



Monitoramento Financeiro

Gafisa – Terreno Augusta (CRI 1S16E)

Realizado em: 25/02/2025

 **Data Base: Janeiro/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: 31/01/2025

Operação

Posição Operação	Valor (R\$)
Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (31/01/2025)	16.355.735,06
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



Informações da Operação		Geral	CCB AURIGAL (41501128-0)	CCB UPCON SPE 32 (41501129-9)	CCB Gafisa (41501130-2)	CCB UPCON SPE 7 (41501134-5)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão		01ª Série da 16ª Emissão	01ª Série da 16ª Emissão	02ª Série 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	AURIGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	UPCON 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	GAFISA S/A (AF ESTOQUE)	UPCON SPE 7 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	AUGUSTA	OTÁVIO TARQUÍNIO	CUNHA GAGO	CHEZ PERDIZES	
Crédito Total	100.000.000,00	20.400.000,00	16.500.000,00	43.100.000,00	20.000.000,00	
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	607.618,35	306.176,52	
Preço de Aquisição Líquido	91.948.564,38	18.757.507,13	15.171.513,12	39.629.831,25	18.389.712,88	
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.	Valor dos Imóveis Estoque, objeto das AFs de Imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 140% 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 Jan/25, contas do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	37,04
(i) Outras Receitas	8.208,15
Aporte Gafisa	32.480,00
Terreno - Aquisição	-32.474,01
Despesas Financeiras - Tarifas	-354,27
Saldo Atual	7.896,91

(i) Créditos de aluguel de estacionamento.



1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jan/25, Patrimônio Separado (Centralizadora)

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	318.345,30
Crédito - Operação Estoque	4.119.748,58
CRI - Amortização 2S16E	-3.481.600,00
CRI - Juros 2S16E	-85.913,22
CRI - Juros 1S16E	-230.415,59
CRI - Outros	0,03
Despesas	-4.692,50
TED entre contas	-6.390,11
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Aplicação / Resgate CDB	-608.664,00
Receitas Financeiras	11,54
Saldo Atual	20.357,03
Saldo de Aplicações financeiras	5.244.948,43
Saldo Atual + Aplicação	5.265.305,46

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.436,14
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	5,17
Saldo Atual	9.368,31
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.368,31

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



2.1 – Fiscal

AUGUSTA		
Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Negativa	08/03/2025
 Trabalhista	Negativa	24/08/2025
 Municipal	Pendente	n.d
 Estadual	Negativa	25/08/2025
 FGTS	Regular	18/03/2025

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	-	37.994.436,14	129.491.685,46	23.926.588,80	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	3.655.451,07	3.987.764,80	332.313,73	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	33.895,05	-	-	-	-	-	33.895,05	0%
Receitas	33.895,05	41.649.887,21	133.479.450,26	24.258.902,53	-	-	199.422.135,05	100%
Obra – Raso	(322.575,57)	(44.305.163,84)	(47.547.062,24)	(4.394.849,96)	(864.312,28)	-	(97.433.963,90)	-49%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.449.612,60)	(3.925.586,65)	(4.634.728,61)	(3.770.112,08)	(8.301,41)	-	(44.788.341,35)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(2.700.537,55)	(1.770.567,09)	(599.072,74)	-	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(3.655.451,07)	(3.987.764,80)	(332.313,73)	-	-	(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)	(46.371,71)	(4.227,90)	(13,95)	-	-	(174.746,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(1.552.739,31)	(5.179.667,42)	(957.063,55)	-	-	(7.689.470,28)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.776.258,96)	(56.237.250,52)	(65.657.512,14)	(10.054.327,77)	(872.613,70)	-	(167.597.963,08)	-84%
Total Operacional	(34.742.363,91)	(14.587.363,30)	67.821.938,12	14.204.574,76	(872.613,70)	-	31.824.171,97	16%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(6.954,86)	-	-	-	-	-	(6.954,86)	0%
Financiamento – Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento – Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(907.039,95)	(18.979.315,07)	-	-	-	(23.091.947,58)	-12%
Financiamento – Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.453.634,90	-	-	-	-	-	34.453.634,90	17%
Retirada	(12.638.891,58)	-	-	-	-	-	(12.638.891,58)	-6%
Débito – Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.750.260,82	1.385.663,69	(18.979.315,07)	-	-	-	17.156.609,44	9%
TOTAL	7.896,91	(13.201.699,62)	48.842.623,05	14.204.574,76	(872.613,70)	-	48.980.781,41	25%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



3.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

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