

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Habitram Palmeiras – Blend Santa
Cecília

Realizado em: 20/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado



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: 12
% Vendido em Garantia: 61,29%
% Obra: 79,00% **(i)**
Data de Entrega: 31/06/2025 (Cronograma de Obra)
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

Operação

Informações Operação

Crédito Total	6.200.000,00
Saldo Devedor (31/12/2024)	3.664.210,90
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 **dez/24**, houve um replanejamento ocasionando na diminuição no % acumulado e na postergação da data de entrega.



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
Despesas Flat	113.472,73
Fundo de Reserva	386.548,13
Preço de Aquisição Líquido	5.699.979,14
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



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. nov24	Monit. dez24
Total Unidades Empreendimento	151	151
Total Unidades Fora Garantia (i)	120	120
Permutas	1	1
Unidades	1	1
Disponível / Estoque	48	45
Unidades em Estoque	48	45
Vendidas	71	74
Quitadas	27	28
Financiamento Direto	15	15
Promessa de Repasse	29	31
Total Unidades em Garantia (ii)	31	31
Disponível / Estoque	13	12
Unidades em Estoque	13	12
Vendidas	18	19
Quitadas	7	7
Financiamento Direto	4	4
Promessa de Repasse	7	8

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 unidade foram vendidas: (1210 e 1306);
- 01 unidade foi vendida e quitada (1508).

(ii) Movimentações de unidades em garantia no período:

- 01 unidade foi vendida: (610).



2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas				UNIDADES por % Pago										
Faixa de Atraso	Unds nov-24	Unds dez-24	% Pago dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	16	15	61,6%	2	2	1	1	0	1	0	0	0	1	7
31 - 90	0	2	13,7%	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	1	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	1	1	20,2%	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0	1	77,7%	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Total Unidades	18	19	55,9%	3	3	2	1	0	1	0	1	0	1	7

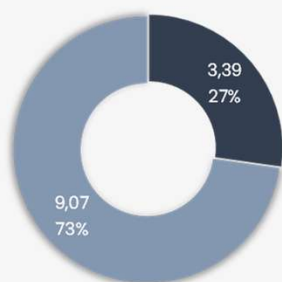
Recebíveis unidades vendidas				RECEBÍVEIS por % Pago										
Faixa de Atraso	R\$MM nov-24	R\$MM dez-24	% dez-24	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0 - 30	2,13	2,01	70,7%	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31 - 90	0,00	0,52	18,3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91 - 120	0,25	0,00	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121 - 180	0,08	0,24	8,5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 180	0,00	0,07	2,4%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Recebíveis	2,46	2,84	100,0%	1,16	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Das 19 unidades comercializadas e em garantia, 12 estão ativas e possuem um recebível de **R\$ 2,84 milhões**. Destes, 02 unidades (803 e 1305) encontram-se inadimplentes (acima de 120 dias) representando um recebível de **R\$ 0,31 milhão (11%)**, possuindo um montante de **R\$ 42 mil** de parcelas em atraso.



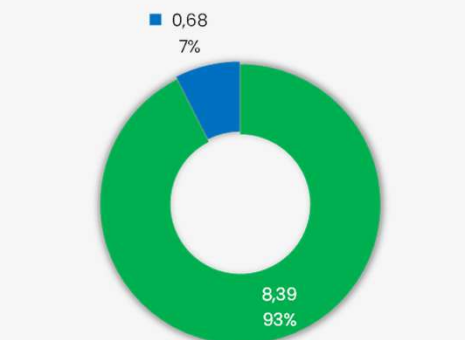
2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

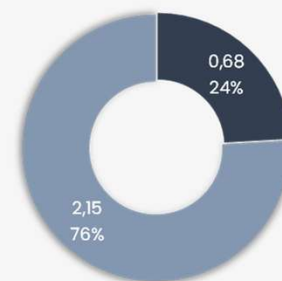
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



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

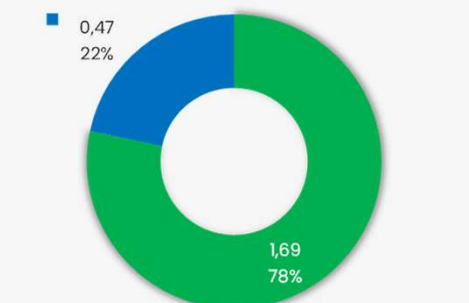
Dos **R\$ 12,46 milhões** de recebíveis em aberto, **R\$ 2,84 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 2,15 milhões** se refere a parcelas chaves/pós-chaves.

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



2.2 – Espelho de Vendas

TORRE 1

1501	-	1502	\$ 12.236,73	1503	□ 13.487,60	1504	\$ 12.236,73	1505	-	1506	-	1507	□ 11.728,76	1508	□ 8.531,10	1509	□ 13.853,57	1510	-
1401	□ 11.498,75	1402	□ 14.407,07	1403	□ 8.571,83	1404	□ 13.886,64	1405	□ 12.769,62	1406	□ 13.106,32	1407	□ 13.365,72	1408	-	1409	□ 13.659,36	1410	-
1301	-	1302	-	1303	-	1304	□ 13.591,94	1305	□ 12.629,32	1306	□ 8.734,50	1307	-	1308	-	1309	□ 12.341,13	1310	-
1201	-	1202	□ 10.516,53	1203	□ 10.029,30	1204	□ 11.169,28	1205	□ 10.377,45	1206	□ 11.071,51	1207	□ 10.666,04	1208	-	1209	□ 11.579,12	1210	□ 9.589,09
1101	-	1102	□ 11.739,68	1103	□ 10.887,81	1104	□ 11.407,09	1105	-	1106	-	1107	-	1108	-	1109	-	1110	□ 11.214,80
1001	-	1002	□ 11.645,08	1003	□ 10.999,64	1004	□ 11.432,90	1005	-	1006	-	1007	-	1008	-	1009	□ 11.128,59	1010	□ 12.944,52
0901	-	0902	□ 10.346,66	0903	-	0904	□ 11.169,52	0905	-	0906	-	0907	-	0908	□ 11.902,44	0909	-	0910	□ 11.633,60
0801	\$ 11.361,10	0802	□ 10.120,33	0803	□ 10.771,28	0804	□ 13.082,49	0805	-	0806	-	0807	-	0808	\$ 10.052,28	0809	-	0810	\$ 11.140,10
0701	\$ 11.248,55	0702	□ 10.052,28	0703	□ 11.514,12	0704	-	0705	-	0706	□ 10.384,76	0707	-	0708	-	0709	-	0710	□ 12.483,02
0601	□ 10.950,32	0602	□ 10.052,28	0603	□ 11.256,45	0604	□ 12.587,98	0605	-	0606	-	0607	-	0608	\$ 10.052,28	0609	□ 12.181,35	0610	□ 9.359,63
0501	□ 9.979,15	0502	□ 10.384,76	0503	□ 9.820,67	0504	□ 10.138,97	0505	-	0506	□ 10.798,73	0507	□ 10.785,76	0508	□ 10.550,70	0509	-	0510	□ 12.150,17
0401	□ 11.055,37	0402	□ 10.396,99	0403	□ 11.134,65	0404	□ 11.600,34	0405	-	0406	□ 9.799,02	0407	□ 12.364,11	0408	-	0409	-	0410	-
0301	-	0302	□ 10.616,60	0303	□ 11.095,44	0304	-	0305	-	0306	-	0307	□ 10.144,07	0308	□ 12.406,80	0309	-	0310	□ 12.900,40
0201	-	0202	\$ 10.303,56	0203	\$ 9.901,80	0204	\$ 10.872,03	0205	□ 12.339,16	0206	\$ 10.872,03	0207	\$ 10.487,34	0208	\$ 10.872,03	0209	\$ 10.588,25	0210	-
0101	□ 7.430,77	0102	□ 8.773,50	0103	□ 5.245,36	0104	\$ 7.852,47	0105	\$ 7.833,03	0106	\$ 7.872,01	0107	\$ 7.500,44	0108	\$ 7.800,20	0109	\$ 7.600,35	0110	-
0001	9.778,44																		

Situação dos Recebíveis		Qtde.	%
0 - 30		8	5%
31 - 90		2	1%
91 - 120		0	0%
121 - 180		1	1%
> 180		1	1%
Estoque		12	8%
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.



2.3 – Inadimplência e Recebíveis

Status	nov/24	Rolagem									dez/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	13	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	12
0 - 30	9	-	-	-	1	-	(2)	-	-	-	8
31 - 90	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2
91 - 120	1	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	1	-	(1)	1
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
	31										31

Movimentações das unidades em garantia:

- 01 unidade foi vendida: (610);
- 04 unidades rolaram para faixas de atraso maiores: (803, 808, 1204 e 1305)

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas



2.4.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificações	Bradesco	Itaú	CEF	CEF	CEF	Total
	247083-7	11130-8	578783368-2	578783369-0	2202-3	
Saldo Inicial	311,87	565,35	110.133,49	0,00	10.185,07	121.195,78
Receita Contratada - Fora Garantia	0,00	0,00	375.217,19	415.450,06	0,00	790.667,25
Outras Receitas	3,12	0,00	0,00	0,00	0,00	3,12
Construção - Custo Obra	0,00	-921.666,22	0,00	0,00	0,00	-921.666,22
Construção - MDO	0,00	-94.223,35	0,00	0,00	0,00	-94.223,35
Construção - Taxa ADM	0,00	-32.071,98	0,00	0,00	0,00	-32.071,98
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumento	0,00	-432,46	0,00	0,00	0,00	-432,46
Marketing - Promoção e Propaganda	0,00	-10.047,32	0,00	0,00	0,00	-10.047,32
Marketing - Stand	0,00	-4.335,00	0,00	0,00	0,00	-4.335,00
Desp Comerciais - Comissão	0,00	-1.540,00	0,00	0,00	0,00	-1.540,00
Desp Adm - Consultorias / Assessorias	0,00	-29.542,52	0,00	0,00	0,00	-29.542,52
Desp Adm - Distratos	0,00	-9.581,51	0,00	0,00	0,00	-9.581,51
Desp Adm - Outras	0,00	-726,30	0,00	0,00	0,00	-726,30
RET	0,00	-28.911,70	0,00	0,00	0,00	-28.911,70
Tributos	0,00	-150,00	0,00	0,00	0,00	-150,00
(i) Financiamento - Liberação Banco	0,00	0,00	1.285.500,00	0,00	0,00	1.285.500,00
(i) Financiamento - Juros Banco	0,00	0,00	-93.548,18	0,00	0,00	-93.548,18
(ii) Aporte - Habitram	0,00	602.000,00	0,00	0,00	0,00	602.000,00
(ii) Retirada - Habitram	0,00	-818.000,00	0,00	0,00	0,00	-818.000,00
(ii) Retirada - SCP SMK	0,00	-293.665,74	0,00	0,00	0,00	-293.665,74
Débito - Província	0,00	-36.842,11	0,00	0,00	0,00	-36.842,11
Tarifas / Taxas	-0,30	-48,00	-3.165,00	-345,51	0,00	-3.558,81
Rend. Aplicação	0,00	3,20	0,00	0,00	0,00	3,20
TED mesma TIT	0,00	1.688.000,00	-1.431.272,73	-256.727,27	0,00	0,00
Saldo Final	314,69	8.784,34	242.864,77	158.377,28	10.185,07	420.526,15

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

(ii) No período ocorreram aportes e retiradas no montante de **R\$ 509 mil** negativo em retiradas.



2.4.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, Patrimônio Separado

Classificações	Itaú PS 18094-6
Saldo Inicial C/C	253.933,39
(i) Receita Contratada - Garantia	67.247,49
Crédito - Habitram	36.842,11
CRI - Amortização	-218.455,89
CRI - Juros	-27.384,65
CRI - Despesas	-5.061,52
Tarifas	-4.715,00
Rend. Aplicação	3,79
Saldo C/C	102.409,72
Aplicação CDB + Fundos	402.565,92
Saldo C/C + Aplicações	504.975,64

(i) Receita de clientes das unidades em garantia somam **R\$ 67 mil.**



2.5.1 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação entre as recebimentos nos extratos bancários e baixas de parcelas no ERP do incorporador:

	A	B	C	D	E = (A + B + C + D)	F	G	H = (E + F + G)
Período	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Bancário	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário CEF	Total Extratos	Ext. Cliente - ERP	Recebimento Gerencial	Variação 1 (R\$)
dez/24	67.247,49	0,00	0,00	790.667,25	857.914,74	-850.625,52	0,00	7.289,22
TOTAL	67.247,49	0,00	0,00	790.667,25	857.914,74	-850.625,52	0,00	7.289,22

Variação 1

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Banco	578783368-2	-	-	02/12/2024	7.289,22	Recebimento não conciliado com as baixas do extrato de clientes.
TOTAL					7.289,22	



2.5.2 – 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	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
nov/24	241.334,66	-261.334,66	-20.000,00	241.334,66	-20.000,00	20.000,00	0,00
dez/24	67.247,49	-67.247,49	0,00	67.247,49	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.149.321,96	-3.597.229,36	-447.907,40	3.141.164,30	-456.065,06	456.065,06	0,00

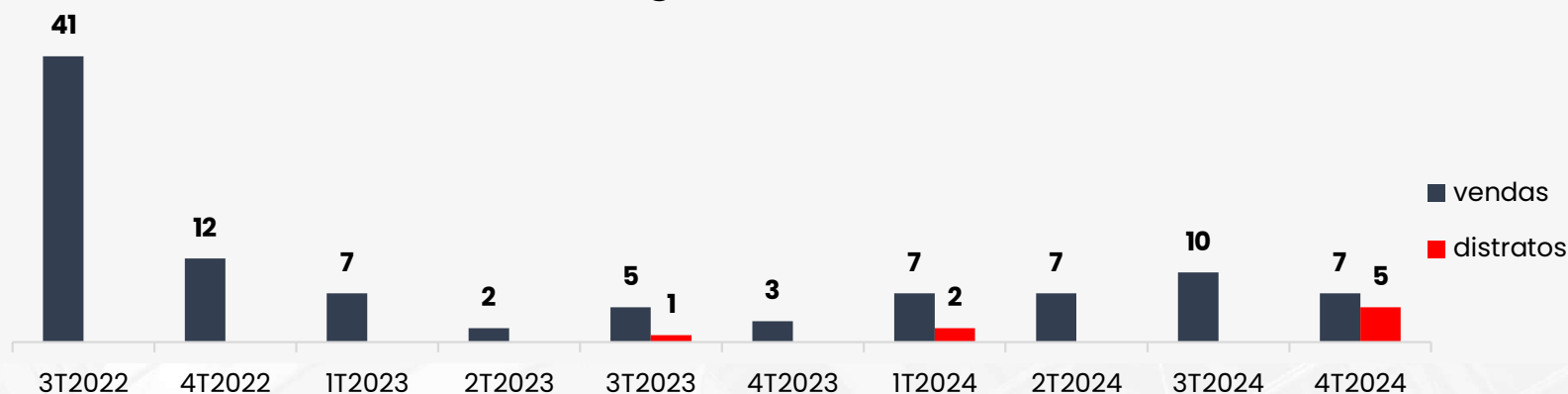


2.6 – Unidades Comercializadas e Estoque

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	10.368	317	3,2	7,0	206	13.827,0	406,5	2,8
2 Dorms	44,8	7	5	224	10.687	479	2,4	2,0	90	13.236,0	593,9	1,2
Studio	25,0	7	4	103	10.870	279	1,1	3,0	72	14.646,2	353,9	1,1
Total		31	19	632	10.563	351	6,7	12	368	13.844	425	5,1

O empreendimento possui 12 unidades em estoque (em garantia) somando um VGV de: **R\$ 5.095.100,00** (conforme tabela de vendas) ou **R\$ 4.434.200,00** considerando o valor de avaliação no documento da operação. Considerando o valor R\$ / m² médio das últimas vendas, estas unidades somam **R\$ 3.994.185,81**.

Histograma de vendas





2.7 – Razão Mínima da 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.



2.8 – Índice de Garantia

	Descrição	Unds	Valor (R\$)
	Recebível de Unidades Vendidas (A1)	12	2,84
(i)	Recebível do período não amortizado (A2)	0	0,07
	Tabela Reprecificada Unidades Estoque (B)	12	4,58
	Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	12	4,43
(ii)	Saldo Devedor (D)		3,66
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + B / D$ ($\geq 1,80$)		2,04
	Razão Mínima de Garantia $A1+A2 + C / D$ ($\geq 1,80$)		2,00
	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\$ 67 mil**;

(ii) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia **31/12/2024**.

(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.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (HABITRAM PALMEIRAS):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	16/07/2025
 Trabalhista	Negativa	16/07/2025
 Municipal	Regular	16/07/2025
 Estadual	Negativa	17/07/2025
 FGTS	Regular	06/02/2025



3.2 – Balancete

Habitrans Palmeiras Empreendimentos Imobiliários LTDA – 30/09/2024			
TOTAL DO ATIVO	20.840.901,77	TOTAL DO PASSIVO	20.840.901,77
CIRCULANTE	20.830.948,78	CIRCULANTE	869.369,95
Caixa e equivalentes de caixa	223.965,47	Fornecedores	475.863,75
Direitos Realizáveis	20.605.299,51	Obrigações Tributárias	371.256,20
Despesas do Exercício Seguinte	1.683,80	Adiantamento de Clientes	22.250,00
NÃO CIRCULANTE	9.952,99	NÃO CIRCULANTE	17.186.394,13
Imobilizado	9.952,99	Empréstimos e Financiamentos	13.255.252,42
		Partes Relacionadas	1.859.973,08
		Investidores – SCP	2.071.168,63
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	282.645,00
		Capital social	10.000,00
		Reservas	272.645,00
		Prejuízos Acumulados	-
		RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.502.492,69
		Receitas	11.974.705,53
		Custos e Despesas	(9.472.212,84)

4 – Resultado Projetado



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028	2029	Total	% / VGV
Receita Contratada – Garantia	3.147.821,96	2.119.630,58	717.907,20	-	-	-	5.985.359,74	12%
Receita Contratada – Fora Garantia	14.967.996,68	7.395.296,92	2.225.298,63	106,25	-	-	24.588.698,48	48%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(311.279,57)	(199,83)	-	-	-	(311.479,40)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	148.577,83	352.841,98	87.541,78	-	-	588.961,58	1%
Venda de Estoque	-	4.491.957,21	11.500.993,52	3.003.872,71	-	-	18.996.823,43	37%
Receita Comissão	-	606.281,60	606.281,60	-	-	-	1.212.563,20	2%
Outras Receitas	10.347,28	-	-	-	-	-	10.347,28	0%
Receitas	18.126.165,92	14.450.464,57	15.403.123,10	3.091.520,73	-	-	51.071.274,32	100%
Obra – Custo Raso	(18.073.719,40)	(2.590.088,97)	-	-	-	-	(20.663.808,37)	-40%
Obra – MDO	(713.528,38)	(499.040,83)	-	-	-	-	(1.212.569,21)	-2%
Obra – Taxa Adm	(277.761,85)	(280.710,47)	-	-	-	-	(558.472,32)	-1%
Pós-Obra e Contingências	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(8.839.018,25)	(49.000,00)	-	-	-	-	(8.888.018,25)	-17%
Marketing	(2.489.940,27)	(171.993,26)	(68.986,03)	-	-	-	(2.730.919,56)	-5%
Despesa Comissão	(247.050,62)	(606.281,60)	(606.281,60)	-	-	-	(1.459.613,82)	-3%
Incorporação	(1.391.393,87)	-	-	-	-	-	(1.391.393,87)	-3%
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	0%
Despesas Administrativas	(1.013.955,90)	(94.336,00)	(49.000,00)	-	-	-	(1.157.291,90)	-2%
Tributos	(750.444,68)	(547.824,21)	(577.759,98)	(120.159,16)	-	-	(1.996.188,02)	-4%
Devolução Distratos Realizados	(16.241,67)	-	-	-	-	-	(16.241,67)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	(241.666,20)	-	-	-	-	(241.666,20)	0%
Débito a identificar	(300,00)	-	-	-	-	-	(300,00)	0%
Custos e Despesas	(33.813.354,89)	(5.080.941,53)	(1.302.027,61)	(120.159,16)	-	-	-40316483,19	-79%
Total Operacional	(15.687.188,97)	9.369.523,03	14.101.095,49	2.971.361,57	-	-	10.754.791,12	21%
Despesas Financeiras	(28.855,49)	-	-	-	-	-	(28.855,49)	0%
Receitas Financeiras	350.289,76	-	-	-	-	-	350.289,76	1%
Aporte – Habitram	17.077.437,92	-	-	-	-	-	17.077.437,92	33%
Retirada – Habitram	(14.509.871,92)	-	-	-	-	-	(14.509.871,92)	-28%
Aporte – SCP	2.622.740,21	-	-	-	-	-	2.622.740,21	5%
Retirada – SCP	(1.038.483,79)	-	-	-	-	-	(1.038.483,79)	-2%
Devolução – SCP	-	(2.622.740,21)	-	-	-	-	(2.622.740,21)	-5%
CRI – Emissão	6.157.942,41	-	-	-	-	-	6.157.942,41	12%
CRI – Juros	(1.362.197,25)	(218.455,89)	-	-	-	-	(1.580.653,13)	-3%
CRI – Amortização	(3.458.177,96)	(218.455,89)	-	-	-	-	(3.676.633,85)	-7%
CRI – Despesas	(411.046,87)	-	-	-	-	-	(411.046,87)	-1%
Financiamento – Liberação Banco	11.793.000,00	-	-	-	-	-	11.793.000,00	23%
Financiamento – Outros	(51.766,67)	-	-	-	-	-	(51.766,67)	0%
Financiamento – Juros Banco	(528.319,60)	-	-	-	-	-	(528.319,60)	-1%
Total Investimentos	16.612.690,76	(3.059.651,99)	-	-	-	-	13.553.038,77	27%
Total	925.501,79	6.309.871,05	14.101.095,49	2.971.361,57	-	-	24.307.829,89	48%
Saldo Projeto	420.526,15	-	-	-	-	-	-	-
Saldo PS	504.975,64	-	-	-	-	-	-	-



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Recebível contratado: repasse distribuído por 3 meses após 3 meses da entrega de obra, 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 **dez/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.