



Monitoramento Financeiro
Gafisa - Chez Perdizes (CRI 3S16E)
Realizado em: 27/03/2024

 **Data Base: Fevereiro/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: 29/02/2024	
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.000.000,00
Saldo Devedor (29/02/2024)	0,00
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>	<i>396.044,52</i>	
<i>Fundo de Reserva e Despesas</i>	<i>5.770.985,09</i>	
<i>1º Prêmio</i>	<i>1.884.406,01</i>	<i>306.176,52</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>91.948.564,38</i>	<i>18.389.712,88</i>
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. jan24	Monit. fev24
Total Unidades Empreendimento	16	16
Total Unidades Em Garantia	16	16
Permutas	0	0
Unidades	0	0
Disponível / Estoque	2	2
Unidades em Estoque	2	2
(i) Vendidas	14	14
Quitadas	11	13
Financiamento Direto	1	0
Promessa de Repasse	2	1

O projeto possui 16 unidades.

- (i) Movimentações no período:
- 02 unidades foram quitadas: (22 e 31).

1 - Monitoramento Posição Comercialização

1.2 – Rolagem de Unidades

Status	jan/24	Rolagem										fev/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	11	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	13
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	3	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	1
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16												16

Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas: (22 e 31);

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jan-24	Unds fev-24	% fev-24
0 - 30	14	14	99,2%
31 - 90	-	-	
91 - 120	-	-	
121 - 180	-	-	
> 180	-	-	
Total Unidades	14	14	99,2%

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jan-24	R\$MM fev-24	% fev-24
0 - 30	2,86	0,22	100,0%
31 - 90	-	-	0,0%
91 - 120	-	-	0,0%
121 - 180	-	-	0,0%
> 180	-	-	0,0%
Total Recebíveis	2,86	0,22	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	-	13
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	13

RECEBÍVEIS por % Pago

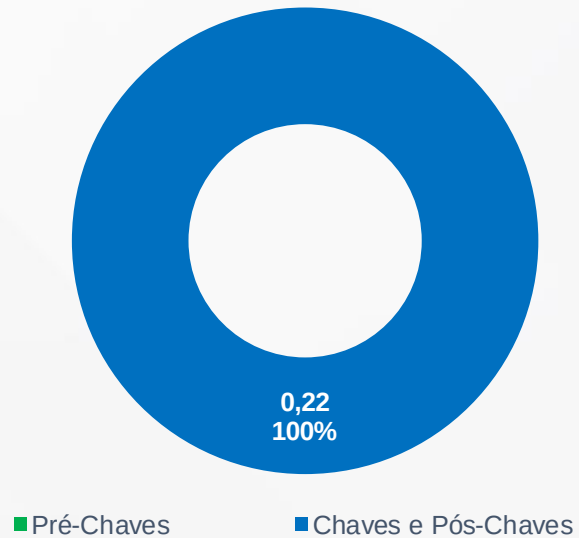
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,22	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	0,22	-	-

O projeto possui 14 unidades vendidas, sendo 1 ativa e adimplente.

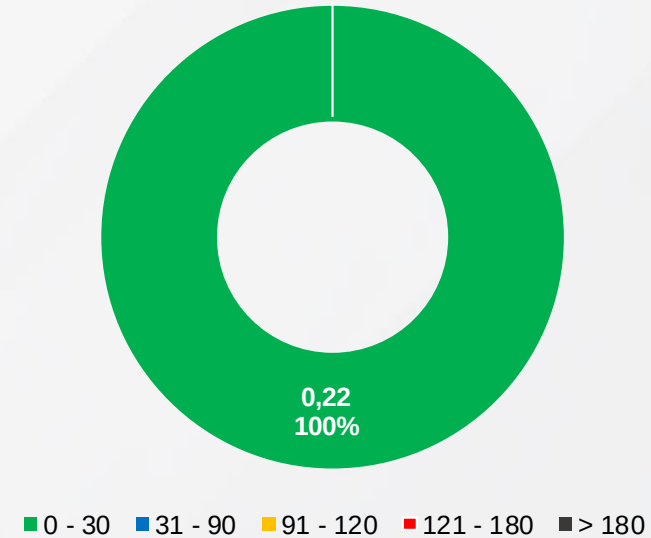
2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

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 Fev/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú Chez 92634-1	Santander Chez 13024301-6	Total
Saldo Inicial	10.883,21	496,68	11.379,89
Construção - Custo de Obra	-135.173,51	0,00	-135.173,51
Marketing - Promoção e Propaganda	-3.300,00	0,00	-3.300,00
Marketing - Stand	-1.360,00	0,00	-1.360,00
Incorporação - Outras Despesas	-4.766,86	0,00	-4.766,86
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, E	-960,00	0,00	-960,00
Despesas Administrativas - Outras	-5.178,24	0,00	-5.178,24
Despesas Financeiras - Tarifas	-81,14	-294,50	-375,64
Aporte Gafisa	150.542,43	0,00	150.542,43
Bloqueio / Desbloqueio Judicial	-10.605,89	0,00	-10.605,89
Saldo Atual	-0,00	202,18	202,18

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/24, Patrimônio Separado:

Classificação	Itaú PS Chez 18464-1
Saldo Inicial	25.865,54
Receita Contratada	2.642.000,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Débito - Centralizadora	-5.487.344,49
Aplicação / Resgate CDB	4.287.345,04
Receitas Financeiras	27,35
Saldo Atual	1.467.820,44
Saldo de Aplicações financeiras	156.337,43
Saldo Atual + Aplicação	1.624.157,87

2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

2.3.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora
	18391-6
Saldo Inicial	149.309,24
CRI - Amortização 1S16E	-1.219.201,71
CRI - Amortização 2S16E	-1.923.961,40
CRI - Amortização 3S16E	-2.795.291,44
CRI - Juros 1S16E	-275.475,85
CRI - Juros 2S16E	-332.787,40
CRI - Juros 3S16E	-37.746,83
CRI - Outros	0,06
Despesas	-7.977,25
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Crédito - PS Arrecadadora Chez	5.487.344,49
Crédito - Arrecadadora PS Estoque	451.110,06
TED entre contas	-7.211,88
Aplicação / Resgate CDB	646.328,40
Receitas Financeiras	31,22
Saldo Atual	134.396,71
Saldo de Aplicações financeiras	3.292.978,66
Saldo Atual + Aplicação	3.427.375,37

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.

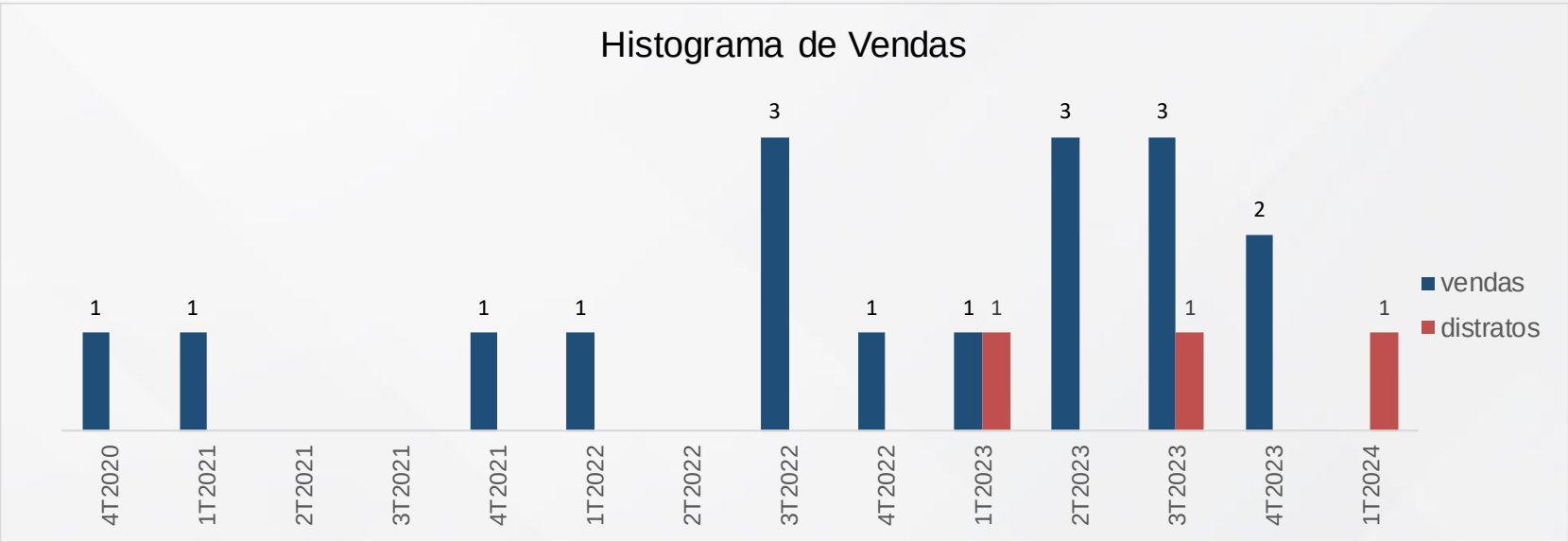
Período	Extrato Bancário Itaú Chez	Extrato Bancário Itaú Arrecadadora 18464-1	Extrato Bancário Itaú Centralizadora 18391-6	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
fev/24	0,00	2.642.000,00	0,00	-2.642.000,00	0,00
TOTAL	0,00	2.642.000,00	0,00	-2.642.000,00	0,00

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	15.857	2.854,22	2,9
Cobertura	342,5	0	2	1	341,6	9.916	3.387,4	3,4	1	343,4	14.239	4.890,20	4,9
Total		0	16	14	2.733,9	10.235	1.998,7	28,0	2	523,4	14.795	3.872,21	7,7

O empreendimento possui 2 apartamentos em estoque, somando um VGv de **R\$ 7.744.415,28** (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	21/09/2024
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	25/09/2024
● FGTS	Regular	07/04/2024

CND Municipal – Constan pendências no site da prefeitura.

Constan protestos em cartório no valor de **R\$ 222.916,63**.

4 – Resultado Projetado

4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	27.710.695,55	223.416,15	-	-	-	-	27.934.111,70	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	30.850.971,26	5.624.722,17	-	-	-	-	36.475.693,43	100%
Obra - Raso	(21.987.884,78)	-	-	-	-	-	(21.987.884,78)	-60%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(120.950,01)	(35.873,85)	-	-	-	-	(156.823,86)	0%
Marketing	(1.173.783,92)	(7.144,92)	-	-	-	-	(1.180.928,84)	-3%
Despesa Comissão	(1.120,00)	(216.052,24)	-	-	-	-	(217.172,24)	-1%
Incorporação	(1.903.372,43)	(427.143,57)	(22.285,75)	(3.714,29)	-	-	(2.356.516,05)	-6%
Despesas Administrativas	(869.658,54)	(94.752,39)	(58.609,73)	(19.536,58)	-	-	(1.042.557,23)	-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)	(439.263,43)	-	-	-	-	(710.815,84)	-2%
Débito a identificar	(175.603,39)	-	-	-	-	-	(175.603,39)	0%
Custos e Despesas	(27.321.770,92)	(1.370.150,88)	(80.895,48)	(23.250,87)	-	-	(28.796.068,14)	-79%
Total Operacional	3.529.200,34	4.254.571,29	(80.895,48)	(23.250,87)	-	-	7.679.625,29	21%
Receitas Financeiras	105.202,12	-	-	-	-	-	105.202,12	0%
Despesas Financeiras	(10.384,82)	-	-	-	-	-	(10.384,82)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	15.191.810,29	-	-	-	-	-	15.191.810,29	42%
Financiamento - Amortização Fundo	(1.220.223,69)	(0,00)	-	-	-	-	(1.220.223,69)	-3%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	17.618.472,55	-	-	-	-	-	17.618.472,55	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.	(15.915.227,84)	-	-	-	-	-	(15.915.227,84)	-44%
Total Investimentos	(3.528.998,16)	(0,00)	-	-	-	-	(3.528.998,16)	-10%
TOTAL	202,18	4.254.571,29	(80.895,48)	(23.250,87)	-	-	4.150.627,13	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 **6 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.