

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

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Gafisa – Terreno Augusta (CRI 1S16E)**

Realizado em: 26/08/2025

 **Data Base: Julho/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:	31/07/2025

## Operação

### Informações Operação

<b>Crédito Total</b>	<b>20.400.000,00</b>
<b>Saldo Devedor (31/07/2025)</b>	<b>11.135.602,14</b>
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 Jul/25, contas do projeto:

<b>Classificação</b>	<b>Santander Augusta 13023465-4</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>2,13</b>
Aporte Gafisa	100,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-96,21
<b>Saldo Atual</b>	<b>5,92</b>



## 1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, contas Arrecadadoras:

Classificação	Itaú PS Augusta 18390-8
Saldo Inicial	12.723,72
(i) Outras Receitas	1.000.000,00
Débito - Centralizadora	-1.000.000,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Aplicação / Resgate CDB	3.411,76
Receitas Financeiras	7,78
<b>Saldo Atual</b>	<b>16.064,26</b>
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
<b>Saldo Atual + Aplicação</b>	<b>16.064,26</b>

Posição da conta PS Arrecadadora do terreno Augusta.

(i) Foi recebido R\$ 1 milhão referente a venda do terreno.

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.012,81
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	7,87
<b>Saldo Atual</b>	<b>8.941,68</b>
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
<b>Saldo Atual + Aplicação</b>	<b>8.941,68</b>

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



## 1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
<b>Saldo Inicial</b>	<b>20.792,57</b>
Crédito - Operação Estoque	495.288,33
Crédito - Arrecadadora PS Augusta	1.000.000,00
CRI - Amortização IS16E	-1.495.288,32
CRI - Juros IS16E	-213.555,55
CRI - Outros	0,01
Despesas	-10.322,40
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Aplicação / Resgate CDB	213.765,86
Receitas Financeiras	5,10
<b>Saldo Atual</b>	<b>10.606,60</b>
Saldo de Aplicações financeiras	1.302.179,54
<b>Saldo Atual + Aplicação</b>	<b>1.312.786,14</b>



## 2.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	08/09/2025
● Trabalhista	Negativa	22/02/2026
● Municipal	Pendente	N/D
● Estadual	Negativa	26/02/2026
● FGTS	Regular	06/09/2025
● Protesto	Irregular	n.d.

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