

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Gafisa – Terreno Augusta (CRI 1S16E)

Realizado em: 26/03/2025

 **Data Base: Fevereiro/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:	28/02/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (28/02/2025)	16.345.972,92
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 Fev/25, contas do projeto:

(i) Créditos referente a aluguel de estacionamento.

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	7.896,91
(i) Outras Receitas	5.878,16
Aporte Gafisa	91.404,93
Retirada Gafisa	-6.000,00
Terreno - Outras Despesas	-59.149,71
Terreno - Aquisição	-32.637,57
Despesas Financeiras - Tarifas	-207,44
Saldo Atual	7.185,28



1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	20.357,03
Crédito - Operação Estoque	1.098.310,72
CRI - Amortização 2S16E	-1.470.398,14
CRI - Juros 2S16E	-38.162,90
CRI - Juros 1S16E	-239.163,84
CRI - Outros	0,00
Despesas	-14.653,76
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
TED entre contas	-10.851,50
Aplicação / Resgate CDB	675.254,38
Receitas Financeiras	4,08
Saldo Atual	20.623,07
Saldo de Aplicações financeiras	4.605.807,70
Saldo Atual + Aplicação	4.626.430,77

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.368,31
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	5,97
Saldo Atual	9.301,28
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.301,28

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	22/09/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	26/09/2025
● FGTS	Regular	06/04/2025
● 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	2029+	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	-	-	-	-	-	-	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	34.239.290,96	125.271.301,04	31.902.118,40	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	3.323.137,33	3.987.764,80	664.627,47	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	39.773,21	-	-	-	-	-	39.773,21	0%
Receitas	39.773,21	37.562.428,29	129.259.065,84	32.566.745,87	-	-	199.428.013,21	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(38.868.257,79)	(51.675.091,24)	(6.486.323,64)	(163.814,91)	(720.227,80)	(98.236.290,95)	-49%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.541.399,88)	(3.528.528,65)	(4.575.803,81)	(4.127.811,61)	(14.797,40)	-	(44.788.341,35)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(2.551.598,94)	(1.836.179,16)	(682.399,29)	-	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(3.323.137,33)	(3.987.764,80)	(664.627,47)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(51.400,39)	(2.533.494,07)	(901,76)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(42.171,71)	(4.227,90)	(13,95)	-	-	(170.546,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(1.402.533,50)	(5.010.852,04)	(1.276.084,74)	-	-	(7.689.470,28)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.868.046,24)	(49.767.628,31)	(69.623.413,02)	(13.238.162,45)	(178.612,31)	(720.227,80)	(168.396.090,13)	-84%
Total Operacional	(34.828.273,03)	(12.205.200,02)	59.635.652,82	19.328.583,41	(178.612,31)	(720.227,80)	31.031.923,08	16%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(7.162,30)	-	-	-	-	-	(7.162,30)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(823.213,22)	(18.941.736,44)	-	-	-	(22.970.542,22)	-12%
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	34.835.458,31	1.469.490,42	(18.941.736,44)	-	-	-	17.363.212,29	9%
TOTAL	7.185,28	(10.735.709,59)	40.693.916,38	19.328.583,41	(178.612,31)	(720.227,80)	48.395.135,37	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 **Mar/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.