



Monitoramento Financeiro

Gafisa - Chez Perdizes (CRI 3S16E)

Realizado em: 26/02/2024

 **Data Base: Janeiro/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: CHEZ PERDIZES	
Empresa: UPCON SPE 7 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
Endereço: Rua Cotoxó, 665, Perdizes	
Cidade: São Paulo - SP	
Patrimônio de Afetação: sim (13/08/2021)	
Torres: 1	
Total de Unidades: 16	
Unidades em Estoque: 2	
% Vendido: 87,50%	
% Obra: 100,00%	
Data de Entrega: 25/07/2023 (Habite-se emitido)	
Data Base Monitoramento: 31/01/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.000.000,00
Saldo Devedor (31/01/2024)	2.800.745,53
Saldo a Liberar	3.518.000,00
Data Vencimento Contrato	25/08/2027
Taxa de Juros (%a.a)	100% do CDI + 5,50% a.a. na base 252

CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Geral	CCB UPCON SPE 7 (41501134-5)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão	03ª Série da 16ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO	
Agente Fiduciário (custodiante)	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	
Emitente (Devedora)	AURIGAL, UPCON 32, ESTOQUES E UPCON 7	UPCON SPE 7 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	CHEZ PERDIZES
Crédito Total	100.000.000,00	20.000.000,00
<i>Despesas Flat</i>	396.044,52	
<i>Fundo de Reserva e Despesas</i>	5.770.985,09	
<i>1º Prêmio</i>	1.884.406,01	306.176,52
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	91.948.564,38	18.389.712,88
Data de emissão	18/08/2022	
Data de vencimento final	25/08/2027	
Atualização Monetário e Juros	CDI + 5,50% a.a. base 252	
Razão Mínima de Garantia	-	Valor das unidades ou fração ideal, objeto das AF de Imóvel, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 200% do saldo devedor.

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.1 - Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit. dez23	Monit. jan24
Total Unidades Empreendimento	16	16
Total Unidades Em Garantia	16	16
<i>Permutas</i>	0	0
<i>Unidades</i>	0	0
<i>Disponível / Estoque</i>	1	2
<i>Unidades em Estoque</i>	1	2
Vendas (i)	15	14
<i>Quitadas</i>	10	11
<i>Financiamento Direto</i>	2	1
<i>Promessa de Repasse</i>	3	2

O projeto possui 16 unidades.

- (i) Movimentações no período:
- 01 unidade foi quitada: (91);
 - 01 unidade foi distratada: (42).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	dez/23	Rolagem										jan/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	10	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	11
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	4	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	3
31 - 90	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16												16

Movimentações no período:

- 01 unidade foi quitada: (91);
- 01 unidade foi distratada (42).

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-23	Unds jan-24	% jan-24
0 - 30	14	14	90,1%
31 - 90	1	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
Total Unidades	15	14	90,1%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-23	R\$MM jan-24	% jan-24
0 - 30	7,14	2,86	100,0%
31 - 90	1,50	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	8,64	2,86	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	-	-	1	-	-	-	-	-	1	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	-	-	1	-	-	-	-	-	1	11

RECEBÍVEIS por % Pago

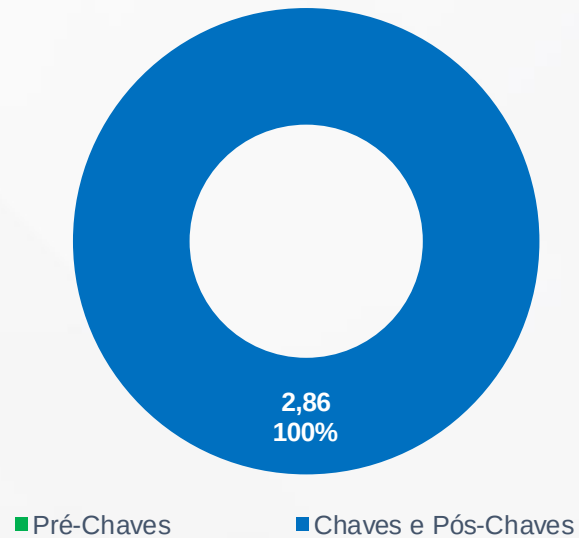
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
1,60	-	-	1,26	-	-	-	-	-	0,00	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,60	-	-	1,26	-	-	-	-	-	0,00	-

O projeto possui 14 unidades vendidas, sendo 3 ativas e nenhuma inadimplência maior que 120 dias.

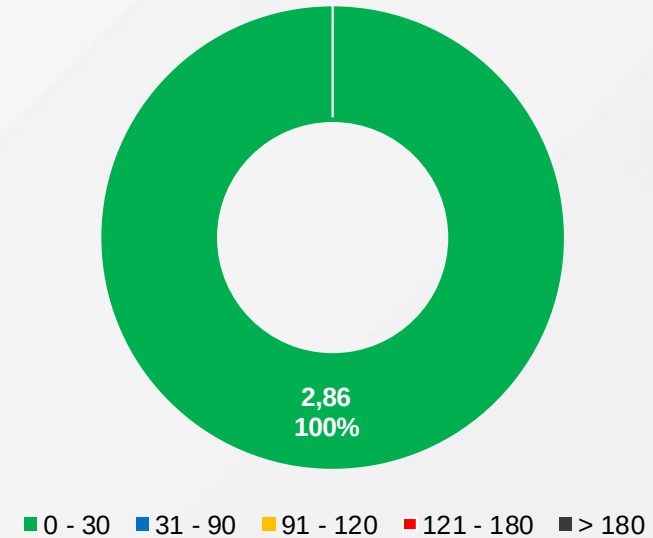
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.2 - Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



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



Todo o recebível refere-se a parcelas pós-chaves.

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú Chez 92634-1	Santander Chez 13024301-6	Total
Saldo Inicial	218.490,15	424,32	218.914,47
Construção - Custo de Obra	-46.314,61	-6.556,33	-52.870,94
Despesas Administrativas - Outras	-7.989,90	0,00	-7.989,90
Despesas Financeiras - Tarifas	-152,19	-371,31	-523,50
Marketing - Promoção e Propaganda	-6.543,00	0,00	-6.543,00
Marketing - Stand	-680,00	0,00	-680,00
Aporte Gafisa	376.227,75	0,00	376.227,75
Débito - PS Arrecadadora Chez	-515.009,48	0,00	-515.009,48
Bloqueio / Desbloqueio Judicial	-14,89	0,00	-14,89
TED Mesma Tit	-7.000,00	7.000,00	0,00
Desp Financeiras - Outros	-130,62	0,00	-130,62
Saldo Atual	10.883,21	496,68	11.379,89

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS Chez 18464-1
Saldo Inicial	25.561,09
Receita Contratada	4.415.344,49
Despesas Financeiras - Tarifas	-83,20
Crédito - Chez	515.009,48
Débito - Centralizadora	-1.997.381,58
Aplicação / Resgate CDB	-2.932.618,15
Receitas Financeiras	33,41
Saldo Atual	25.865,54
Saldo de Aplicações financeiras	4.423.026,35
Saldo Atual + Aplicação	4.448.891,89

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/24, Patrimônio Separado (Centralizadora):

Classificação	Itaú PS Centralizadora
	18391-6
Saldo Inicial	131.694,79
CRI - Amortização 2S16E	-152.061,30
CRI - Amortização 3S16E	-1.997.381,58
CRI - Juros 1S16E	-266.831,06
CRI - Juros 2S16E	-324.333,06
CRI - Juros 3S16E	-62.687,95
CRI - Outros	0,03
Despesas	-16.610,34
Tributos	-345,86
Despesas Financeiras - Tarifas	-61,00
Crédito - PS Arrecadadora Chez	1.997.381,58
Crédito - Arrecadadora PS Estoque	152.061,31
TED entre contas	-8.590,44
Aplicação / Resgate CDB	697.056,79
Receitas Financeiras	17,33
Saldo Atual	149.309,24
Saldo de Aplicações financeiras	3.927.469,25
Saldo Atual + Aplicação	4.076.778,49

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.4 – Recebimentos de Clientes

Comparando os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário), e as baixas do ERP, não houve variação.

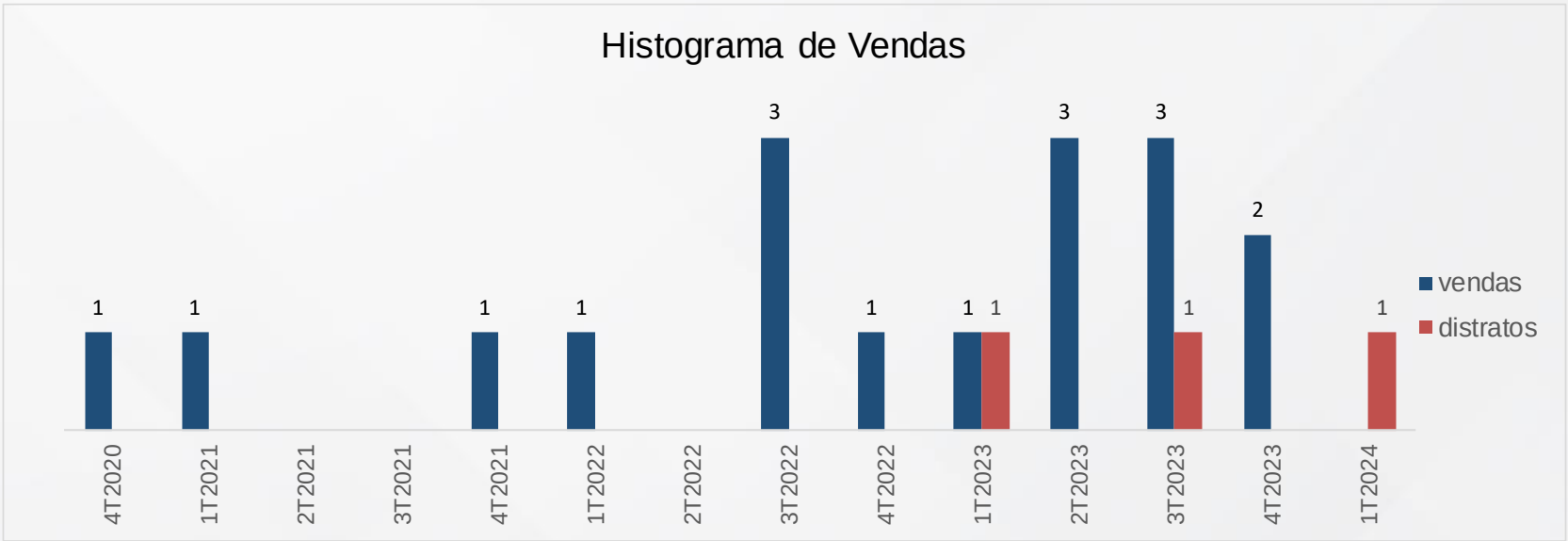
Período	Extrato Bancário Itaú Chez	Extrato Bancário Itaú Arrecadadora 18464-1	Extrato Bancário Itaú Centralizadora 18391-6	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
jan/24	0,00	4.415.344,49	0,00	-4.415.344,49	0,00
TOTAL	0,00	4.415.344,49	0,00	-4.415.344,49	0,00

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área	Qtd.	Qtd.	Qtde.	Área	VUV	VMU	VGv	Qtd.	Área	VUV	VMU	VGv
3/4 Dorm.	183,7	0	14	13	2.392,2	10.281	1.891,9	24,6	1	180,0	10.209	1.837,58	1,8
Cobertura	342,5	0	2	1	341,6	9.916	3.387,4	3,4	1	343,4	14.041	4.822,19	4,8
Total		0	16	14	2.733,9	10.235	1.998,7	28,0	2	523,4	12.723	3.329,89	6,7

O empreendimento possui 2 apartamentos em estoque, somando um VGv de **R\$ 6.659.770,11** (Tabela de vendas), ou **R\$ 5.401.306,02** (Considerando o VUV médio dos últimos 6 meses de vendas consecutivos ou não).



3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (UPCON 7):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	14/07/2024
● Trabalhista	Negativa	24/08/2024
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	26/08/2024
● FGTS	Regular	19/03/2024

CND Municipal – Constan pendências no site da prefeitura.

Constam protestos em cartório no valor de **R\$ 220.257,46**.

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	25.068.695,55	2.858.977,55	-	-	-	-	27.927.673,10	77%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	5.185.253,78	-	-	-	-	5.185.253,78	14%
Receita Comissão	-	216.052,24	-	-	-	-	216.052,24	1%
Outras Receitas	3.140.275,71	-	-	-	-	-	3.140.275,71	9%
Receitas	28.208.971,26	8.260.283,57	-	-	-	-	36.469.254,83	100%
Obra - Raso	(21.852.711,27)	-	-	-	-	-	(21.852.711,27)	-60%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(120.950,01)	(35.873,85)	-	-	-	-	(156.823,86)	0%
Marketing	(1.169.123,92)	(11.804,92)	-	-	-	-	(1.180.928,84)	-3%
Despesa Comissão	(1.120,00)	(216.052,24)	-	-	-	-	(217.172,24)	-1%
Incorporação	(1.897.645,57)	(428.048,49)	(22.332,96)	(3.722,16)	-	-	(2.351.749,19)	-6%
Despesas Administrativas	(864.480,30)	(99.636,53)	(58.609,73)	(14.652,43)	-	-	(1.037.378,99)	-3%
Devolução Distratos Realizados	(817.845,44)	-	-	-	-	-	(817.845,44)	-2%
Devolução Distratos Projetados	-	(149.920,48)	-	-	-	-	(149.920,48)	0%
Tributos	(271.552,41)	(542.026,71)	-	-	-	-	(813.579,12)	-2%
Débito a identificar	(164.997,50)	-	-	-	-	-	(164.997,50)	0%
Custos e Despesas	(27.160.426,42)	(1.483.363,23)	(80.942,69)	(18.374,59)	-	-	(28.743.106,93)	-79%
Total Operacional	1.048.544,84	6.776.920,35	(80.942,69)	(18.374,59)	-	-	7.726.147,90	21%
Receitas Financeiras	105.202,12	-	-	-	-	-	105.202,12	0%
Despesas Financeiras	(10.009,18)	-	-	-	-	-	(10.009,18)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	15.191.810,29	-	-	-	-	-	15.191.810,29	42%
Financiamento - Amortização Fundo	(1.220.223,69)	(2.813.269,62)	-	-	-	-	(4.033.493,31)	-11%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	17.467.930,12	-	-	-	-	-	17.467.930,12	48%
Retirada	(11.904.627,93)	-	-	-	-	-	(11.904.627,93)	-33%
Débito - Centralizadora	(7.394.018,84)	-	-	-	-	-	(7.394.018,84)	-20%
Receita Contratada - P.S.	(13.273.227,84)	-	-	-	-	-	(13.273.227,84)	-36%
Total Investimentos	(1.037.164,95)	(2.813.269,62)	-	-	-	-	(3.850.434,57)	-11%
TOTAL	11.379,89	3.963.650,73	(80.942,69)	(18.374,59)	-	-	3.875.713,33	11%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

4 – Resultado Projetado

4.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses;
- Venda dos estoques estimada em **3 meses**;
- Fluxo a incorrer de obra, terreno, incorporação, marketing e despesas administrativas, utilizado base abr/23, deduzido incorrido até a data base e reprojetoado fluxo a incorrer;
- Para projeção de obra, estamos utilizando o cronograma e orçamento atualizado pelo INCC.
- Despesas administrativas (monitoramento) projetado até a quitação da dívida;
- Incorrido considerado as despesas incorridas desde o início do projeto até a data base do relatório para o Chez.