

Relatório de Monitoramento Financeiro



Empresa: PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 04.239.328/0001-16

Categoria: Patrimônio de Afetação sem SPE

Empreendimento: Reserva São Lourenço – Condomínio Pau Brasil

Local: São Lourenço da Mata

Estado: Pernambuco

Contrato: 855552632382

Data base das informações: 30/06/2019

Emissão do Relatório: 05/09/2019

Feito por: Cecília Benitte

Revisado por: Mauricio K. Fukuda



Agente Financeiro: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



Sumário

I. ESCOPO DE TRABALHO DE AUDITORIA	3
II. CONCLUSÕES	4
III. DADOS DO TOMADOR, EMPREENDIMENTO E DO AGENTE	5
IV. CONCLUSÕES	6
IV.I Monitoramento financeiro e contábil	6
IV.II Monitoramento Comercial	7
IV.III Monitoramento dos recebíveis	9
IV.IV Outros Monitoramentos	10
V. MANIFESTAÇÃO CONCLUSIVA DO AGENTE DE GARANTIAS	10
VI. NOTA FINAL:	11
VII. SUMÁRIO EXECUTIVO	13
VIII. GARANTIA HIPOTECÁRIA	15
IX. COBERTURA DE GARANTIAS	16
X. RELATÓRIO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS	17
XI. RELATÓRIO – RESUMO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO	18
XII. PAPÉIS DE TRABALHO	19

I. Escopo de Trabalho de Auditoria

Conforme solicitado e acordado com a Caixa Econômica Federal, realizamos trabalhos de auditoria, como agentes de monitoramento de crédito imobiliário sobre os controles gerenciais, financeiros e contábeis, documentos de clientes e valores de recebíveis somente para as unidades mencionadas no Termo Aditivo para Renegociação de Dívida, assinado em 24/05/2019:

RESERVA SÃO LOURENÇO - CONDOMÍNIO PAU BRASIL - BLOCO 1									
1	4	202	403	601	602	701	702	-	-
RESERVA SÃO LOURENÇO - CONDOMÍNIO PAU BRASIL - BLOCO 2									
2	103	202	301	302	403	502	503	702	703
RESERVA SÃO LOURENÇO - CONDOMÍNIO PAU BRASIL - BLOCO 3									
2	102	203	302	401	402	404	501	602	603
604	401	702	-	-	-	-	-	-	-
RESERVA SÃO LOURENÇO - CONDOMÍNIO PAU BRASIL - BLOCO 4									
103	201	202	203	302	501	502	601	701	-
RESERVA SÃO LOURENÇO - CONDOMÍNIO PAU BRASIL - BLOCO 5									
201	403	503	604	702	-	-	-	-	-
TOTAL DE 45 UNIDADES									

Para o referido trabalho, selecionamos 1 consultor sênior, 1 assistente de auditoria e 1 sócio de nossa empresa.

Nosso escopo de trabalho definido para este empreendimento está descrito a seguir:

- Checagem das unidades em estoque, vendidas e retomadas;
- Checagem das inadimplências pré-chaves, bem como as negociações para solução das mesmas;
- Checagem da movimentação financeira de todas as contas do empreendimento;
- Análise de todos os contratos com clientes;
- Análise da posição de comercialização do empreendimento;

Observações:

i) Os trabalhos de auditoria foram realizados de acordo com o escopo definido pela Caixa Econômica Federal, responsável pela disponibilização de financiamento do empreendimento supracitado.

ii) Os relatórios, pré-definidos pela Caixa Econômica Federal, foram preenchidos pela Incorporadora, auditados e analisados por nossa equipe de trabalho.

iii) Os documentos hábeis e comprobatórios estarão à disposição da Caixa Econômica Federal, pelo período de 12 meses, caso haja necessidade de informações adicionais, por quem de direito.



II. Conclusões

Examinamos as informações administrativas, financeiras e contábeis do referido empreendimento imobiliário, assim como os controles de entradas e saídas de recursos, recebíveis, novas vendas, distratos, e todas as informações pertinentes que possam impactar às futuras amortizações do crédito imobiliário junto à instituição financeira.

Nossos exames se restringiram ao movimento financeiro do mês de Junho/2019.

Dividimos nossos comentários em 4 áreas de abrangência:

- (A) – Monitoramento Financeiro e Contábil;
- (B) – Monitoramento Comercial;
- (C) – Monitoramento dos Recebíveis;
- (D) – Outros Monitoramentos.

Os comentários em cada área baseiam-se nas informações recebidas até a data da emissão do relatório. As pendências de informações faltantes são encaminhadas semanalmente em relatórios específicos.

As constatações encontradas em cada área podem ser alteradas nos próximos relatórios caso novas evidências ou explicações sejam fornecidos pelo empreendimento.

III. Dados do tomador, empreendimento e do agente

DADOS DO TOMADOR, EMPREENDIMENTO E AGENTE DE GARANTIA		
AGENTE DE GARANTIAS		
Razão Social: Capital Finance Consultores Ltda Nome Fantasia: CNPJ: 07.022.658/0001-43 Endereço: Avendia Brigadeiro Luiz Antonio, n° 2344 -conjunto 53 Bairro: Jardim Paulista Estado: São Paulo /SP Data de Inicio das atividades: 15/09/2004 Objeto Social: Auditoria e consultoria em gestão empresarial		
DADOS DO TOMADOR		
Razão Social : Pernambuco Construtora Empreendimentos LTDA Nome Fantasia: Pernambuco Construtora Empreendimentos LTDA CNPJ: 04.239.328/0001-16 Endereço : Praça Doutor Fernando Figueira, 30 - Sala 601 Bairro: Ilha do Leite - Recife Estado: PE		
DADOS DO EMPREENDIMENTO		
Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil Número do Contrato: 855552414368 Data de assinatura do contrato: 24/05/2019 Linha de crédito : PMCMV Existência ou não de segregação patrimonial: Com Patrimônio de Afetação Número da matrícula no RI: 18.167 Número do registro/averbação do memorial de incorporação: R.3 Data-base das Informações: 30/06/2019 Data de emissão do relatório: 05/09/2019		
DADOS DOS RESPONSÁVEIS		
<i>Identificação do Agente de Garantia</i>		
Nome do analista responsável pelo parecer: Cecília Benitte Email: cecilia@capitalfinance.com.br Fone: 11-3257-9080		
<i>Identificação do Contato na empresa</i>		
Nome do responsável na empresa pelas informações fornecidas para análise: Sra. Maria Soares e Sra. Juliana Figueiras Email: maria@pernambucoconstrutora.com.br e juliana@pernambucoconstrutora.com.br Fone: (81) 2121-6262 e (81) 3125-6497		



IV. Conclusões

À Área de Crédito Imobiliário da Caixa Econômica Federal.

Nossas conclusões estão divididas em 4 áreas, sendo:

IV.I Monitoramento financeiro e contábil

- a) A consulta ao Serasa da PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA aponta 8 protestos no valor total de R\$ 50.356,11, 5 registros no SPC no valor total de R\$ 7.418.142,63 e 6 pendências financeiras no valor total de R\$ 6.993.708,71.
- b) Foram apresentadas as Certidões Negativas de Débito, conforme abaixo:
- 1) Federal: "CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO", que não aponta débitos com validade até em 21/09/2019.
 - 2) Estadual: "CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS", que não aponta débitos com validade até 10/09/2019.
 - 3) Municipal: "CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS", que não aponta débitos com validade até 05/09/2019, ressaltamos que na certidão consta a descrição de situação regular.
- c) Os recursos oriundos da comercialização de todas as unidades do empreendimento estão sendo depositados na Conta Vinculada (Agência 2346 Operação 003 Conta nº 2230-0 e Conta nº 2816-0) junto à Caixa, conforme demonstrado na tabela abaixo:

RELATÓRIO | RECURSOS COBRANÇA

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil
Número do Contrato: 85552414368
Linha de crédito: PMCMV
Data-base das Informações: 30/06/2019
Data de emissão do relatório: 05/09/2019



MÊS	ESPERADO	REALIZADO			DIFERENÇA	
		RECEBIDO NA CEF VIA COBRANÇA	DEPOSITADO DIRETAMENTE EM CONTA NA CEF	RECEBIDO OUTROS MEIOS		
jun/19	210	7.139	507.313	0	514.451	-514.242
jul/19					0	0
ago/19					0	0
set/19					0	0
out/19					0	0
nov/19					0	0
dez/19					0	0
jan/20					0	0
fev/20					0	0
mar/20					0	0
abr/20					0	0

- d) O fluxo financeiro demonstrou diferença no mês de Junho, foi solicitada a justificativa para a incorporadora, segue abaixo:

Mês Junho/2019

BLOCO	UNIDADE	CLIENTE	TIPO DE PARCELA	REMESSA	VALOR COBRADO	EXTRATO	DIFERENÇA	JUSTIFICATIVA
3	604	ANA PRISCILA DE QUEI	FINANCIAMENTO	R\$ -	R\$ 125.297,34	R\$ 125.297,34	R\$ 125.297,34	PARCELA DE FINANCIAMENTO
3	604	ANA PRISCILA DE QUEI	FINANCIAMENTO	R\$ -	R\$ 11.702,66	R\$ 11.702,66	R\$ 11.702,66	PARCELA DE FINANCIAMENTO
3	603	DHEBORA RAIANNY CARN	MENSALIDADE	R\$ -	R\$ 6.591,82	R\$ 6.591,82	R\$ 6.591,82	PARCELA MENSAL
3	302	DJANIRA DE OLIVEIRA	MENSALIDADE	R\$ 209,99	R\$ 209,02	R\$ 209,02	R\$ 129.855,85	PARCELA MENSAL
4	701	JULIANA PATRICIA DA	MENSALIDADE	R\$ -	R\$ 336,74	R\$ 336,74	R\$ 336,74	PARCELA MENSAL
2	302	RAFAEL JACINTO DOS S	FINANCIAMENTO	R\$ -	R\$ 124.354,15	R\$ 124.354,15	R\$ 124.354,15	PARCELA DE FINANCIAMENTO
2	302	RAFAEL JACINTO DOS S	FINANCIAMENTO	R\$ -	R\$ 8.145,85	R\$ 8.145,85	R\$ 8.145,85	PARCELA DE FINANCIAMENTO
4	302	ROZINETE MARIA CABRA	FINANCIAMENTO	R\$ -	R\$ 107.957,09	R\$ 107.957,09	R\$ 107.957,09	PARCELA DE FINANCIAMENTO
							R\$ 514.241,50	



IV.II Monitoramento Comercial

- a. O empreendimento possui um total de 45 unidades hipotecadas ao banco, sendo 27 unidades comercializadas e 18 em estoque.

Total de Unidades 45			
Status	Hipotecadas	%	Total
Estoque Disponível para Venda	18	40%	18
Quitadas	6	13%	6
Autofinanciamento	21	47%	21
Total	45	100%	45

- b. As vendas informadas na planilha financeira em análise com os instrumentos de compra e venda referente ao período analisado representam a situação de comercialização do empreendimento conforme tabela abaixo discriminada:

RELATÓRIO | RELAÇÃO DE PROMITENTES COMPRADORES

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil

Número do Contrato: 855552414368

Linha de crédito : PMCMV

Data-base das Informações: 30/06/2019

Data de emissão do relatório: 05/09/2019



PROMITENTES COMPRADORES				
NOME DO COMPRADOR	CPF/CNPJ	BLOCO	UNIDADE	DATA DE ASSINATURA
ALBERTO CARVALHO CASCAO	304.170.664-49	4	502	16/07/2012
ALEXANDRE SILVA DE SOUZA	020.408.634-51	4	103	30/05/2019
AMARO SERGIO DUTRA GALVAO	686.619.084-34	2	702	05/09/2012
ANA PRISCILA DE QUEIROZ GUEDES SILVA	138.284.148-05	3	604	02/04/2019
ANDREA DA ROCHA VALENCA	039.531.964-13	2	301	23/07/2012
CRISTIANO GOMES DE PAULA	042.539.274-08	2	202	05/06/2019
DHEBORA RAIANNY CARNEIRO DA SILVA	102.511.184-28	3	603	29/05/2019
DJANIRA DE OLIVEIRA AGUIAR	040.802.394-59	3	302	07/05/2019
ISABELLY CRISTINY CABRAL DE SA	090.036.754-73	1	403	14/06/2019
IVANILDO OLIVEIRA DOS SANTOS FILHO	066.121.394-39	5	503	27/12/2018
JOSE AMARO DA SILVA	479.139.916-15	3	203	23/07/2012
JOSE ANDRE FRANCISCO DOS SANTOS	276.617.978-01	1	602	10/07/2012
JOSE MARTINS LEITE	485.269.244-00	3	102	23/09/2015
JULIANA PATRICIA DA SILVA	405.837.568-08	4	701	08/05/2019
LUCAS BEZERRA EVANGELISTA	052.306.214-19	4	203	02/08/2012
LUCIANO GOMES DA SILVA	062.892.014-84	1	202	10/07/2012
MARCIO JOSE DA SILVA	009.339.714-35	2	403	24/08/2012
MARCUS VINICIUS BATISTA DA SILVA	042.604.984-52	1	701	24/08/2012
MARILIA DE CARVALHO PEDROSA	304.528.054-49	2	103	07/12/2018
PEDRO JOSE GOMES CABRAL	459.021.784-87	3	2	04/06/2019
RAFAEL JACINTO DOS SANTOS	102.564.024-18	2	302	26/03/2019
ROBERTA GONCALVES DA SILVA	042.037.814-69	5	403	28/01/2019
ROBERTO PAULO PEREIRA	458.966.404-63	5	604	07/12/2018
ROSELY TAVARES DE SOUZA	027.337.894-57	4	201	27/09/2012
ROZINETE MARIA CABRAL	387.461.234-15	4	302	16/05/2019
SERGIO MAGNO DA SILVA	352.300.294-04	3	602	16/07/2012
VICTOR CEZAR DA SILVA	045.819.564-20	4	202	11/06/2019

- c. Verificamos 100% os instrumentos de Compra e Venda enviados das unidades comercializadas.



d. Situação das unidades do empreendimento, conforme tabela abaixo:

RELATÓRIO | RESUMO COMERCIALIZAÇÃO

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil
 Número do Contrato: 855552414368
 Linha de crédito : PMCMV
 Data-base das Informações: 30/06/2019
 Data de emissão do relatório: 05/09/2019



RESUMO COMERCIALIZAÇÃO						
MÊS	ESTOQUE	AUTOFINANCIAMENTO	PERMUTADA	QUITADA	REPASSE CAIXA	TOTAL ACUMULADO
jun/19	18	21	0	6	0	45
jul/19						
ago/19						
set/19						
out/19						
nov/19						
dez/19						
jan/20						
fev/20						
mar/20						
abr/20						

LEGENDA

ESTOQUE - Unidade não comercializada
AUTOFINANCIAMENTO - Unidade comercializada pela tomadora e ainda sem financiamento bancário
PERMUTADA - Unidade dada ao vendedor como pagamento
QUITADA - Unidade cujo valor já foi integralmente recebido
REPASSE CAIXA - Unidade vendida através do financiamento CAIXA e do fluxo financeiro

- e. Ressaltamos que as últimas unidades vendidas ocorreu em 06/2019, onde o m² foi comercializado a R\$ 2.534,61, R\$ 2.728,01, R\$ 2.728,01 e R\$ 2.789,74.
- f. As unidades 2-103, 2-302, 5-403, 5-503, 5-203, 3604 e 5604 foram quitadas em 07/01/2019, 05/06/2019, 28/02/2019, 01/04/2019, 25/06/2019 e 10/01/2019.
- g. Houve dois distratos no período de análise deste agente de garantias:

RELATÓRIO | RELAÇÃO DE DISTRATOS/REACTUAÇÕES

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil
 Número do Contrato: 855552414368
 Linha de crédito : PMCMV
 Data-base das Informações: 30/06/2019
 Data de emissão do relatório: 05/09/2019



DISTRATOS REACTUAÇÕES								
NOME DO COMPRADOR	CPF/CNPJ	BLOCO	UNIDADE	DATA DE ASSINATURA	DATA DO DISTRATO	VALOR DO DISTRATO	VALOR PAGO	VALOR À PAGAR
VINICIUS LIMA LOPES	NÃO INFORMADO	3	2	NÃO INFORMADO	04/06/2019	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO
ERICA VERONICA	NÃO INFORMADO	4	103	NÃO INFORMADO	21/06/2019	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO

- h. Até o presente momento a incorporadora não informou qual são as estratégias para diminuição dos distratos.

IV.III Monitoramento dos recebíveis

a. Para uma projeção do saldo devedor de financiamento bancário de R\$ 3,2 milhões, o empreendimento apresenta os seguintes índices de cobertura de garantia:

- 1) 224,7 % de garantias considerando a valorização dos estoques a valores de tabela;
- 2) 223,2 % de garantias considerando a valorização dos estoques a valor de mercado;
- 3) 186,8 % de garantias considerando os estoques a valor de liquidação forçada.

Informações detalhadas com índice de coberturas de garantias, estão demonstradas na parte - VIII Cobertura de Garantias deste relatório.

b. O total de valores atrasados na data base de 30/06/2019 é de R\$ 3.386.726,04 milhões. A incorporadora apresentou 10 clientes inadimplentes com parcelas vencidas acima de 90 dias. Vide Aging-list abaixo:

AGING LIST CONDOMÍNIO PAU BRASIL		
Período	Nºs Contratos	Valor em Atraso
0 a 30 dias	0	R\$ -
31 a 60 dias	0	R\$ -
61 a 90 dias	0	R\$ -
Acima de 90 dias	10	R\$ 3.386.726
Total	10	R\$ 3.386.726

c. Até o presente momento a incorporadora não informou quais são as estratégias para a diminuição de inadimplência.

d. Atestamos que para o mês de Junho houve programação de vendas, conforme quadro abaixo:

RELATÓRIO | CRONOGRAMA DE VENDAS

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil
Número do Contrato: 85552414368
Linha de crédito : PMCMV
Data-base das Informações: 30/06/2019
Data de emissão do relatório: 05/09/2019



MÊS	EVOLUÇÃO DO MÊS - QUANTIDADE			ACUMULADO - QUANTIDADE		
	ESPERADO	REALIZADO	DIFERENÇA	ESPERADO	REALIZADO	DIFERENÇA
jun/19	6	4	2	6	4	2
jul/19	2	0	-	8	4	-
ago/19	1	0	-	9	4	-
set/19	1	0	-	10	4	-
out/19	1	0	-	11	4	-
nov/19	2	0	-	13	4	-
dez/19	1	0	-	14	4	-
jan/20	2	0	-	16	4	-
fev/20	1	0	-	17	4	-
mar/20	1	0	-	18	4	-

e. Até o presente momento a incorporadora não informou quais são as estratégias para as vendas do estoque. Não tivemos uma justificativa do por que não foram atingidas o cronograma das vendas.



IV.IV Outros Monitoramentos

- a) Toda documentação necessária para a elaboração deste relatório foi solicitada em 07/2019. A documentação foi sendo recebida de forma parcial até a conclusão do recebimento em 02/09/19.

V. Manifestação Conclusiva do Agente de Garantias

- a) Não houve emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI.
- b) Este agente de garantias não tem conhecimento de omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela tomadora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela tomadora.
- c) Houve o cumprimento das obrigações assumidas pela Incorporadora, pela fiadora e pelos acionistas, especialmente daquelas impositivas de obrigações financeiras e obrigações de fazer e de não fazer, conforme definido no Termo de Aditivo para Renegociação da Dívida.
- d) A empresa manteve as informações junto ao agente de garantias durante o período a que se refere este relatório.
- e) A tomadora está adimplente quanto as obrigações assumidas no Termo de Aditivo para Renegociação da Dívida.
- f) Foi apresentado o Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.
- g) Atestamos que afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos artigos 31-A a 31-E da lei 4.591/1964.
- h) Atestamos que o termo de instituição do regime do Patrimônio de Afetação, firmado pelo Tomador, está averbado (Av.3) no RI.
- i) A inscrição da incorporação afetada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o número 04.239.328/0001-16, possuindo somente esse CNPJ o qual não está vinculado ao evento 109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação.
- j) Obtivemos as Demonstrações Financeiras objeto de análise pela Auditoria Independente com a data base de 31/12/2018.
- k) Não existe ressalva no relatório dos auditores independentes no balanço encerrado em 31/12/2018.

- l) Nossas análises se basearam no Balancete de Verificação de 31/05/2019, que não é a mesma data base das Demonstrações Financeiras auditadas em 31/12/2018.
- m) Não foram apresentados os balancetes analíticos que comprovem a segregação Patrimonial do empreendimento, em observância ao disposto na Lei 10941/04. As informações contábeis estão consolidadas com a Holding Pernambuco Construtora LTDA.
- n) Não atesto que o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva;
- o) Atesto que os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação estão sendo objeto de garantia real na operação de crédito cujo produto é integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes;
- p) Não atesto que os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação estão sendo utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação;
- q) Atesto que na data base desta análise há recursos financeiros suficientes no empreendimento para a liquidação da dívida junto ao agente financeiro, conforme demonstrado no quadro VIII – Garantia Hipotecária.

VI. NOTA FINAL:

- a. Declaro que estão sendo mantidas as garantias (hipotecária e penhor/cessão fiduciária de recebíveis) conforme exigido no contrato de financiamento no item X.
- b. A empresa manteve as informações junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório.
- c. Manifestamos que os recursos recebidos estão transitando pelas contas vinculadas da Caixa Econômica Federal.
- d. Existem 12 ações judiciais para este condomínio. A incorporadora informou que todas se tratam de distratos e estão em andamento. Não foi informado valores.
- e. A validação dos valores recebidos e a receber foram extraídos das fichas financeiras dos compradores onde os valores a receber são compostos do valor nominal, correção, juros e multa.
- f. A composição do AGING LIST foi feita através dos valores a receber das fichas financeiras. A incorporadora informou que no caso de um comprador inadimplente que renegocia a dívida em aberto, toda correção, juros e multa são excluídos do valor total em aberto.

- g. Existem 6 unidades quitadas que são mencionadas no Aditivo de renegociação conforme demonstrado no mapa de comercialização e ficha financeira do adquirente.

São Paulo, 05 de Setembro de 2019.



Maurício K. Fukuda

Auditor Responsável: Maurício Katsumi Fukuda
CPF: 029.194.528-78
CRC-SP: 124.804



VII. Sumário Executivo

Sumário Executivo

EMPREENDIMENTO: RESERVA SÃO LOURENÇO - CONDOMÍNIO PAU BRASIL

TIPO DE EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL

Percentual de obra executado: 100%

POSIÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO - VALORES	R\$	%
Valores Recebidos até o Último Fechamento	1.185.320	13,8%
Valores à Receber Pré-Chaves (pela Incorporadora)	0	0,0%
Valores à Receber Pós-Chaves (pela Incorporadora)	0	0,0%
Total Valores Recebidos e à Receber pela Incorporadora	1.185.320	
Valores à Receber com Financiamento Bancário	4.941.231	57,7%
Unidades de Estoque a Preços de Tabela	2.439.000	28,5%
VGV Total	8.565.552	100%

POSIÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO - QUANTIDADES	Quantidade	%
Vendas com Financiamento	21	46,67%
Vendas diretamente com a Incorporadora	0	0,00%
Quitadas	6	13,33%
Unidades Vendidas - TOTAL	27	60,00%
Permutadas pelo terreno	0	0,00%
Permutadas e Quitadas por Bens e Serviços	0	0,00%
Unidades Permutadas - TOTAL	0	0,00%
Unidades em Estoque	18	40,00%
TOTAL DE UNIDADES	45	100,00%



VALORIZAÇÃO DOS ESTOQUES

R\$

	Tabela	Mercado	Liquidação Forçada
Total	2.439.000	2.389.500	1.194.750

PREÇOS DE VENDA POR M2 (METRO QUADRADO)

R\$

	Tabela Incorporadora	Mercado	Liquidação Forçada
	2.761	2.705	1.352

Valor de M2

R\$

Valor M2 das unidades em estoque - Valor de Tabela	2.761
Valor M2 das unidades em estoque - Valor de Mercado	2.705



VIII. Garantia Hipotecária

RELATÓRIO | GARANTIA HIPOTECÁRIA

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil

Número do Contrato: 85552414368

Linha de crédito : PMCMV

Data-base das Informações: 30/06/2019

Data de emissão do relatório: 05/09/2019



GARANTIA HIPOTECÁRIA	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de Avaliação (*)</u>	<u>Valor Pós Obra</u>
HIPOTECADAS			
Unidades Comercializadas Adimplentes	17	2.581.400	1.554.505
Unidades Comercializadas Inadimplentes	10	1.519.000	3.386.726
Unidades em Estoque	18	2.737.600	-
TOTAL	45	6.838.000	4.941.231
NÃO HIPOTECADAS			
Unidades Comercializadas Adimplentes	0	0	0
Unidades Comercializadas Inadimplentes	0	0	0
Unidades em Estoque	0	0	0
TOTAL	0	0	0
SALDO DEVEDOR	3.284.943		
SALDO CREDOR	0		

(**)GARANTIA HIPOTECÁRIA	2,08
(***)GARANTIA de DIREITOS CREDITÓRIOS	1,92

(*)- O valor de avaliação foi informado pelo LAE (Laudo CEF);

(**) - Valor de avaliação das unidades hipotecadas dividido pela soma do saldo credor e devedor.

(***) - Soma do valor de recebíveis pós obra dos contratos inadimplentes 50% do valor de avaliação das unidades hipotecadas em estoque, dividido pela soma do saldo credor e devedor.

IX. Cobertura de Garantias

Cobertura de Garantias

<u>RISCO DE CRÉDITO</u>	<u>R\$</u>
Saldo Devedor de Financiamento Imobiliário (líquido das amortizações)	3.284.943
Parcela Financiamento ainda não liberada	0
Total Risco de Crédito do Banco após Liberação	3.284.943

<u>VALORES DE TABELA</u>	<u>R\$</u>	<u>COBERTURA</u>
Valores à Receber com Financiamento Bancário + Parcelas Pré-Chaves em atraso	4.941.231	150,4%
Unidades de Estoque a Preços de Tabela	2.439.000	74,2%
Total	7.380.231	224,7%

<u>VALORES DE MERCADO</u>	<u>R\$</u>	<u>COBERTURA</u>
Valores à Receber com Financiamento Bancário	4.941.231	150,4%
Unidades de Estoque a Preço de Mercado	2.389.500	72,7%
Total	7.330.731	223,2%

<u>VALORES PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA</u>	<u>R\$</u>	<u>LIQUIDEZ</u>
Valores à Receber com Financiamento Bancário	4.941.231	150,4%
Unidades de Estoque a Valores de Liquidação Forçada	1.194.750	36,4%
Total	6.135.981	186,8%

Nesta apresentação, demonstramos o valor total do risco assumido pelo Banco Financiador, Também demonstramos os percentuais de liquidez das unidades negociadas e à negociar, comparando-se os valores praticados pela Incorporadora, face os praticados pelo Mercado, e numa eventual venda Forçada.



X. Relatório das Origens e Aplicações de Recursos

- As informações foram extraídas da agência 2346, operação 003 da conta livre movimentação nº 2812-8 e conta caução nº 2167-0.
- Foram contabilizadas como “ENTRADAS” somente os recebíveis das unidades mencionadas no ADITIVO DE RENEGOCIAÇÃO, assinado em 24/05/2019. A composição para as saídas, foram contabilizadas todas as movimentações devedoras dos extratos bancários.

RELATÓRIO | DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil

Número do Contrato: 85552414368

Linha de crédito : PMCMV

Data-base das Informações: 30/06/2019

Data de emissão do relatório: 05/09/2019



VALORES EM REAIS	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
DAS ORIGENS							
Crédito de Valor de Financiamento	507.313						
Parcela de Pós-Chaves de Cliente	7.139						
Crédito Autorizado							
Outras entradas de recursos							
Transferência entre contas							
Transferência entre contas mesma titularidade							
Resgate de aplicação	540.195						
SUB-TOTAL	1.054.647	0	0	0	0	0	0
DAS APLICAÇÕES							
Débito Habitacional UT							
Tarifas	286						
Redução de Capital							
Débito Autorizado	779.040						
Transferência entre contas mesma titularidade							
Aplicação	798.782						
SUB-TOTAL	1.578.108	0	0	0	0	0	0
SALDO GERENCIAL DE CAIXA	-523.461	0	0	0	0	0	0
Saldo Final de Contas de Investimentos Banco Financiador	0						
Saldo Inicial de Contas Correntes Banco Financiador -Caução	127.141						
Saldo Final de Contas Correntes Banco Financiador -Caução	128.486						
Saldo Inicial de Contas Correntes Banco Financiador - Livre Movimentação	0						
Saldo Final de Contas Correntes Banco Financiador - Livre movimentação	0						
SALDO FINAL	128.486	0	0	0	0	0	0

XI. Relatório – Resumo Financeiro do Empreendimento

RELATÓRIO | RESUMO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

Nome do Empreendimento: Condomínio Pau Brasil
 Número do Contrato: 85552414368
 Linha de crédito : PMCMV
 Data-base das Informações: 30/06/2019
 Data de emissão do relatório: 05/09/2019



MAPA DE VENDAS	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
TOTAL DAS UNIDADES	45						
Unidades Vendidas	27						
Unidades Permutadas	0						
Unidades em estoque	18						
% Unidades Vendidas	60,00%						
Vendidas no mês	2						
Devolvidas no mês	0						
PREVISÃO DE RECEBÍVEIS TOTAIS (ANEXO 10)	4.941.320						
VALORES À RECEBER NO MÊS (ANEXO 1)	210						
Recebimentos no mês - Sistema de Cobrança							
Recebido (Anexo 1)	7.139						
Fora da Previsão (Anexo 7)							
Recebimentos no mês - Fora do Sistema de Cobrança							
Recebido (Anexo 1)	507.313						
Fora da Previsão (Anexo 7)							
Novas vendas							
Sistema Cobrança (Anexo 7)	0						
Fora do Sistema de Cobrança (Anexo 7)							
VALORES RECEBIDOS NO MÊS	514.451						
VALORES EM ATRASO - ACUMULADO (ANEXO 2)	3.386.726						
Recebimentos no mês - Sistema de Cobrança (Anexo 1)	0						
Recebimentos no mês - Fora do Sistema de Cobrança (Anexo 1)	0						
Atrasos no mês	0						
Unidades Distratadas no mês	0						
VALORES EM ATRASO - SALDO FINAL	3.386.726	-	-	-	-	-	-
VALORES RECEBIDOS FORA DO SISTEMA DE COBRANÇA	507.313						
% de Recebimentos Fora do Sistema no Mês	98,61%						
VALORES EM ATRASO - SALDO FINAL	3.386.726						
% de Atrasos da Carteira no Mês	0,00%						
% de Atrasos em relação à Carteira Total	68,54%						
TOTAL DE DISTRATOS QTDE - ACUMULADO ATÉ O MÊS ANTERIOR	0						
% de Distratos em Relação a Unidades Vendidas	0,00%						
TOTAL DE DISTRATOS QTDE - REALIZADOS NO MÊS	2						
% de Distratos em Relação a Unidades Vendidas	7,41%						
PREVISÃO TOTAL DE DISTRATOS QTDE - ACUMULADOS	2						
% de Distratos em Relação a Unidades Vendidas	7,41%						



XII. Papéis de Trabalho

- **Lista de Documentação**
- **Planilhas Financeiras**
- **Documentos Relevantes**

