

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro (37S3E)
Habitrans Palmeiras – Blend Santa Cecília
Realizado em: 21/11/2024**

 **Data Base: Outubro/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:	90,81% (i)
Data de Entrega:	31/03/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento:	31/10/2024
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/10/2024)	4.122.204,59
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 **out/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. set24	Monit. out24
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia (i)	120	120
<i>Permutas</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Unidades</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Disponível / Estoque	46	44
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>46</i>	<i>44</i>
Vendidas	73	75
<i>Quitadas</i>	<i>25</i>	<i>27</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>17</i>	<i>16</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>31</i>	<i>32</i>
Total Unidades em Garantia (ii)	31	31
Disponível / Estoque	14	14
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>14</i>	<i>14</i>
Vendidas	17	17
<i>Quitadas</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>7</i>	<i>7</i>

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:

- 02 unidades foram vendidas no período: (507 e 1304);
- 02 unidades foram quitadas no período: (403 e 603).

(ii) Movimentações de unidades em garantia no período:

- Não houve movimentações no período.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Recebíveis (Unidades em Garantia)

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds set-24	Unds out-24	% Pago out-24
0 - 30	15	15	57,9%
31 - 90	1	1	18,2%
91 - 120	1	0	
121 - 180	0	1	73,5%
> 180	0	0	
Total Unidades	17	17	56,7%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM set-24	R\$MM out-24	% out-24
0 - 30	2,22	2,17	86,9%
31 - 90	0,24	0,24	9,8%
91 - 120	0,08	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,08	3,3%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	2,55	2,50	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	0	1	6
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	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	3	1	1	1	0	0	1	0	1	6

RECEBÍVEIS por % Pago

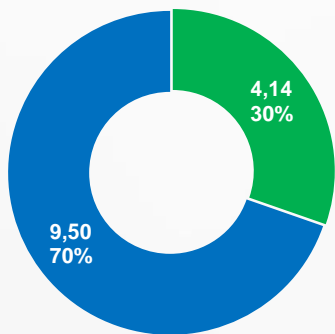
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,02	0,51	0,25	0,22	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00
0,00	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1,02	0,75	0,25	0,22	0,15	0,00	0,00	0,08	0,00	0,02	0,00

Das 17 unidades comercializadas e em garantia, 11 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,50 milhões**. Destes, apenas uma unidade (803) se encontra inadimplente (acima de 120 dias) representando um recebível de **R\$ 0,08 milhões (3,3%)**, possuindo um montante de **R\$ 54 mil** de parcelas em atraso.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

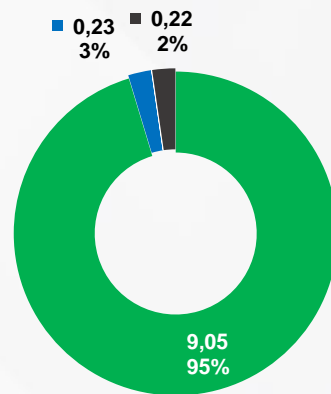
2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



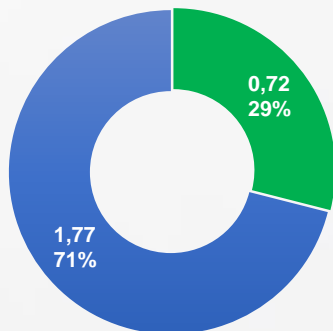
■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

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



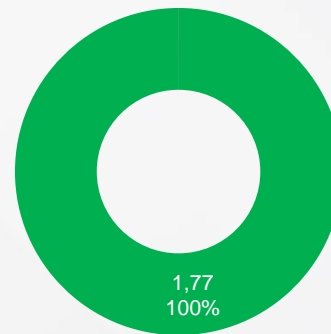
■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

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\$ 13,63 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,50 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 1,77 milhão** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Espelho de vendas

TORRE 1																			
1501	-	1502	\$ 12.105,99	1503	△ 13.343,49	1504	\$ 12.105,99	1505	-	1506	-	1507	△ 11.603,45	1508	-	1509	△ 13.705,55	1510	-
1401	△ 11.375,89	1402	△ 14.253,14	1403	-	1404	△ 13.738,27	1405	△ 12.633,18	1406	△ 12.966,29	1407	△ 13.222,91	1408	-	1409	△ 13.513,42	1410	-
1301	-	1302	-	1303	△ 13.039,91	1304	△ 13.446,71	1305	△ 12.494,38	1306	-	1307	-	1308	-	1309	△ 12.209,27	1310	-
1201	-	1202	△ 10.404,17	1203	△ 9.922,14	1204	△ 11.049,94	1205	△ 10.266,58	1206	△ 10.953,22	1207	△ 10.552,08	1208	-	1209	△ 11.455,41	1210	-
1101	-	1102	△ 11.614,25	1103	△ 10.771,47	1104	△ 11.285,22	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	△ 11.094,97
1001	-	1002	△ 11.520,66	1003	△ 10.882,11	1004	△ 11.310,75	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	△ 11.009,68	1010	△ 12.806,21
0901	-	0902	△ 10.236,11	0903	-	0904	△ 11.050,18	0905	-	0906	-	0907	-	0908	△ 11.775,27	0909	-	0910	△ 11.509,30
0801	\$ 11.239,71	0802	△ 10.012,20	0803	△ 10.656,19	0804	△ 12.942,71	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$ 9.944,87	0809	-	0810	\$ 11.021,07
0701	\$ 11.128,37	0702	△ 9.944,87	0703	△ 11.391,10	0704	-	0705	-	0706	△ 10.273,80	0707	-	0708	-	0709	-	0710	△ 12.349,65
0601	△ 10.833,32	0602	△ 9.944,87	0603	△ 11.136,18	0604	-	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$ 9.944,87	0609	△ 12.051,20	0610	-
0501	△ 9.872,52	0502	△ 10.273,80	0503	△ 9.715,74	0504	△ 10.030,64	0505	-	0506	△ 10.683,36	0507	△ 10.670,52	0508	△ 10.437,97	0509	-	0510	△ 12.020,36
0401	△ 10.937,25	0402	△ 10.285,90	0403	△ 11.015,68	0404	△ 11.476,39	0405	\$ 14.018,11	0406	△ 9.694,32	0407	△ 12.232,01	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	△ 10.503,16	0303	△ 10.976,89	0304	\$ 13.906,39	0305	\$ 13.868,64	0306	\$ 13.906,39	0307	△ 10.035,69	0308	△ 12.274,24	0309	-	0310	△ 12.762,57
0201	-	0202	\$ 10.193,47	0203	\$ 9.796,01	0204	\$ 10.755,87	0205	△ 12.207,32	0206	\$ 10.755,87	0207	\$ 10.375,29	0208	\$ 10.755,87	0209	\$ 10.475,12	0210	-
0101	△ 7.351,37	0102	△ 8.679,76	0103	△ 5.189,32	0104	\$ 7.768,57	0105	\$ 7.749,34	0106	\$ 7.787,90	0107	\$ 7.420,30	0108	\$ 7.716,86	0109	\$ 7.519,14	0110	-
0001	9.673,96																		

Situação dos Recebíveis		Qtde.	%
0 - 30		9	6%
31 - 90		1	1%
91 - 120		0	0%
121 - 180		1	1%
> 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	set/24	Rolagem									out/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
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 rolou para faixa de atraso maior: (803).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Extrato Bancário

Movimentações de Out/24 na conta do projeto:

Classificações	Bradesco 247083-7	Itaú 11130-8	CEF 578783368-2	CEF 578783369-0	CEF 2204-0	Gerencial (iii)	Total
Saldo Inicial	314,69	37.047,26	187.127,91	0,00	79.832,44	0,00	304.322,30
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	0,00	449.755,60	424.036,27	0,00	418.498,09	1.292.289,96
Construção - Custo Obra	0,00	-1.269.764,14	-164,32	0,00	0,00	-418.498,09	-1.688.426,55
Construção - MDO	0,00	-35.258,74	0,00	0,00	0,00	0,00	-35.258,74
Terreno - IPTU	0,00	-7.866,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.866,13
Marketing - Stand	0,00	-2.630,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.630,35
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-1.470,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.470,60
Desp Comerciais - Comissão	0,00	-2.170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.170,00
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	-6.692,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.692,80
Desp Adm - Distratos	0,00	-1.665,04	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.665,04
Desp Adm - Outras	0,00	-528,07	0,00	0,00	0,00	0,00	-528,07
RET	0,00	-10.552,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.552,70
Tributos	0,00	-54,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-54,25
(i) Financiamento - Liberação Banco	0,00	0,00	511.500,00	0,00	0,00	0,00	511.500,00
(i) Financiamento - Juros Banco	0,00	-57,26	-85.703,66	0,00	0,00	0,00	-85.760,92
(ii) Aporte - Habitram	0,00	546.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	546.350,00
(ii) Retirada - Habitram	0,00	-196.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-196.000,00
(ii) Retirada - SCP SMK	0,00	-527,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-527,11
Débito - Província	0,00	-46.412,27	0,00	0,00	0,00	0,00	-46.412,27
Tarifas / Taxas	-2,50	-32,50	-3.141,00	-318,42	0,00	0,00	-3.494,42
Rend. Aplicação	0,00	1,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1,06
TED mesma TIT	0,00	1.296.208,43	-953.811,26	-342.397,17	0,00	0,00	-0,00
Saldo Final	312,19	297.924,79	105.563,27	81.320,68	79.832,44	-0,00	564.953,37

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

(ii) No período ocorreram aportes e retiradas no montante de R\$ 349 mil positivo em aportes;

(iii) 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 Out/24 na conta do Patrimônio Separado:

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	279.993,66
(i) Receita Contratada - Garantia	63.703,41
Crédito - Habitram	46.412,27
CRI - Juros	-31.948,69
CRI - Despesas	-30.006,88
Tarifas	-683,00
Rend. Aplicação	8,53
Saldo C/C	327.479,30
Aplicação CDB + Fundos	395.734,08
Saldo C/C + Aplicações	723.213,38

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam R\$ 63 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\$)
out/24	63.703,41	0,00	0,00	873.791,87	937.495,28	-1.355.993,37	418.498,09	0,00
TOTAL	63.703,41	0,00	0,00	873.791,87	937.495,28	-1.355.993,37	418.498,09	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Abaixo os recebimentos e baixas ERP das unidades em garantia:

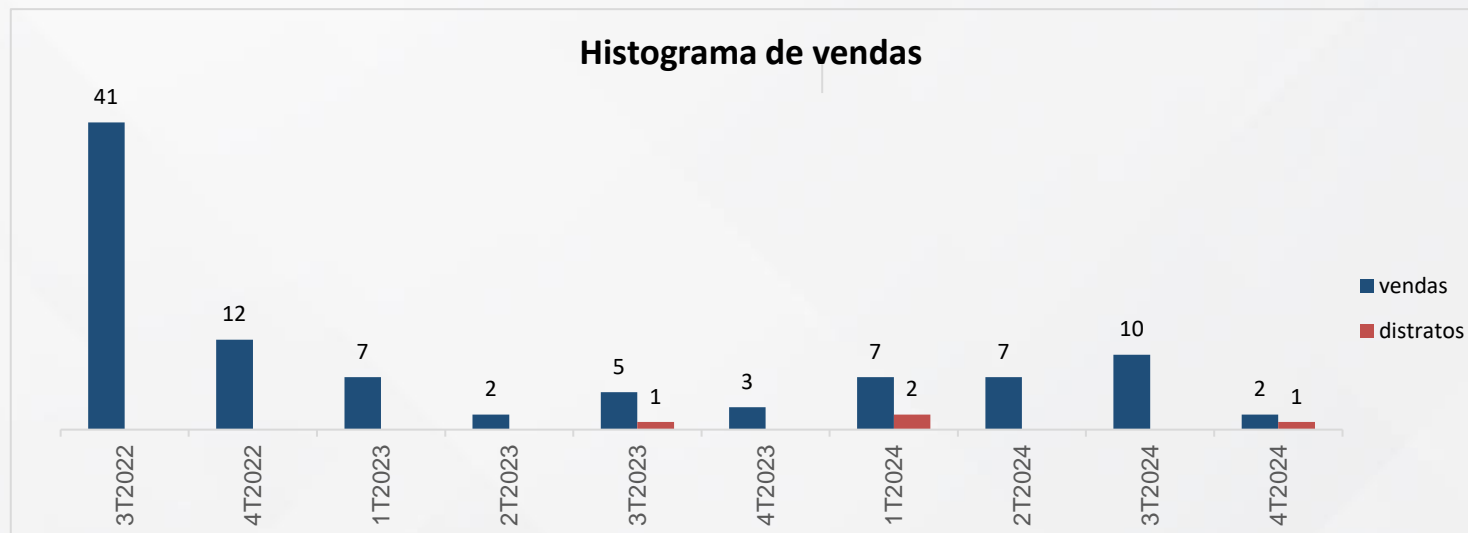
	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)	F	G = (E + F)
Período	Extrato Bancário Itaú PS	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Variação (R\$)	Itaú PS (em garantia)	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
ago a dez/22	872.002,41	-1.137.848,76	-265.846,35	863.844,75	-274.004,01	274.004,01	0,00
jan/23	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
TOTAL	2.840.739,81	-3.268.647,21	-427.907,40	2.832.582,15	-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	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	10	305,29	10.258	313,2	3,1	7	205,8	13.827	406,51	2,8
2 Dorms	44,8	7	4	179,36	10.901	488,8	2,0	3	134,6	13.453	603,50	1,8
Studio	25,0	7	3	78,41	11.460	299,5	0,9	4	96,8	13.818	334,53	1,3
Total		31	17	563,06	10.630	352,1	6,0	14	437,2	13.710	428,16	6,0

O empreendimento possui 14 unidades em estoque (em garantia) somando um VGW 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\$ 4.907.779,44**.



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	2,50
	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,06
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	14	5,52
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	14	5,26
(ii)	Saldo Devedor (D)		4,12
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + B / D$ ($\geq 1,80$)		1,96
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + C / D$ ($\geq 1,80$)		1,90
	Montante a Amortizar (E)		0,00
	Razão Mínima de Garantia $(A1+A2 + B) / (D - E)$ ($\geq 1,80$)		1,96

(i) Recebível do período das unidades em garantia e não amortizado é de **R\$ 63 mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/10/2024**.

(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	04/05/2025
● Trabalhista	Negativa	11/05/2025
● Municipal	Regular	02/02/2025
● Estadual	Negativa	12/05/2025
● FGTS	Regular	22/11/2024

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	2.839.239,81	142.964,80	1.763.572,64	591.662,82	-	-	5.337.440,07	10%
Receita Contratada - Fora Garantia	13.718.121,59	754.121,11	7.922.179,60	2.458.510,65	1.110,39	-	24.854.043,34	48%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(39.025,18)	(270.706,26)	(72.703,26)	-	-	(382.434,70)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	7.481,45	177.178,39	373.449,66	58.305,12	-	616.414,62	1%
Venda de Estoque	-	152.035,33	5.483.933,04	12.373.265,88	2.014.931,70	-	20.024.165,95	39%
Receita Comissão	-	106.511,52	639.069,13	532.557,61	-	-	1.278.138,25	2%
Outras Receitas	10.344,16	-	-	-	-	-	10.344,16	0%
Receitas	16.567.705,56	1.124.089,03	15.715.226,55	16.256.743,35	2.074.347,21	-	51.738.111,69	100%
Obra - Custo Raso	(16.264.346,71)	(1.995.565,54)	(1.923.119,00)	-	-	-	(20.183.031,25)	-39%
Obra - MDO	(583.445,78)	(425.720,65)	(356.753,90)	-	-	-	(1.365.920,33)	-3%
Obra - Taxa Adm	(245.689,87)	(239.467,86)	(200.674,07)	-	-	-	(685.831,81)	-1%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.831.152,12)	(14.000,00)	(49.000,00)	-	-	-	(8.894.152,12)	-17%
Marketing	(2.464.604,30)	(32.668,66)	(175.355,76)	(58.290,84)	-	-	(2.730.919,56)	-5%
Despesa Comissão	(243.200,62)	(106.511,52)	(639.069,13)	(532.557,61)	-	-	(1.521.338,87)	-3%
Incorporação	(1.261.275,29)	(39.124,62)	-	-	-	-	(1.300.399,91)	-3%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(976.415,37)	(18.684,00)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	(1.138.435,37)	-2%
Tributos	(667.059,85)	(40.403,84)	(595.959,16)	(614.029,44)	(80.641,68)	-	(1.998.093,98)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(4.995,12)	-	-	-	-	-	(4.995,12)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	(192.743,82)	-	-	-	(192.743,82)	0%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	-	(300,00)	0%
Custos e Despesas	(31.542.485,03)	(2.912.146,70)	(4.227.010,84)	(1.253.877,89)	(80.641,68)	-	(40.016.162,14)	-77%
Total Operacional	(14.974.779,47)	(1.788.057,66)	11.488.215,71	15.002.865,46	1.993.705,52	-	11.721.949,55	23%
Saldo inicial (Outras contas)	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Financeiras	(21.824,64)	-	-	-	-	-	(21.824,64)	0%
Receitas Financeiras	350.093,39	-	-	-	-	-	350.093,39	1%
Aporte - Habitram	15.821.437,92	-	-	-	-	-	15.821.437,92	31%
Retirada - Habitram	(13.631.871,92)	-	-	-	-	-	(13.631.871,92)	-26%
Aporte - SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada - SCP	(552.299,69)	-	-	-	-	-	(552.299,69)	-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	(1.304.187,37)	(62.587,71)	(125.175,43)	-	-	-	(1.491.950,52)	-3%
CRI - Amortização	(2.968.688,92)	-	(4.122.204,59)	-	-	-	(7.090.893,51)	-14%
CRI - Despesas	(394.748,84)	-	-	-	-	-	(394.748,84)	-1%
Financiamento - Liberação Banco	10.507.500,00	196.928,57	1.772.357,14	-	-	-	12.476.785,71	24%
Financiamento - Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento - Juros Banco	(341.027,02)	(173.344,98)	(1.110.441,01)	(102.916,40)	-	-	(1.727.729,41)	-3%
Financiamento - Amortização Banco	-	-	(6.238.392,86)	(6.238.392,86)	-	-	(12.476.785,71)	-24%
TED entre contas	79.832,44	-	-	-	-	-	79.832,44	0%
Total Investimentos	16.273.131,29	(39.004,12)	(12.446.596,95)	(6.341.309,26)	-	-	(2.553.779,05)	-5%
Total	1.298.351,82	(1.827.061,79)	(958.381,25)	8.661.556,20	1.993.705,52	-	9.168.170,51	18%
Saldo Projeto	575.138,44	-	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	723.213,38	-	-	-	-	-	-	-

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 **out/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.