25
Terreno - IPTU	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Incorporação - Projetos	0,00	-129.253,66	0,00	0,00	0,00	-129.253,66
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	0,00	-432,46	0,00	0,00	0,00	-432,46
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-8.893,65	0,00	0,00	0,00	-8.893,65
Marketing - Stand	0,00	-2.060,00	0,00	0,00	0,00	-2.060,00
Desp Comerciais - Comissão	0,00	-2.310,00	0,00	0,00	0,00	-2.310,00
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	-6.776,36	0,00	0,00	0,00	-6.776,36
Desp Adm - Distratos	0,00	-1.665,04	0,00	0,00	0,00	-1.665,04
Desp Adm - Outras	0,00	-495,35	0,00	0,00	0,00	-495,35
RET	0,00	-54.173,13	0,00	0,00	0,00	-54.173,13
(ii) Financiamento - Juros Banco	0,00	0,00	-93.744,40	0,00	0,00	-93.744,40
(iii) Aporte - Habitram	0,00	654.000,00	0,00	0,00	0,00	654.000,00
Retirada - Habitram	0,00	-60.000,00	0,00	0,00	0,00	-60.000,00
Retirada - SCP SMK	0,00	-192.518,36	0,00	0,00	0,00	-192.518,36
Tarifas / Taxas	-0,32	-22,50	-3.104,50	-288,45	0,00	-3.415,77
Rend. Aplicação	0,00	1,92	0,05	0,00	0,00	1,97
TED mesma TIT	0,00	285.000,00	93.186,91	-378.186,91	0,00	0,00
Saldo Final	311,87	565,35	110.133,49	0,00	0,00	111.010,71

(i) Houve recebimento de uma parcela de unidade em garantia, que ocorreu fora da conta do P.S no valor de **R\$ 20 mil**.

(ii) Movimentações referentes ao **financiamento com o banco CEF**;

(iii) No período ocorreram aportes e retiradas no montante de **R\$ 401 mil** positivo em aportes;

(iv) No período, ocorreram baixas e despesas relacionadas a obra **em uma conta "Gerencial"** da incorporadora.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.2 – Extrato Bancário

Movimentações de Nov/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	327.479,30
(i) Receita Contratada - Garantia	241.334,66
CRI - Amortização	-271.033,14
CRI - Juros	-30.625,22
CRI - Despesas	-13.165,09
Tarifas	-119,75
Rend. Aplicação	62,63
Saldo C/C	253.933,39
Aplicação CDB + Fundos	398.865,08
Saldo C/C + Aplicações	652.798,47

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam R\$ 241 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, 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\$)
nov/24	241.334,66	0,00	0,00	305.386,84	546.721,50	-700.542,50	153.821,00	0,00
TOTAL	241.334,66	0,00	0,00	305.386,84	546.721,50	-700.542,50	153.821,00	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

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.
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
out/24	63.703,41	-63.703,41	0,00	63.703,41	0,00	0,00	0,00
nov/24	241.334,66	-261.334,66	-20.000,00	241.334,66	-20.000,00	0,00	-20.000,00 (i)
TOTAL	3.082.074,47	-3.529.981,87	-447.907,40	3.073.916,81	-456.065,06	436.065,06	-20.000,00

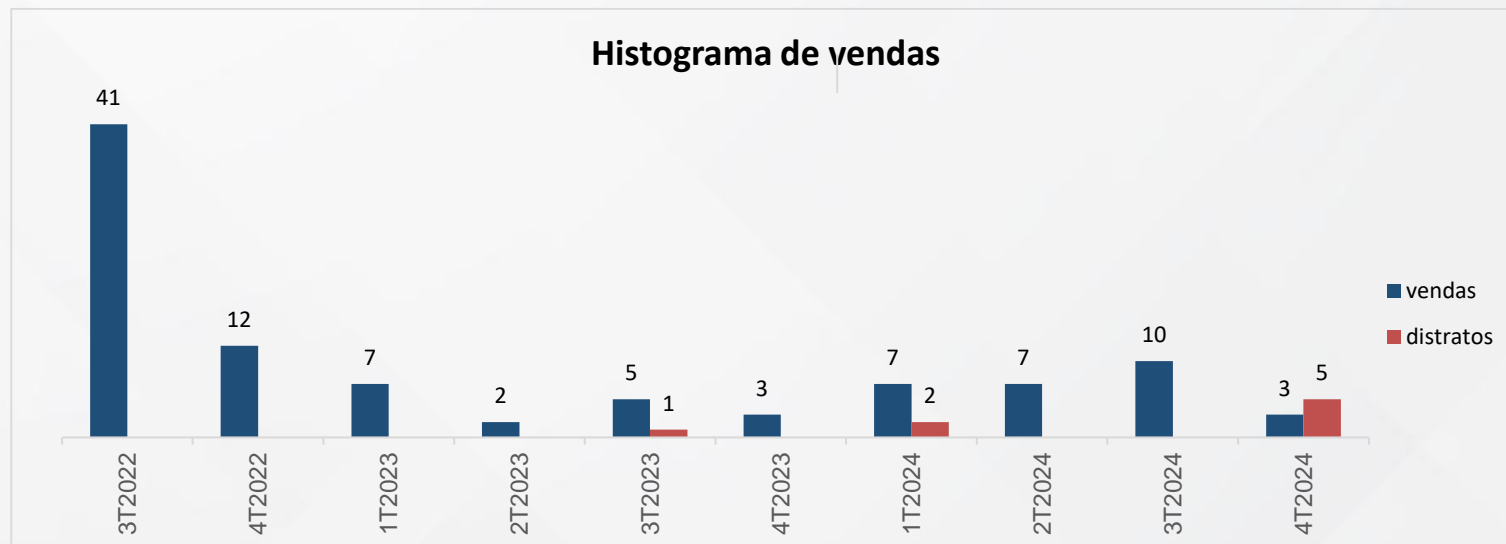
(i) Foi recebido uma parcela de R\$ 20 mil, da unidade 902, fora da conta do PS.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque (em garantia)

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
1 Dorm	30,1	17	10	305,29	10.327	315,3	3,2	7	205,8	13.827	406,51	2,8
2 Dorms	44,8	7	4	179,36	10.976	492,1	2,0	3	134,6	13.369	599,73	1,8
Studio	25,0	7	4	102,76	10.827	278,1	1,1	3	72,5	15.605	377,07	1,1
Total		31	18	587,41	10.613	346,3	6,2	13	412,9	13.990	444,31	5,8

O empreendimento possui 13 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW de: **R\$ 5.776.000,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 4.957.400,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 4.602.896,87**.



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)
Recebível de Unidades Vendidas (A1)	11	2,46
(i) Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,24
Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	13	5,17
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	13	4,96
(ii) Saldo Devedor (D)		3,87
Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + B / D$ ($\geq 1,80$)		2,04
Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + C / D$ ($\geq 1,80$)		1,98
Montante a Amortizar (E)		0,00
Razão Mínima de Garantia $(A1+A2 + B) / (D - E)$ ($\geq 1,80$)		2,04

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 241 mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **30/11/2024**.

(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	01/06/2025
● Trabalhista	Negativa	08/06/2025
● Municipal	Regular	02/02/2025
● Estadual	Negativa	10/06/2025
● FGTS	Regular	30/12/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

Habitram Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA - 30/08/2024			
TOTAL DO ATIVO	20.942.183,37	TOTAL DO PASSIVO	20.942.183,37
CIRCULANTE	20.932.230,38	CIRCULANTE	412.311,26
Caixa e equivalentes de caixa	1.590.055,16	Fornecedores	195.989,50
Direitos Realizáveis	19.335.847,98	Obrigações Tributárias	216.321,76
Despesas do Exercício Seguinte	6.327,24	Adiantamento de Clientes	-
NÃO CIRCULANTE	9.952,99	NÃO CIRCULANTE	17.851.248,61
Imobilizado	9.952,99	Empréstimos e Financiamentos	12.960.606,85
		Partes Relacionadas	2.818.973,08
		Investidores - SCP	2.071.668,68
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	282.645,00
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.395.978,50
		Receitas	8.385.043,60
		Custos e Despesas	(5.989.065,10)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	3.080.574,47	77.086,93	1.789.103,36	595.686,13	-	-	5.542.450,89	11%
Receita Contratada - Fora Garantia	14.177.329,43	291.292,04	6.914.331,06	2.069.167,56	105,30	-	23.452.225,39	46%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(13.663,23)	(68.316,15)	(87,96)	-	-	(82.067,34)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	1.810,87	85.535,90	190.719,62	38.498,21	-	316.564,61	1%
Venda de Estoque	-	71.652,77	5.344.424,94	12.792.923,69	2.705.860,22	-	20.914.861,62	41%
Receita Comissão	-	55.624,63	667.495,58	611.870,95	-	-	1.334.991,17	3%
Outras Receitas	10.344,16	-	-	-	-	-	10.344,16	0%
Receitas	17.268.248,06	483.804,01	14.732.574,70	16.260.279,99	2.744.463,74	-	51.489.370,49	100%
Obra - Custo Raso	(17.152.203,18)	(1.020.942,02)	(2.900.179,63)	-	-	-	(21.073.324,83)	-41%
Obra - MDO	(619.305,03)	(217.800,96)	(565.193,50)	-	-	-	(1.402.299,50)	-3%
Obra - Taxa Adm	(245.689,87)	(122.513,04)	(317.921,35)	-	-	-	(686.124,26)	-1%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.839.018,25)	(7.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	(8.895.018,25)	-17%
Marketing	(2.475.557,95)	(16.678,44)	(179.135,79)	(59.547,38)	-	-	(2.730.919,56)	-5%
Despesa Comissão	(245.510,62)	(55.624,63)	(667.495,58)	(611.870,95)	-	-	(1.580.501,79)	-3%
Incorporação	(1.390.961,41)	-	-	-	-	-	(1.390.961,41)	-3%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(983.687,08)	(9.342,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	(1.136.365,08)	-2%
Tributos	(721.232,98)	(17.054,74)	(559.181,73)	(618.307,58)	(108.238,62)	-	(2.024.015,65)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(6.660,16)	-	-	-	-	-	(6.660,16)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(181.352,89)	-	-	-	(181.352,89)	0%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	-	(300,00)	0%
Custos e Despesas	(32.680.126,53)	(1.466.955,85)	(5.513.796,47)	(1.338.725,91)	(108.238,62)	-	(41.107.843,38)	-80%
Total Operacional	(15.411.878,47)	(983.151,84)	9.218.778,23	14.921.554,08	2.636.225,11	-	10.381.527,11	20%
Despesas Financeiras	(25.296,68)	-	-	-	-	-	(25.296,68)	0%
Receitas Financeiras	350.286,56	-	-	-	-	-	350.286,56	1%
Aporte - Habitram	16.475.437,92	-	-	-	-	-	16.475.437,92	32%
Retirada - Habitram	(13.691.871,92)	-	-	-	-	-	(13.691.871,92)	-27%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(744.818,05)	-	-	-	-	-	(744.818,05)	-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	(1.334.812,59)	(29.353,73)	(117.414,92)	-	-	-	(1.481.581,25)	-3%
CRI - Amortização	(3.239.722,07)	-	(3.866.640,05)	-	-	-	(7.106.362,12)	-14%
CRI - Despesas	(404.974,98)	-	-	-	-	-	(404.974,98)	-1%
Financiamento - Liberação Banco	10.507.500,00	-	1.540.714,29	-	-	-	12.048.214,29	23%
Financiamento - Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento - Juros Banco	(434.771,42)	(86.672,49)	(1.079.340,73)	(99.381,27)	-	-	(1.700.165,91)	-3%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(6.024.107,14)	(6.024.107,14)	-	-	(12.048.214,29)	-23%
Total Investimentos	16.185.872,72	(116.026,22)	(12.169.528,77)	(6.123.488,42)	-	-	(2.223.170,69)	-4%
Total	773.994,25	(1.099.178,06)	(2.950.750,54)	8.798.065,67	2.636.225,11	-	8.158.356,43	16%
Saldo Projeto	121.195,78							
Saldo PS	652.798,47							

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 **nov/24**.
- Projeção de marketing considerando incorrido + fluxo enviado pelo incorporador em **dez/23** e Incorporação base **mai/23** (nesta base a linha foi zerada por 100% do gasto que tinha projetado);
- 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;
- 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.