

monitoriⁱⁱ

monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro

Tarjab - Carinás (CRI 1S4E)

Realizado em: 10/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal



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: 119
% Vendido em Garantia: 14,39%
% Obra: 0,00%
Data de Entrega: 30/04/2027 (Extrato do SCPista)
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

Operação

Informações Operação

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Crédito Total | 26.100.000,00 |
| Saldo Devedor (31/12/2024) | 26.127.100,05 |
| Saldo a Liberar | 0,00 |
| Data Vencimento Contrato | 30/08/2027 |
| Taxa de Juros (%a.a) | IPCA + 9% a.a. na base 252 |

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



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 |
| Despesas Flat / Fundo de Reserva | 223.265,76 |
| Fundo de Reserva | 624.929,11 |
| Preço de Aquisição Líquido | 25.051.186,35 |
| Data de emissão | 44.789,00 |
| Data de vencimento final | 30/08/2027 |
| Atualização Monetário e Juros | IPCA + 9% a.a. na base 252 |



1.1 – Vendas (Status Unidades)

| SCP – Carinás | Monit. nov24 | Monit. dez24 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Total Unidades Empreendimento | 139 | 139 |
| Total Unidades Fora Garantia | 0 | 0 |
| Total Unidades em Garantia | 139 | 139 |
| Disponível / Estoque | 121 | 119 |
| Unidades em Estoque | 121 | 119 |
| Vendidas (i) | 18 | 20 |
| Quitadas | 1 | 1 |
| Financiamento Direto | 17 | 19 |
| Promessa de Repasse | 0 | 0 |

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 02 vendas no período: (SCP-1-101 e SCP-1-102).



1.2 – Rolagem de Unidades em Garantia

| Status | nov/24 | Rolagem | | | | | | | | | dez/24 |
|--------------|------------|----------|-------------------|---------|---------|--------|---------|----------|-----------|-------|------------|
| | | liberada | quitada s/ lib | permuta | estoque | 0 - 30 | 31 - 90 | 91 - 120 | 121 - 180 | > 180 | |
| liberada | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| quitada s/ l | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| permuta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| estoque | 121 | - | - | - | - | (2) | - | - | - | - | 119 |
| 0 - 30 | 17 | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 19 |
| 31 - 90 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 91 - 120 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 121 - 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| > 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 139 | | | | | | | | | | 139 |

Movimentações no período:

- Houve 02 vendas no período: (SCP-1-101 e SCP-1-102).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

| Faixa de Atraso | Unds nov-24 | Unds dez-24 | % Pago dez-24 | UNIDADES por % Pago | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
| 0 - 30 | 18 | 20 | 26,5% | 4 | 1 | 7 | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 31 - 90 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 91 - 120 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121 - 180 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| > 180 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Unidades | 18 | 20 | 26,5% | 4 | 1 | 7 | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |

Recebíveis unidades vendidas

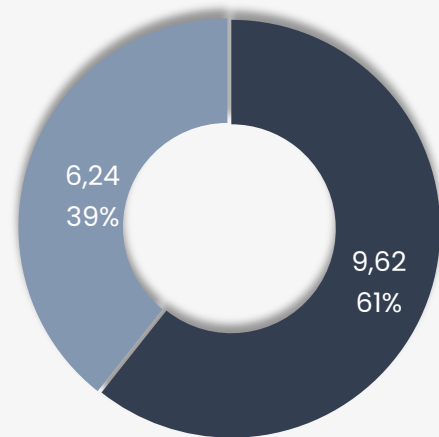
| Faixa de Atraso | R\$MM nov-24 | R\$MM dez-24 | % dez-24 | RECEBÍVEIS por % Pago | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | 0-10% | 10-20% | 20-30% | 30-40% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90-100% | = 100% |
| 0 - 30 | 13,14 | 15,86 | 100,0% | 4 | 1 | 8 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31 - 90 | 0,00 | 0,00 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 91 - 120 | 0,00 | 0,00 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121 - 180 | 0,00 | 0,00 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| > 180 | 0,00 | 0,00 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Recebíveis | 13,14 | 15,86 | 100,0% | 3,79 | 1,06 | 8,36 | 0,80 | 0,94 | 0,55 | 0,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

O projeto possui 20 unidades vendidas, 19 ativas e todas adimplentes.



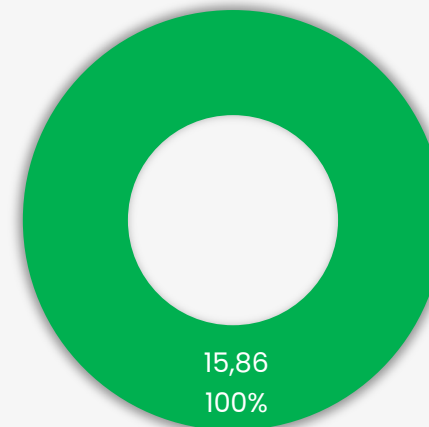
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

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\$ 15,86 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 6,24 milhões se referem a parcelas chaves / pós-chaves.



2.2.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

| Classificação | Itaú 49326-2 |
|-----------------------------------|------------------|
| Saldo Inicial C/C | 1.810,80 |
| Crédito - SCP | 455.634,28 |
| Repasse SCP - Província | -44.331,28 |
| Terreno - Outras Despesas | -1.382,26 |
| Terreno - IPTU | -1.538,23 |
| Incorporação - Projetos | -228,11 |
| Marketing - Promoção e Propaganda | -8.901,36 |
| Marketing - Stand | -28.740,29 |
| Despesas Financeiras - Tarifas | -129,40 |
| Aporte - Tarjab | 75.000,00 |
| Débito - Província | -355.582,33 |
| Saldo Final C/C | 91.611,82 |

(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;



2.2.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

| Classificação | Itaú PS (4ª EMISSÃO) 18220-7 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Saldo Inicial C/C | 16.483,51 |
| (i) Repasse SCP – Província | 44.331,28 |
| Crédito – Carinas | 355.582,33 |
| CRI – Juros | -180.125,77 |
| CRI – Amortização | -146.144,85 |
| CRI – Despesas | -22.753,23 |
| Despesas Financeiras – Tarifas | -73,00 |
| TED entre contas | -5.390,99 |
| Rendimento de Aplicação | 0,57 |
| Aplicação / Resgate CDB | 120.814,73 |
| Saldo Final C/C | 182.724,58 |
| Aplicações / Regates | 2.182.661,34 |
| Saldo Final C/C + Aplic | 2.365.385,92 |

(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.



2.3.1 – Recebimentos de Clientes – Créditos 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 I (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 |
| dez/24 | 455.634,28 | 0,00 | -397.515,81 | 58.118,47 |
| TOTAL | 5.715.240,13 | 0,00 | -5.715.240,13 | 0,00 |

Detalhamento da variação no próximo slide.



2.3.2 – Recebimentos de Clientes – Créditos SCPistas

| Fonte | Conta | Unidade | Parcela | Data | Valor (R\$) | Descrição |
|--------------|-------|---------|---------|------------|------------------|---------------------------------------|
| Extrato | | 63 | Mensal | 02/12/2024 | 33.132,98 | Parcelas baixadas no final de Nov/24, |
| Bancário | | 143 | | | 24.985,49 | com recebimento em Dez/24. |
| TOTAL | | | | | 58.118,47 | |

Detalhamento da variação no próximo slide.



2.4 – 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 | Variação |
| 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 |
| nov-24 | dez-24 | 147.770,94 | 44.331,28 | 44.331,28 | 0,00 |
| | | 2.343.829,27 | 703.148,78 | 703.148,78 | 0,00 |

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

B - Mês que deverá ser realizado o repasse.

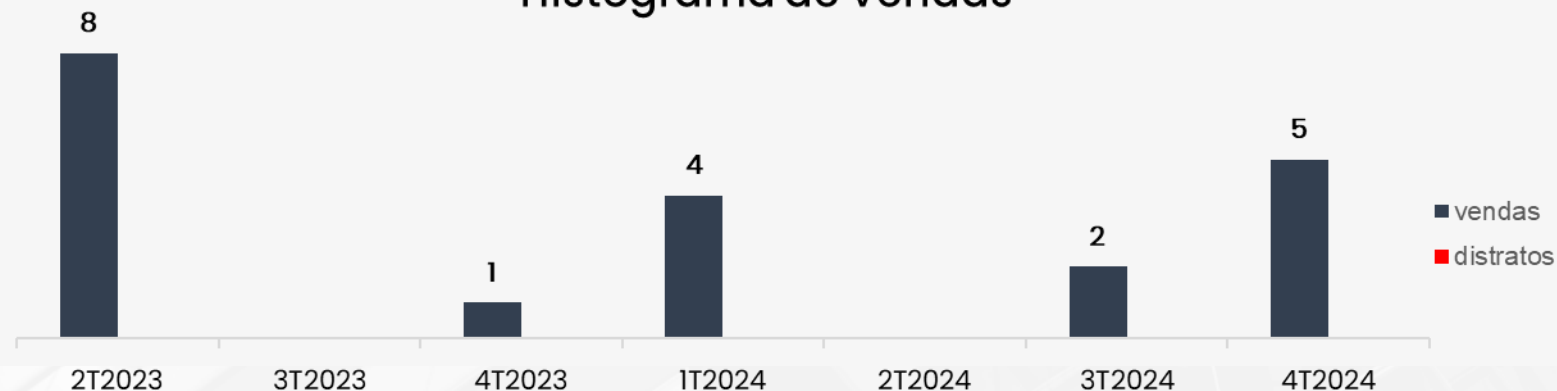


2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

| Tipo | Área média (m ²) | Qtd. Permuta | Qtd. Incorporado | 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 Dormitório | 32,6 | 0 | 66 | 7 | 228,41 | 12.897 | 420,8 | 2,9 | 59 | 1.925,2 | 14.478 | 472,41 | 27,9 |
| 2 Dormitórios | 84,6 | 0 | 46 | 7 | 594,88 | 19.787 | 1.681,5 | 11,8 | 39 | 3.295,8 | 19.757 | 1.669,67 | 65,1 |
| 3 Dormitórios | 136,5 | 0 | 27 | 6 | 820,92 | 8.854 | 1.211,4 | 7,3 | 21 | 2.864,1 | 10.180 | 1.388,45 | 29,2 |
| Total | | 0 | 139 | 20 | 1.644,21 | 13.371 | 1.099,2 | 22,0 | 119 | 8.085,1 | 15.108 | 1.026,45 | 122,1 |

O empreendimento possui 119 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 122.147.003,54** (Tabela de vendas).
As informações de metragem e valor de tabela de vendas foram disponibilizadas pelo incorporador.

Histograma de vendas





3.1 – Fiscal

| Aspectos Fiscais e Protestos | | |
|--|----------------------------------|------------|
| Certidões Incorporadora (SCP – Carinás): | Status: | Validade: |
| ● SRF/INSS | Positiva com efeitos de negativa | 18/06/2025 |
| ● Trabalhista | Negativa | 07/07/2025 |
| ● Municipal | Regular | 08/03/2025 |
| ● Estadual | Negativa | 08/07/2025 |
| ● FGTS | Regular | 02/02/2025 |



3.2 – 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 LÍQUIDO | 10.410.159,92 |
| | | Capital Social | 10.484.107,91 |
| | | Resultados Acumulados | (73.947,99) |
| | | DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO | 1.580.173,51 |