

**monitori**<sup>™</sup>  
monitoramento imobiliário

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Estoque CRI CEDRI (22EIS)**  
Realizado em 13/02/2025

 **Data Base: Janeiro/25**





## Resumo Empreendimento

---

### 1 – Posição Comercialização

---

### 2 – Recebíveis e Despesas

---

### 3 – Vistoria de Ocupação

---



## Projeto

### Informações Projeto

CRI: 22ª Emissão 1ª Série

Emissora (securitizadora): COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO,

Agente Fiduciário (custodiante): OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DTVM

Cedente (Credora): COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Emitente (Devedora): CAYNE ENPLAN 33 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Empreendimentos: CORES DO MAR - TURQUESA

ALTO JARDIM

RESIDENCIAL - OCEANOS

Unidades em Garantia: 76

Garantia em Estoque: 13

% Vendido da Garantia: 87,13%

Data de emissão: 20/10/2022

Razão Mínima de Garantia: Valor do imóvel objeto da AF igual ou superior a 162,5% do saldo devedor

Data Base Monitoramento: 31/01/2025

### Operação CRI

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	12.200.000,00
Saldo Devedor (30/11/2024)	0,00
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Operação	28/10/2027
Taxa de Juros (%a.a)	100% do CDI + 6% a.a. na base 252

\* A operação foi liquidada em nov-24.



## 1.1.1 – Vendas (Status Unidades) – Turquesa

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	22	22
Total Unidades Liberadas (i)	1	2
Total Unidades em Garantia	21	20
Disponível / Estoque	9	9
Unidades em Estoque	9	9
Vendas (ii)	12	11
Quitadas	1	0
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	11	11

De acordo com o Anexo III do contrato de Cessão, foram concedidas em garantia 21 unidades da Torre Turquesa (blocos 1 ao 5).

### Movimentações do período:

(i) 01 Unidade Foi Liberada (CDM-T3-02)

(ii) 01 unidade que estava quitada voltou para promessa de Repasse: (CDM-T5-05), devido a criação de um recebível de R\$ 300,98.



## 1.1.2 – Vendas (Status Unidades) – Oceanos

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	77	77
Total Unidades Liberadas	23	23
Total Unidades em Garantia	54	54
Disponível / Estoque	6	4
Unidades em Estoque	6	4
Vendas <b>(i)</b>	48	50
Quitadas	17	17
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	31	33

Conforme o Anexo III do contrato de Cessão, foram concedidas em garantia, 77 unidades do empreendimento Oceanos (Blocos 1 ao 4).

### **(i)** Vendas no período:

- 02 unidades foram vendidas: (O-T3-702 e O-T4-705 ).



### 1.1.3 – Vendas (Status Unidades) – Alto Jardim

Unidades	Monit. dez24	Monit. jan25
Total Unidades Empreendimento	2	2
Total Unidades Liberadas	0	0
<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Disponível / Estoque	0	0
Unidades em Estoque	0	0
<b>Vendas</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Quitadas	2	2
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

De acordo com o Anexo II do contrato de Cessão de AF de Imóvel, foram concedidas como garantia duas unidades do empreendimento Alto Jardim (Bloco Único).

Ambas foram vendidas e quitadas.



## 1.2.1 – Rolagem de Unidades em garantia – Turquesa

Status	dez/24	Rolagem									jan/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2
quitada s/ lib	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
0 - 30	9	(1)	1	-	-	-	-	-	-	-	9
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	<b>22</b>										<b>22</b>

## Movimentações no período.

- 01 unidade que estava quitada voltou para promessa de Repasse, devido a criação de um recebível de R\$ 300,98 (CDM-T5-05);
- 01 Unidade liberada (CDM-T3-02)



## 1.1.2 – Rolagem de Unidades em garantia – Oceanos

Status	dez/24	Rolagem									jan/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
quitada s/ lib	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	6	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	4
0 - 30	30	-	-	-	2	-	(3)	-	-	-	29
31 - 90	1	-	-	-	-	3	-	1	-	-	5
91 - 120	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	<b>77</b>										<b>77</b>

## Movimentações do período:

- 02 unidades vendidas que estavam no estoque (O-T3-702 e O-T4-705 ).
- 01 unidade diminuiu a faixa de atraso (O-T1-702)
- 03 unidades rolaram para faixas de atraso maiores (O-T2-602, O-T2-601 e O-T4-602)



## 2.1.1 – Inadimplência e Recebíveis – Turquesa

### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	10	9	87,3%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	2	2	84,6%
<b>Total Unidades</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>86,9%</b>

### 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	0	0	0	0	0	0	1	4	4	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	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	0,41	0,21	80,5%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,05	0,05	19,5%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>0,46</b>	<b>0,27</b>	<b>100,0%</b>

### RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,12	0,02	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	0,00	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	0,04	0,00	0,01	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>

- O empreendimento conta com 11 unidades vendidas e ativas. No entanto, as unidades T2-36 e T2-13 estão inadimplentes há mais de 180 dias, o que representa 19,5% do recebível contratado, ou R\$ 0,05 milhão.
- O valor total das parcelas em atraso para essas duas unidades é de **R\$16.000,74**



### 2.1.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oceanos

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	Unds jan-25	% Pago jan-25
0 - 30	43	42	84,7%
31 - 90	1	5	65,1%
91 - 120	1	0	
121 - 180	0	0	
> 180	3	3	74,6%
<b>Total Unidades</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>81,8%</b>

#### 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	0	0	0	0	0	1	4	7	10	17
1	0	0	0	0	0	1	1	1	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	0	0	2	0	0	1	0
<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>17</b>

#### RECEBÍVEIS UNIDADES VENDIDAS

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	R\$MM jan-25	% jan-25
0 - 30	1,17	1,39	68,9%
31 - 90	0,23	0,44	22,0%
91 - 120	0,02	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,18	0,18	9,1%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>1,59</b>	<b>2,02</b>	<b>100,0%</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,22	0,29	0,14	0,00
0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,07	0,05	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	0,00	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	0,17	0,00	0,00	0,02	0,00
<b>0,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,34</b>	<b>0,29</b>	<b>0,33</b>	<b>0,17</b>	<b>0,00</b>

- O empreendimento possui 50 unidades vendidas, das quais 33 estão ativas. Atualmente, 03 unidades (O-T3-301, T2-306 e T2-501) estão inadimplentes há mais de 180 dias, o que representa 9,1% do recebível contratado, ou R\$ 0,18 milhão.
- O valor total das parcelas em atraso dessas unidades é de **R\$ 37.573,11**.



## 2.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, Patrimônio Separado

Descrição	Itaú 18402-1
Saldo Inicial C/C	20.001,09
Repasse - CEDR1	211.200,00
CRI - Amortização Série 2	-171.405,60
CRI - Juros Série 2	-67.784,79
Despesas	-14.133,16
Tarifas / Taxas	-76,60
Aplicação / Resgate CDB	67.351,11
Rend Aplicação	3,07
Saldo Final C/C	45.155,12
Investimentos	421.693,23
Saldo Total	466.848,35

A conta do Patrimônio Separado é utilizada para as movimentações financeiras de duas operações. Dessa forma, o pagamento foi classificado de acordo com a série correspondente a cada emissão.



## 2.3.1 – Recebimentos de Clientes

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

Empreendimento	Período	Créditos de Repasse Conta P.S.	Baixas de Clientes ERP	Variação (R\$)
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	dez/22	704.124,92	-494.688,22	209.436,70
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	dez/23	10.737.934,17	-11.027.882,02	-289.947,85
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	jan/24	0,00	-21.271,07	-21.271,07
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	fev/24	0,00	-14.277,59	-14.277,59
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	mar/24	0,00	-13.422,34	-13.422,34
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	abr/24	0,00	-12.904,26	-12.904,26
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	mai/24	0,00	-14.415,14	-14.415,14
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	jun/24	160.850,00	-182.441,43	-21.591,43
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	jul/24	219.276,91	-252.437,08	-33.160,17
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	ago/24	549.240,94	-564.973,38	-15.732,44
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	set/24	633.600,00	-856.475,78	-222.875,78
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	out/24	1.268.184,29	-1.097.901,87	170.282,42
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	nov/24	2.499.788,61	-2.545.487,36	-45.698,75
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	dez/24	553.870,78	-636.771,76	-82.900,98
CRI 22EIS - ESTOQUE CEDR1	jan/25	211.200,00	-58.627,09	152.572,91
TOTAL		17.538.070,62	-17.793.976,39	-255.905,77

Detalhamento da variação no próximo slide.



### 2.3.2 – Recebimentos de Clientes

Empreendimento	Fonte	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
OCEANOS	18402-1	O-T3-705	Financiamento	23/01/2025	211.200,00	Recebimento bancária pendente de baixado no ERP
OCEANOS	18402-1	O-T4-405, O-T4-404, O-T4-304 e O-T3-304.	-	22/12/2022	31.519,56	Valores repassados não baixados.
OCEANOS	18402-1	O-T4-405, O-T4-404, O-T4-304 e O-T3-304.	-	13/07/2023	20.065,89	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	jul/05	-120.525,89	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	jul/05	-11.570,71	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	jan/24	-19.622,27	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	jan/24	-1.648,80	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	fev/24	-11.639,77	
TURQUESA	ERP	-	Anual	fev/24	-728,02	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	fev/24	-1.909,80	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	mar/24	-11.006,37	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	mar/24	-2.415,97	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	abr/24	-9.955,04	
TURQUESA	ERP	-	Diversas	abr/24	-2.949,22	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	mai/24	-3.217,14	Valores baixados e não repassados.
OCEANOS	ERP	-	Mensal	mai/24	-11.198,00	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	jun/24	-2.725,90	
OCEANOS	ERP	-	Diversas	jun/24	-18.865,53	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	jul/24	-30.410,24	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	jul/24	-2.749,93	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	ago/24	-2.925,26	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	ago/24	-12.807,18	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	set/24	-19.890,95	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	set/24	-3.084,83	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	out/24	-25.698,25	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	out/24	-3.919,33	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	nov/24	-42.097,52	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	nov/24	-3.601,23	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	dez/24	-10.834,33	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	dez/24	-72.066,65	
OCEANOS	ERP	-	Mensal	jan/25	-54.731,94	
TURQUESA	ERP	-	Mensal	jan/25	-3.895,15	
<b>TOTAL</b>					<b>-255.905,77</b>	



### 2.4 – Detalhamento do Repasse

Abaixo, segue um resumo das unidades em garantia que foram vendidas, juntamente com os valores das parcelas baixadas e repassadas à conta do Patrimônio Separado. Para mais detalhes sobre as unidades e parcelas, consulte o arquivo anexo a este relatório.

Mês da Venda	Mês da Venda	Unidades Vendidas	Valor da Venda	Parcelas Baixadas	Valor Repassado PS	Saldo a Repassar
CORES DO MAR - TURQUESA	mar-23	3	389.700,33	367.122,67	354.100,42	13.022,25
CORES DO MAR - TURQUESA	abr-23	2	359.800,04	47.698,76	45.034,72	2.664,04
CORES DO MAR - TURQUESA	jul-23	1	179.900,00	1.562,15	0,00	1.562,15
CORES DO MAR - TURQUESA	ago-23	1	188.000,00	158.400,00	158.400,00	0,00
CORES DO MAR - TURQUESA	set-23	2	421.960,00	355.720,25	329.610,31	26.109,94
CORES DO MAR - TURQUESA	nov-23	1	191.960,00	167.231,48	160.476,00	6.755,48
CORES DO MAR - TURQUESA	jul-24	1	194.960,00	194.807,19	193.031,00	1.776,19
OCEANOS	out-22	2	398.969,98	371.445,15	346.737,49	24.707,66
OCEANOS	nov-22	1	195.201,62	182.567,06	152.374,58	30.192,48
OCEANOS	dez-22	1	195.202,06	341.070,93	326.813,23	14.257,70
OCEANOS	mar-23	2	407.796,04	569.258,39	569.258,39	0,00
OCEANOS	mai-23	15	2.751.837,93	2.742.615,11	2.731.200,00	11.415,11
OCEANOS	jun-23	2	459.039,10	448.675,90	442.802,97	5.872,93
OCEANOS	jul-23	4	917.985,08	805.160,87	730.010,68	75.150,19
OCEANOS	ago-23	3	703.986,93	648.430,62	602.173,74	46.256,88
OCEANOS	set-23	2	480.047,80	382.623,94	328.305,30	54.318,64
OCEANOS	out-23	6	1.477.936,21	1.214.568,16	1.170.991,84	43.576,32
OCEANOS	nov-23	3	705.927,22	623.320,07	565.477,98	57.842,09
OCEANOS	jun-24	1	225.280,01	223.690,99	219.276,91	4.414,08
OCEANOS	jul-24	2	391.786,52	367.636,96	356.209,94	11.427,02
OCEANOS	ago-24	2	431.200,00	423.207,46	422.400,00	807,46
OCEANOS	nov-24	7	1.457.420,00	1.161.822,51	1.145.060,81	16.761,70
OCEANOS	dez-24	1	228.900,00	433,76	0,00	433,76
OCEANOS	jan-25	2	453.960,00	21.460,20	0,00	21.460,20
ALTO JARDIM	jun-23	2	2.200.000,00	2.200.000,00	2.200.000,00	0,00
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>16.008.756,87</b>	<b>14.020.530,58</b>	<b>13.549.746,31</b>	<b>470.784,27</b>



## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Empreendimento	Tipo	Área média (m²)	Qtd.	Qtd.	Qtde.	Área Vendida	VUV Vendido	VMU Vendido	VGV Vendido	Qtd.	Área Estoque	VUV Estoque	VMU Estoque	VGV Estoque
			Permuta	Incorporador	Vendida		R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)	Estoque		R\$/m²	R\$ mil	(R\$ mm)
TURQUESA	1 Dormitório	24,2	0	4	3	72	5.378,9	129,9	0	1	24	3.561	86,0	0,09
TURQUESA	2 Dormitórios	49,5	0	18	10	495	3.920,5	194,2	2	8	396	3.532	175,0	1,40
OCEANOS	2 Dormitórios	51,9	0	77	73	3.785	1.107,8	57,4	4	4	209	3.588	187,3	0,75
ALTO JARDIM	3 Dormitórios	160	0	2	2	320	6.875,0	1100,0	2	0	0	0	0,0	0,00
Total			0	101	88	4.673	1.867	99,15	8,7	13	629	3.552	171,92	2,24

O projeto possui 13 unidades em estoque, que somam um VGV de R\$ 2.235.000,00 (Valor de avaliação) ou R\$ 2.607.864,13 (considerando o VUV médio das vendas dos últimos 6 meses, consecutivos ou não).



## 3.1 – Vistoria de Ocupação

CORES DO MAR - TURQUESA	Vistoria de Ocupação dez24	Vistoria de Ocupação jan25	RESIDENCIAL - OCEANOS	Vistoria de Ocupação dez24	Vistoria de Ocupação jan25
<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>Total Unidades em Garantia</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<b>Disponíveis / Estoques</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>Disponíveis / Estoques</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
Não Ocupada	7	7	Não Ocupada	6	4
Sem Chaves	1	1	Sem Chaves	0	0
(i) Indícios ocupação	1	1	Indícios ocupação	0	0
Não Vistoriada	0	0	Não Vistoriada	0	0
<b>Quitadas</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>Quitadas</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
Não Ocupada	0	0	Não Ocupada	0	0
Sem Chaves	1	0	Sem Chaves	0	0
Indícios ocupação	0	0	Indícios ocupação	1	1
Não Vistoriada	0	0	Não Vistoriada	16	16
<b>Vendidas</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>Vendidas</b>	<b>31</b>	<b>33</b>
Não Ocupada	1	0	Não Ocupada	2	5
Sem Chaves	0	0	Sem Chaves	2	2
Indícios ocupação	0	1	Indícios ocupação	2	1
Não Vistoriada	10	10	Não Vistoriada	25	25

(i) De acordo com a vistoria realizada, foram identificados indícios de ocupação em uma unidade: CDM-T4-14 que é a unidade decorada (TURQUESA)