

MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

**Monitoramento Financeiro
Perdizes Authentique (CRI Miravales)
Realizado em: 26/08/2024**

 **Data Base: Julho/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: PERDIZES AUTHENTIQUE

Empresa: MIRAVALLES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Endereço: Rua Ministro Godoi, 1108, Perdizes

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (24/03/2023)

Torres: 1

Total de Unidades: 186 (182 unds, 4 vg / dep)

Unidades em Estoque: 71 (70 unds / ljs, 1 vg / dep)

% Vendido: 61,54%

Data de Entrega: 30/11/2025 (Prevista no CCV)

Data Base Monitoramento: 31/07/2024

Operação

Posição Operação

Valor (R\$)

Crédito Total

28.000.000,00

Saldo Devedor (24/07/2024)

25.355.191,84

Data Vencimento Contrato

15/12/2026

Atualização Monetário e Juros

Taxa DI + 4,30% a.a.. na base 252

Taxa de Juros (% a.a.)

15,41%

Resumo Empreendimento

Informações da Operação	
CRI	53ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Empreendimento alvo	PERDIZES AUTHENTIQUE BY YOU, INC
Emitente (Devedora)	MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Crédito Total	28.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>504.000,00</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>188.099,95</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>1.012.499,19</i>
Valor Líquido da Liberação	26.295.400,86
Data de emissão	10/12/2021
Data de vencimento final	15/12/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,30% a.a. na base 252
Razão Mínima de Garantia	Valor igual ou superior a 160% do saldo devedor da CCB.
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18227-2
Posição da Operação	
Data Base	24/07/2024
Saldo devedor na data base	25.355.191,84
Saldo a liberar na data base	0,00

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. jun24	Monit. jul24
Total Unidades Empreendimento	186	186
Total Unidades Fora Garantia	136	136
<i>Permutas</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Unidades</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Disponível / Estoque	61	46
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>61</i>	<i>46</i>
Vendidas (i)	75	90
<i>Quitadas</i>	<i>14</i>	<i>14</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>23</i>	<i>36</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>38</i>	<i>40</i>
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades em Garantia	50	50
Disponível / Estoque	27	25
<i>Unidades em Estoque</i>	<i>27</i>	<i>25</i>
Vendidas (ii)	23	25
<i>Quitadas</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Financiamento Direto</i>	<i>5</i>	<i>4</i>
<i>Promessa de Repasse</i>	<i>14</i>	<i>16</i>

(i) No período:

- 15 unidades vendidas.

Destas, 12 foram vendidas para o cliente “AZ Quest”, por um valor muito abaixo do praticado no empreendimento. Por este motivo, desconsideramos essa unidades no cálculo de VUV para projeção do estoque.

(ii) No período:

- 02 unidades vendidas;
- 01 unidade quitada.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de inadimplência (Em garantia)

Status	jun/24	Rolagem										jul/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	4	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	5
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	27	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	25
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	17	-	(1)	-	2	-	-	(1)	-	-	-	17
31 - 90	1	-	-	-	-	-	1	-	(1)	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
121 - 180	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50											50

- 01 unidade quitada;
- 02 unidades vendidas;
- 02 unidades rolaram para faixa de atraso maior.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 – Inadimplência e Recebíveis Em Garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	21	22	51,7%
31 - 90	1	1	13,9%
91 - 120	0	1	16,1%
121 - 180	1	1	14,5%
> 180	0	0	
Total Unidades	23	25	47,8%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	5,18	6,06	83,0%
31 - 90	0,55	0,34	4,7%
91 - 120	0,00	0,55	7,6%
121 - 180	0,34	0,35	4,8%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	6,07	7,31	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%
1	3	5	0	3	1	1	0	1	2	5
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	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	0	0	0	0
1	6	5	0	3	1	1	0	1	2	5

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,90	1,05	2,81	0,00	0,67	0,18	0,38	0,00	0,06	0,00	0,00
0,00	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,35	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
0,90	2,29	2,81	0,00	0,67	0,18	0,38	0,00	0,06	0,00	0,00

O projeto possui 50 unidades / lojas em garantia, sendo 25 já vendidas. Destas últimas, 20 possuem recebível em aberto e há 1 unidade inadimplente acima de 120 dias (106B).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis Todas as unidades

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-24	Unds jul-24	% Pago jul-24
0 - 30	94	109	51,7%
31 - 90	1	3	13,9%
91 - 120	1	1	16,1%
121 - 180	2	2	14,5%
> 180	0	0	
Total Unidades	98	115	47,8%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-24	R\$MM jul-24	% jul-24
0 - 30	20,71	23,28	90,3%
31 - 90	0,55	1,23	4,8%
91 - 120	0,37	0,55	2,1%
121 - 180	0,70	0,72	2,8%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	22,33	25,79	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%
5	18	16	5	7	5	2	0	1	31	19
0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	24	16	5	7	5	2	0	1	31	19

RECEBÍVEIS por % Pago

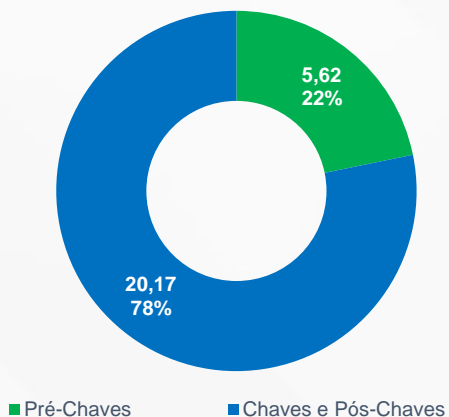
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
3,26	6,86	7,90	1,37	1,52	1,21	0,51	0,00	0,06	0,61	0,00
0,00	1,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3,26	9,36	7,90	1,37	1,52	1,21	0,51	0,00	0,06	0,61	0,00

Há 115 unidades / lojas / vagas vendidas no empreendimento. 96 possuem recebível em aberto e há 2 unidades inadimplentes acima de 120 dias (106B e 210A).

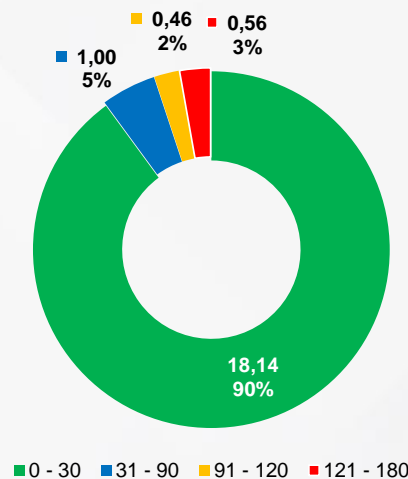
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2.1 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)

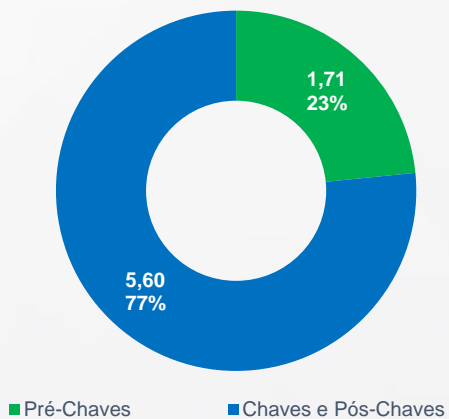


Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)

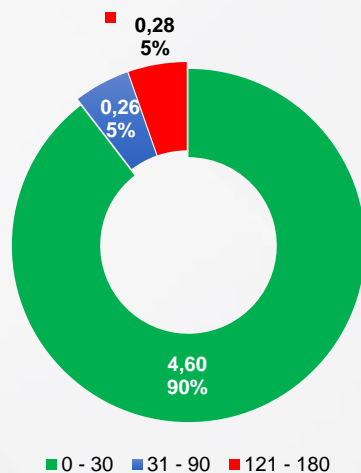


Há **R\$ 25,79 milhões** de recebíveis no empreendimento, dos quais **R\$ 7,31 milhões** se referem a recebíveis de garantia. Destes últimos, **R\$ 5,60 milhões** são chaves/pós-chaves e **R\$ 0,74 milhão (4,9%)** está inadimplente acima de 90 dias.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14643-0	Inter 32003310-4	Total
Saldo Inicial C/C	826,10	25.878,49	26.704,59
Receita Contratada	9.181.350,54	99.938,49	9.281.289,03
Outras Receitas Financeiras	13,06	0,00	13,06
Construção - Custo de Obra	-1.456.208,24	0,00	-1.456.208,24
Terreno - IPTU	-16.211,82	0,00	-16.211,82
Marketing - Stand	-7.622,38	0,00	-7.622,38
Marketing - Promoção e Propaganda	-14.694,05	0,00	-14.694,05
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-1.855,76	0,00	-1.855,76
Desp Adm - Outras	-3.911,99	0,00	-3.911,99
Tarifas / Taxas	-146,30	0,00	-146,30
Débito - Provincia	-112.872,50	0,00	-112.872,50
(ii) Aporte - You Inc	10.994.500,00	0,00	10.994.500,00
Retirada - You Inc	-17.277.000,00	0,00	-17.277.000,00
(i) Liberação - Financiamento PE	0,00	982.000,00	982.000,00
Amorti/Juros - Financiamento PE	0,00	-18.828,12	-18.828,12
BMP - Crédito	7.923.202,09	0,00	7.923.202,09
BMP - Débito	-8.460.172,03	0,00	-8.460.172,03
(iii) Naboa - Débito	-871.264,48	0,00	-871.264,48
QI - Débito	-546.795,27	0,00	-546.795,27
AZ QUEST - Débito	-409.932,73	0,00	-409.932,73
TED mesma TIT	1.080.000,00	-1.080.000,00	0,00
Saldo Final C/C	1.204,24	8.988,86	10.193,10

(i) Valores de Liberação, Amortização e Juros do PE;

(ii) Aportes e Retiradas da You que somam R\$ 6.282.500,00 a mais de retiradas no período.

(iii) Débitos e Créditos referentes a outras operações diversas.

Obs.: No período, não foram apresentados os extratos bancários das contas 8196845-5 (Continental) e 283823-3 (RED).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/24, conta do Patrimônio Separado

Classificação	Itaú PS 18227-2
Saldo Inicial C/C	24.034,89
Receita Contratada	334.002,17
Crédito - Miravales	112.872,50
CRI - Juros	-327.586,48
CRI - Despesas	-9.349,93
Tarifas / Taxas	-255,50
Outras Receitas Financeiras	2,88
Aplicação / Resgate	-113.167,77
Saldo Final C/C	20.552,76
Saldo Aplicações	1.488.862,77
Saldo C/C + Aplicações	1.509.415,53

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

No período, houve variação entre as baixas e os recebimentos referente ao recebível total (explicada abaixo):

Período	A	B	C	D	E	F = (A+ B + C + D + E)	G	H	I = (G + H)	J = (F + I)	K	L
	Extrato Bancário Itaú PS	Extrato Bancário Itaú	Extrato Bancário Continental	Extrato Bancário Inter	Extrato Bancário RED	Total Bancos	Ext. Cliente - ERP Em Garantia	Ext. Cliente - ERP Fora Garantia	Total ERP	Variação (R\$)	Valor Repassado PS	Saldo a Repassar PS
2023	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-1.020.849,64
Total I	5.150.035,82	20.569.280,34	506.504,68	0,00	0,00	26.225.820,84	-4.745.885,46	-20.816.435,32	-25.562.320,78	663.500,06	409.251,25	-611.598,39
jan/24	457.340,76	61.545,26	0,00	20.622,66	0,00	539.508,68	-911.249,05	-185.037,64	-1.096.286,69	-556.778,01	0,00	0,00
fev/24	536.525,76	12.365,78	0,00	56.785,44	0,00	605.676,98	-89.025,83	-180.827,38	-269.853,21	335.823,77	0,00	0,00
mar/24	79.134,84	118.283,16	0,00	23.394,31	0,00	220.812,31	-92.056,95	-341.517,82	-433.574,77	-212.762,46	0,00	0,00
abr/24	164.504,67	74.472,20	0,00	80.384,05	0,00	319.360,92	-146.440,71	-315.233,40	-461.674,11	-142.313,19	0,00	0,00
mai/24	179.653,07	107.693,83	0,00	25.690,40	63.417,50	376.454,80	-182.695,95	-189.121,50	-371.817,45	4.637,35	0,00	0,00
jun/24	203.357,59	46.750,62	0,00	37.910,88	0,00	288.019,09	-205.564,13	-185.222,05	-390.786,18	-102.767,09	0,00	0,00
jul/24	334.002,17	9.181.350,54	0,00	99.938,49	0,00	9.615.291,20	-328.799,11	-9.255.495,95	-9.584.295,06	30.996,14	0,00	0,00
Total II	1.954.518,86	9.602.461,39	0,00	344.726,23	63.417,50	10.599.126,01	-1.955.831,73	-10.652.455,74	-12.608.287,47	-643.163,49	0,00	0,00
Total Geral	7.104.554,68	30.171.741,73	506.504,68	344.726,23	63.417,50	36.824.946,85	-6.701.717,19	-31.468.891,06	-38.170.608,25	20.336,57	409.251,25	-611.598,39

Detalhamento da variação no próximo slide.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4.1 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da “Variação (R\$)” no período:

Fonte	Conta	Unidade	Em Garantia	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Banco	14643-0	406A	não	Diversas	01/07/2024	26.731,42	Receita de parcela baixada no final do mês anterior
Banco	18227-2	209A	sim	Mensal	01/07/2024	1.251,12	Receita de parcela baixada no final do mês anterior
Banco	18227-2	104A	sim	Mensal	01/07/2024	5.239,47	Receita de parcela baixada no final do mês anterior
ERP	-	410A	não	Mensal	01/07/2024	-938,34	Baixas de parcelas recebidas em contas correntes não disponibilizadas
ERP	-	209A	sim	Mensal	31/07/2024	-1.287,53	Baixas de parcelas no final do mês com crédito em D+1
TOTAL						30.996,14	

Detalhamento do “Saldo a Repassar P.S.:

Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
14643-0	209A	Sinal	03/04/2023	-20.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	308B	Sinal	04/04/2023	-325.042,50	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	106B	Sinal	04/04/2023	-6.950,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	106B	Sinal	20/04/2023	-6.950,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	209A	Sinal	02/05/2023	-5.000,00	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
14643-0	302A	Sinal	02/05/2023	-247.655,89	Baixa de unidade em garantia recebida na conta do projeto.
TOTAL				-611.598,39	

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

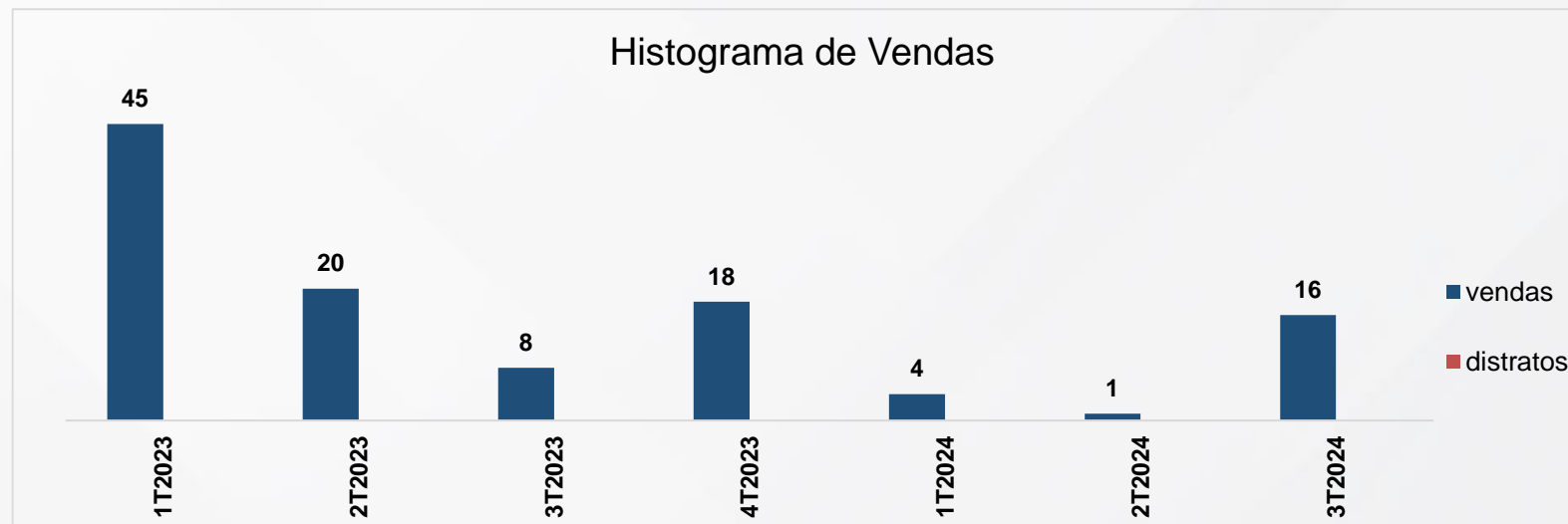
Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
1 dorm.	34,8	0	4	4	139,2	16.720	581,9	2,3	0	0,0	0	0,00	0,0
2 dorm.	69,9	0	40	29	2.027,1	10.957	765,9	22,2	11	768,9	18.392	1.285,57	14,1
3 dorm.	105,0	0	40	10	1.049,5	9.886	1.037,5	10,4	30	3.148,5	18.610	1.953,09	58,6
Studio	24,6	0	44	44	1.082,6	15.765	387,9	17,1	0	0,0	0	0,00	0,0
Serviços Moradia	24,8	0	52	24	584,4	15.779	384,2	9,2	28	705,5	18.219	459,09	12,9
Comercial	107,5	0	2	1	82,3	17.319	1.425,0	1,4	1	132,7	18.780	2.491,13	2,5
Vaga	9,9	0	4	3	29,7	8.303	82,2	0,2	1	9,9	18.780	185,92	0,2
Total		0	186	115	4.994,8	12.588	546,7	62,9	71	4.765,5	18.522	1.243,18	88,3

O empreendimento possui 71 unidades em estoque, somando um VGW de R\$ **88.265.544,13** de acordo com a tabela de vendas ou R\$ **75.380.948,39**, de acordo com o valor de mercado.

Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia. Além disso, desconsideramos do cálculo algumas unidades que foram comercializadas com o valor muito abaixo do que o usual no empreendimento.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5.1 – Unidades Comercializadas e Estoque



2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.1 – Índice 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 dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades) objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel, incluindo os Recebíveis decorrente da comercialização das Unidades, deverão conjuntamente corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **160%** (cento e sessenta 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 primeira Data de Pagamento subsequente à conclusão do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3. No cálculo do valor dos Imóveis 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, 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.

5.3.1.1. Nos casos do Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Devedora deverá apresentar à Cessionária, na Data de Verificação, um laudo de avaliação dos Imóveis elaborado por 1 (uma) de 3 (três) empresas previamente indicadas pela Cessionária, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Devedora, desde que, estando as Obrigações Garantidas em perfeito adimplemento, os respectivos orçamentos tenham sido prévia e expressamente aprovados pela Devedora. Neste caso, para efeito do cálculo do valor dos Imóveis, deverá ser utilizado o menor valor entre o apresentado pelo laudo de avaliação ou aquele definido pela Cláusula 5.3.1 deste Contrato de Cessão. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de 12 (doze) meses.

5.3.1.2. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Cessionária de alienação fiduciária de uma fração ideal adicional do Imóvel ou de novas unidades autônomas do Empreendimento Alvo, devendo a Cessionária verificar a adequação das novas alienações aos referidos critérios de elegibilidade, previsto na Cláusula 5.2 acima; ou (ii) amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

5.3.1.3. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia, deverá apresentar novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo, não sendo necessária auditoria para recomposição da Razão de Garantia, sendo que a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis será feita com base no modelo de contrato de alienação fiduciária constado dos anexos a este instrumento (conforme aplicável) e deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias contados da comunicação de aprovação enviada pela Cessionária, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

5.3.1.4. Caso a Devedora opte por recompor a Razão de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da Cláusula 5.3.1.2., a Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão de Garantia (ou da notificação informando que os novos imóveis apresentados não foram aprovados, nos termos da Cláusula 5.3.1.3), deverão amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia ("Recomposição da Razão Mínima de Garantia").

5.3.1.5. Caso a Devedora descumpra suas obrigações pecuniárias de recomposição da Razão de Garantia, nos termos das Cláusulas 5.3.1.2. a 5.3.1.4., acima, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Partes ora concordam.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.6.2 – Índice de Garantia

Razão Mínima

Descrição	Unidades	Valores
Recebíveis Contratados	20	7,31 (A)
Recebíveis Estoque (Mercado)	25	31,69 (B)
Recebíveis Estoque (Tabela Incorp.)	25	37,75 (C)
Saldo Devedor		25,36 (D)
Razão Mínima Garantia ((A + B) / D) >= 1,60		1,54 ●
Razão Mínima Garantia - Gerencial - ((A + C) / D)		1,78
Amortização para recomposição do índice		979.991,17

Saldo Devedor:	(A)	(B)	(A x B)
Data	P.U.(ex)	Fator Mult	Saldo Devedor
24/07/2024	905,54	28.000	25.355.191,84
		Razão Mínima	160%

A) Recebíveis contratados de unidades em garantia;

B) Valor de Mercado para as unidades em garantia que estão em estoque. *Para cálculo do valor do m² de mercado, utilizamos os critérios descritos na documentação da operação para auferir a razão de garantia;*

C) Valor de venda presente na tabela do incorporador;

D) Saldo Devedor do P.U. na data **24/07/2024** (5º dia útil após o pagamento mensal do CRI)

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (MIRAVALES):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeito de Negativa	17/02/2025
● Trabalhista	Negativa	17/02/2025
● Municipal	Regular	07/12/2024
● Estadual	Negativa	21/02/2025
● FGTS	Regular	07/09/2024

3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.2 – Balancete

MIRAVALES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 30/06/2024			
TOTAL DO ATIVO	65.993.486,49	TOTAL DO PASSIVO	65.993.486,49
CIRCULANTE	58.113.989,64	CIRCULANTE	37.503.418,81
Bancos e Caixas	1.419.141,82	Fornecedores	1.147.297,81
Créditos	2.632.461,14	Retenção Contratual	123.172,95
Estoque Imobiliário	50.143.748,34	Compromissos Contratuais	6.004.623,57
Despesas do Exercício Seguinte	3.918.638,34	Provisão para Distrato	29.133,13
		Obrigações Tributárias	38.322,89
		Impostos e Contribuições a Pagar	72,94
		Adiantamentos de Clientes	8.967.158,78
		Banco QI Tech - Capital de Giro	5.542.613,12
		Red Asset	15.651.023,62
NÃO CIRCULANTE	7.879.496,85	NÃO CIRCULANTE	29.509.227,47
Créditos	6.426.252,24	Empréstimo CRI	25.440.480,33
Outros Créditos	707.788,90	Empréstimo e Financiamento a Pagar	3.811.697,07
Imobilizado	745.455,71	C/C Diversas	-
		Tributos Diferidos	257.050,07
		PATRIMÔNIO LIQUÍDO	98.165,43
		Capital Subscrito	10.000,00
		AFAC	2.000.000,00
		Reserva de Lucros	(1.911.834,57)
		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS	(1.117.325,22)
		Demonstração de resultados	(1.117.325,22)

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorrido de mar/23 até jul/24	A Incorrer - 2024	2025	2026	2027	2028	Total
Receita Contratada	30.201.811,11	1.672.931,25	4.665.441,15	19.170.788,36	281.405,84	-	55.992.377,71
Abatimento Unidades a Distratar	-	(31.015,72)	(122.684,81)	(564.549,02)	-	-	(718.249,55)
Revenda de Unidades Distratadas	-	34.525,26	137.481,16	637.435,53	-	-	809.441,94
Venda de Estoque	-	3.215.235,60	12.803.215,93	59.362.496,86	-	-	75.380.948,39
Receita Comissão	-	835.420,95	2.005.010,27	1.169.589,33	-	-	4.010.020,54
Outras Receitas	40.709,74	-	-	-	-	-	40.709,74
Receita Contratada - P.S.	8.362.066,32	-	-	-	-	-	8.362.066,32
Receitas	38.604.587,17	5.727.097,34	19.488.463,70	79.775.761,06	281.405,84	-	143.877.315,10
Obra - Raso	(12.171.990,20)	(19.953.638,36)	(31.994.251,42)	(1.290.350,13)	-	-	(65.410.230,12)
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	(5.286.636,43)	(40.000,00)	-	-	-	-	(5.326.636,43)
Marketing	(6.100.222,27)	(221.014,00)	(719.196,00)	(183.772,00)	(7.812,00)	-	(7.232.016,27)
Despesa Comissão	(379.834,60)	(835.420,95)	(2.005.010,27)	(1.169.589,33)	-	-	(4.389.855,14)
Incorporação	(851.522,19)	(292.812,06)	(1.045.336,38)	(738.060,72)	(12.000,00)	-	(2.939.731,34)
Despesas Administrativas	(130.588,59)	(17.500,00)	(42.000,00)	(10.500,00)	-	-	(200.588,59)
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(89.266,39)	-	-	(89.266,39)
Tributos	(1.134.965,09)	(195.667,06)	(699.338,14)	(3.144.246,87)	(11.256,23)	-	(5.185.473,39)
Débitos a identificar	(1.345.408,57)	-	-	-	-	-	(1.345.408,57)
Custos e Despesas	(27.401.167,94)	(21.556.052,42)	(36.505.132,20)	(6.625.785,44)	(31.068,23)	-	(92.119.206,24)
Total Operacional	11.203.419,23	(15.828.955,09)	(17.016.668,51)	73.149.975,61	250.337,61	-	51.758.108,86
Receitas Financeiras	8.453,36	-	-	-	-	-	8.453,36
Despesas Financeiras	(60.878,56)	-	-	-	-	-	(60.878,56)
Liberação - Financiamento PE	4.432.500,00	7.467.761,53	21.405.384,73	1.946.353,73	-	-	35.252.000,00
Amorti/Juros - Financiamento PE	(108.237,37)	(449.622,13)	(3.144.708,77)	(36.011.029,67)	-	-	(39.713.597,94)
Financiamento - Juros Fundo	-	(1.523.024,36)	(3.655.258,45)	(1.160.979,31)	-	-	(6.339.262,12)
Financiamento - Amortização Fundo	-	-	-	(25.355.191,84)	-	-	(25.355.191,84)
Financiamento - Liberação Fundo	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento - Outros	2.971.232,18	-	-	-	-	-	2.971.232,18
Aporte	75.297.495,32	-	-	-	-	-	75.297.495,32
Créditos a identificar	2.969.920,00	-	-	-	-	-	2.969.920,00
Retirada	(89.130.788,69)	-	-	-	-	-	(89.130.788,69)
Débito - Provincia	(2.802.663,08)	-	-	-	-	-	(2.802.663,08)
Credito - Provincia	1.425.000,00	-	-	-	-	-	1.425.000,00
Receita Contratada - P.S.	(8.362.066,32)	-	-	-	-	-	(8.362.066,32)
BMP - Crédito	44.067.915,15	-	-	-	-	-	44.067.915,15
BMP - Débito	(33.860.570,58)	-	-	-	-	-	(33.860.570,58)
Naboa - Débito	(2.023.587,85)	-	-	-	-	-	(2.023.587,85)
Naboa - Crédito	1.149.000,00	-	-	-	-	-	1.149.000,00
QI - Crédito	2.969.920,00	-	-	-	-	-	2.969.920,00
QI - Débito	(8.475.410,42)	-	-	-	-	-	(8.475.410,42)
AZ QUEST - Débito	(1.659.475,71)	-	-	-	-	-	(1.659.475,71)
Total Investimentos	(11.192.242,57)	5.495.115,05	14.605.417,50	(60.580.847,09)	-	-	(51.672.557,11)
TOTAL	11.176,66	(10.333.840,04)	(2.411.251,00)	12.569.128,53	250.337,61	-	85.551,75

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado – Perdizes Authentique (Miravales)

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 2 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques em 24 meses, baseado na velocidade de vendas;
- Despesas projetadas (Obra, Incorporação e Marketing) conforme relatório de fluxo de caixa enviado pelo incorporador;
- Estimadas despesas administrativas conforme previsão de despesas com monitoramento;
- Receitas/Despesas de Comissão: 5% sobre o valor projetado para a venda do estoque;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Foram projetados os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
- Foram projetados os fluxos em relação ao Plano Empresário, de acordo com as curvas do incorporador e informações da operação;
- ***Estamos considerando os valores incorridos a partir de março/23 por não termos acesso ao histórico dos gastos ocorridos no projeto.***