

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Gafisa – Terreno Augusta (CRI 1S16E)

Realizado em: 24/04/2025

 **Data Base: Março/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Recebíveis e Despesas

2 – Contábil e Fiscal

3 – Resultado Projetado



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	AUGUSTA
Empresa:	AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço:	Rua Frei Caneca, 718, Consolação
Cidade:	São Paulo - SP
Data Base Monitoramento:	31/03/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (31/03/2025)	16.359.177,32
Saldo a Liberar	0,00
Data Vencimento Contrato	25/08/2027
Taxa de Juros (% a.a)	100% do CDI + 5,50% a.a. na base 252



Operação			
Informações da Operação	Geral	CCB AURIGAL (41501128-0)	CCB UPCON SPE 32 (41501129-9)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão	01ª Série da 16ª Emissão	01ª 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	AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	AUGUSTA	OTÁVIO TARQUÍNIO
Crédito Total	100.000.000,00	20.400.000,00	16.500.000,00
Despesas Flat	396.044,52		
Fundo de Reserva e Despesas	5.770.985,09		
1º Prêmio	1.884.406,01	536.598,03	434.013,11
Preço de Aquisição Líquido	91.948.564,38	18.757.507,13	15.171.513,12
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.	Valor das unidades ou fração ideal, objeto das AF de Imóvel, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 200% do saldo devedor.



1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	7.185,28
Despesas Financeiras - Tarifas	-170,00
Saldo Atual	7.015,28



1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	20.623,07
Crédito - Operação Estoque	482.823,74
CRI - Amortização 2S16E	-407.673,03
CRI - Juros 2S16E	-14.437,87
CRI - Juros 1S16E	-207.778,51
CRI - Outros	0,00
Despesas	-4.692,50
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
TED entre contas	-6.384,05
Aplicação / Resgate CDB	159.850,14
Receitas Financeiras	2,86
Saldo Atual	22.254,85
Saldo de Aplicações financeiras	4.488.777,91
Saldo Atual + Aplicação	4.511.032,76

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.301,28
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	6,32
Saldo Atual	9.228,60
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.228,60

Posição da conta PS Arrecadadora do terreno Otávio Tarquínio, que foi liquidado, porém ainda possui saldo.



2.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	08/09/2025
● Trabalhista	Negativa	21/10/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	24/10/2025
● FGTS	Regular	14/05/2025
● Protesto	Irregular	n.d.

CND Municipal – De acordo com a última consulta foi constatado débitos em aberto. Constan protestos em cartório no valor de **R\$ 32.961,86**.



3.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	-	-	-	-	-	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	30.505.293,01	121.029.769,39	39.877.648,00	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	2.990.823,60	3.987.764,80	996.941,20	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	39.773,21	-	-	-	-	39.773,21	0%
Receitas	39.773,21	33.496.116,61	125.017.534,19	40.874.589,20	-	199.428.013,21	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(37.356.260,25)	(53.339.839,64)	(6.695.284,99)	(912.522,75)	(98.626.483,19)	-49%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.541.399,88)	(3.276.012,21)	(4.702.388,07)	(4.253.207,99)	(15.333,20)	(44.788.341,35)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(1.978.150,07)	(2.257.308,88)	(834.718,44)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(2.990.823,60)	(3.987.764,80)	(996.941,20)	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(50.516,25)	(2.534.377,90)	(902,08)	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(37.964,32)	(4.232,82)	(16,41)	-	(166.346,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(1.253.173,58)	(4.841.190,78)	(1.595.105,92)	-	(7.689.470,28)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.868.046,24)	(46.942.900,28)	(71.667.102,89)	(14.376.177,02)	(927.855,95)	(168.782.082,38)	-85%
Total Operacional	(34.828.273,03)	(13.446.783,67)	53.350.431,30	26.498.412,18	(927.855,95)	30.645.930,83	15%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(7.332,30)	-	-	-	-	(7.332,30)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(740.398,08)	(18.987.494,68)	-	-	(22.933.485,32)	-11%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.545.039,83	-	-	-	-	34.545.039,83	17%
Retirada	(12.644.891,58)	-	-	-	-	(12.644.891,58)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.835.288,31	1.552.305,56	(18.987.494,68)	-	-	17.400.099,19	9%
TOTAL	7.015,28	(11.894.478,11)	34.362.936,63	26.498.412,18	(927.855,95)	48.046.030,02	24%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



3.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Venda dos estoques estimada em **24 meses** iniciando em **Abr/25**;
- Despesas administrativas (monitoramento) projetado até a quitação da dívida;
- Para projeção das despesas não obra, estamos utilizando o saldo a incorrer do fluxo de caixa do incorporador base **abr/23**, deduzindo o incorrido no período e projetando o saldo;
- O incorrido considera as despesas realizadas desde o início do projeto até a data base do relatório;
- Foi projetado pagamento de juros e amortização da operação;
- RET projetado em 4% conforme fluxo de recebível;
- Como não foi feito o diagnóstico, recebemos o incorrido do incorporador, porém não fizemos as conciliações com os extratos bancários, dessa forma incluímos um aporte da Gafisa para equalizar com o saldo da conta bancária do projeto, no início da operação.