



Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 29/07/2024

 **Data Base: Junho/2024**



Resumo de Empreendimento

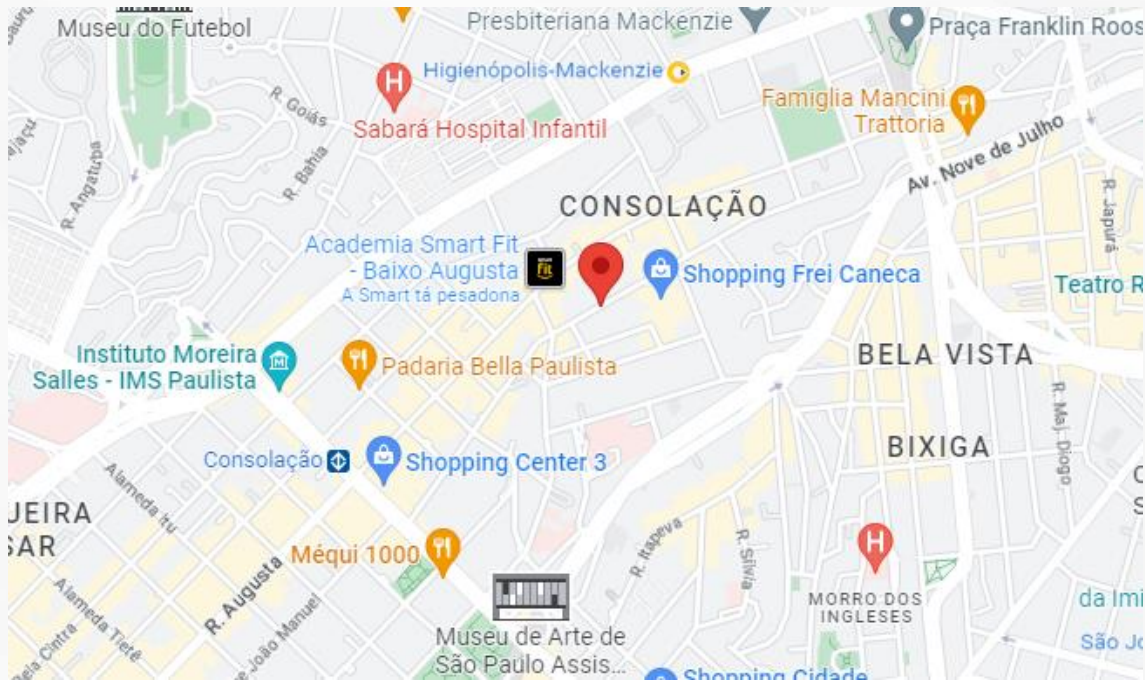
CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Movimentações Bancárias

2 – Fiscal

3 – Resultado Projetado

Resumo Empreendimento



Projeto	
Informações Projeto	
Empreendimento:	AUGUSTA
Empresa:	AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Endereço:	Rua Frei Caneca, 718, Consolação
Cidade:	São Paulo - SP
Data Base Monitoramento:	30/06/2024
Operação	
Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (28/06/2024)	16.605.400,41
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

CRI – Resumo do Empreendimento

Informações da Operação	Geral	CCB AURIGAL (41501128-0)
CRI	01, 02 e 03ª Séries 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.
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	AUGUSTA
Crédito Total	100.000.000,00	20.400.000,00
<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>536.598,03</i>
<i>Preço de Aquisição Líquido</i>	<i>91.948.564,38</i>	<i>18.757.507,13</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 – Movimentações Bancárias

1.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jun/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	-97,28
Terreno - Preparo do Terreno	-9.385,00
Terreno - IPTU	-216,23
Despesas Financeiras - Tarifas	-356,28
Aporte Gafisa	10.171,00
Saldo Atual	116,21

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	23.794,53
Crédito - PS Arrecadadora Chez	1.165.538,13
Crédito - Operação Estoque	466.345,49
CRI - Amortização 2S16E	-1.098.300,26
CRI - Amortização 1S16E	-533.583,36
CRI - Juros 2S16E	-220.447,90
CRI - Juros 1S16E	-208.426,86
CRI - Outros	0,03
Despesas	-4.064,09
TED entre contas	-6.031,24
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	3,97
Aplicação / Resgate CDB	442.440,27
Saldo Atual	27.195,71
Saldo de Aplicações financeiras	3.534.341,51
Saldo Atual + Aplicação	3.561.537,22

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.924,53
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	1,51
Saldo Atual	9.853,04
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.853,04

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

2 – Fiscal

2.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Pendente	n.d
● Trabalhista	Negativa	25/01/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	29/01/2025
● FGTS	Regular	21/08/2024

CND Federal – Não foi possível extrair a CND no site da receita federal e não foi disponibilizado pelo Incorporador.

CND Municipal – De acordo com a última consulta foi constatado débitos em aberto. Constam protestos em cartório no valor de **R\$ 30.521,14**.

3 – Resultado Projetado

3.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	-	-	-	-	-	-	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	10.586.663,33	54.081.252,51	126.744.794,57	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	1.993.882,40	3.987.764,80	1.993.882,40	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	12.580.545,73	58.069.017,31	128.738.676,97	-	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(14.783.176,33)	(55.701.183,66)	(21.621.934,01)	(171.792,16)	(758.937,99)	(93.359.599,73)	-47%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.089.499,51)	(2.000.983,46)	(4.313.501,05)	(6.266.452,41)	(80.552,21)	(5.225,67)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.408,66)	(1.952.961,73)	(1.793.873,00)	(1.159.477,82)	(164.199,72)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(1.993.882,40)	(3.987.764,80)	(1.993.882,40)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(901,76)	(2.079.461,56)	(505.432,91)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(25.370,35)	(50.427,90)	(4.215,31)	-	-	(204.146,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(453.987,67)	(2.163.250,10)	(5.069.791,78)	-	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(139.675,26)	-	-	-	-	-	(139.675,26)	0%
Custos e Despesas	(34.413.534,89)	(21.211.263,71)	(70.089.462,07)	(36.621.186,64)	(416.544,09)	(764.163,66)	(163.516.155,05)	-82%
Total Operacional	(34.413.342,84)	(8.630.717,98)	(12.020.444,76)	92.117.490,33	(416.544,09)	(764.163,66)	35.872.277,00	18%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(5.272,18)	-	-	-	-	-	(5.272,18)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(496.787,51)	(1.014.079,58)	(19.235.007,98)	-	-	(23.951.467,63)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	33.624.586,90	-	-	-	-	-	33.624.586,90	17%
Retirada	(12.609.952,85)	-	-	-	-	-	(12.609.952,85)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.499.411,93)	-	-	-	-	-	(1.499.411,93)	-1%
Total Investimentos	34.413.459,05	1.795.916,13	(1.014.079,58)	(19.235.007,98)	-	-	15.960.287,62	8%
TOTAL	116,21	(6.834.801,85)	(13.034.524,34)	72.882.482,35	(416.544,09)	(764.163,66)	51.832.564,62	26%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

3 – Resultado Projetado

3.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Venda dos estoques estimada em **24 meses** iniciando em **jul/24**;
- 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.