

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Gafisa – Terreno Augusta (CRI 1S16E)

Realizado em: 27/05/2025

 **Data Base: Abril/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:	30/04/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (30/04/2025)	15.614.320,22
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 Abr/25, contas do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	7.015,28
Incorporação - Projetos	-3.489,40
Despesas Financeiras - Tarifas	-183,50
Saldo Atual	3.342,38



1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Abr/25, contas Arrecadadoras:

Classificação	Itaú PS Augusta 18390-8
Saldo Inicial	20.858,81
Débito - Centralizadora	-678.858,81
Receitas Financeiras	1,84
Aplicação / Resgate CDB	661.286,94
Saldo Atual	3.288,78
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	3.288,78

Posição da conta PS Arrecadadora do terreno Augusta.

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.228,60
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	6,68
Saldo Atual	9.156,28
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.156,28

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









1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS
	Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	22.254,85
Crédito - Operação Estoque	779.417,04
Crédito - Arrecadadora PS Augusta	678.858,81
CRI - Amortização 2S16E	-726.561,64
CRI - Amortização 1S16E	-731.714,21
CRI - Juros 2S16E	-11.342,30
CRI - Juros 1S16E	-254.817,59
CRI - Outros	0,01
Despesas	-4.692,50
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
TED entre contas	-10.771,78
Aplicação / Resgate CDB	281.703,20
Receitas Financeiras	5,43
Saldo Atual	22.260,32
Saldo de Aplicações financeiras	4.251.643,88
Saldo Atual + Aplicação	4.273.904,20



2.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	08/09/2025
 Trabalhista	Negativa	23/11/2025
 Municipal	Pendente	n.d
 Estadual	Negativa	27/11/2025
 FGTS	Regular	21/06/2025
 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**.



3.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	-	-	-	-	-	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	26.796.678,06	116.762.888,58	47.853.188,88	-	191.412.755,52	96%
Receita Comissão	-	2.658.510,49	3.987.765,74	1.329.255,25	-	7.975.531,48	4%
Outras Receitas	39.773,21	-	-	-	-	39.773,21	0%
Receitas	39.773,21	29.455.188,55	120.750.654,32	49.182.444,13	-	199.428.060,21	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(32.233.619,04)	(56.226.696,02)	(9.297.164,44)	(932.600,36)	(99.012.655,43)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.541.399,88)	(2.900.437,67)	(4.679.651,33)	(4.646.917,80)	(19.934,67)	(44.788.341,35)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(1.794.323,43)	(2.327.074,37)	(948.779,59)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(2.658.510,49)	(3.987.765,74)	(1.329.255,25)	-	(7.975.531,48)	-4%
Incorporação	(1.652.732,77)	(18.918,03)	(2.562.487,94)	(900,86)	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(33.764,32)	(4.232,82)	(16,41)	-	(162.146,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(1.104.828,98)	(4.670.515,54)	(1.914.127,56)	-	(7.689.472,08)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.871.535,64)	(40.744.401,97)	(74.458.423,77)	(18.137.161,90)	(952.535,02)	(169.164.058,30)	-85%
Total Operacional	(34.831.762,43)	(11.289.213,41)	46.292.230,55	31.045.282,23	(952.535,02)	30.264.001,91	15%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(7.515,80)	-	-	-	-	(7.515,80)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(630.346,27)	(18.208.853,95)	-	-	(22.044.792,79)	-11%
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	34.835.104,81	1.662.357,37	(18.208.853,95)	-	-	18.288.608,22	9%
TOTAL	3.342,38	(9.626.856,04)	28.083.376,59	31.045.282,23	(952.535,02)	48.552.610,13	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 **Mai/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.