



Monitoramento Financeiro
Gafisa - Terreno Augusta (CRI 1S16E)
Realizado em: 27/06/2024

 **Data Base: Maio/2024**



Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Movimentações Bancárias

2 – Fiscal

3 – Resultado Projetado

3



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 Mai/24, conta do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	39,45
Terreno - Aquisição	-30.841,85
Incorporação - Projetos	-13.978,74
Despesas Financeiras - Tarifas	-197,00
Aporte Gafisa	44.880,86
Saldo Atual	-97,28

1 – Movimentações Bancárias

1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	36.721,30
Crédito - Gafisa	1.331.552,00
Crédito - Operação Estoque	3.377.392,59
CRI - Amortização 1S16E	-1.144.500,00
CRI - Amortização 2S16E	-2.599.927,59
CRI - Juros 1S16E	-235.542,84
CRI - Juros 2S16E	-267.047,10
CRI - Outros	0,02
Despesas	-1.407,75
TED entre contas	-9.962,61
Aplicação / Resgate CDB	-463.416,62
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	6,13
Saldo Atual	23.794,53
Saldo de Aplicações financeiras	3.952.442,90
Saldo Atual + Aplicação	3.976.237,43

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.996,16
Despesas Financeiras - Tarifas	-73,00
Receitas Financeiras	1,37
Saldo Atual	9.924,53
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.924,53

* 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	24/12/2024
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	24/06/2025
● FGTS	Regular	15/07/2024

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	-	12.759.995,14	55.756.113,72	122.896.601,54	-	-	191.412.710,40	96%
Receita Comissão	-	2.326.196,13	3.987.764,80	1.661.568,67	-	-	7.975.529,60	4%
Outras Receitas	192,05	-	-	-	-	-	192,05	0%
Receitas	192,05	15.086.191,28	59.743.878,52	124.558.170,20	-	-	199.388.432,05	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(20.062.692,26)	(54.012.770,80)	(17.270.572,22)	(160.590,27)	(734.939,07)	(92.564.140,19)	-46%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.079.898,28)	(2.353.355,60)	(4.345.991,32)	(5.938.450,21)	(35.497,81)	(3.021,09)	(44.756.214,31)	-22%
Marketing	(88.408,66)	(2.102.699,11)	(1.794.496,65)	(1.009.515,99)	(163.800,53)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(2.326.196,13)	(3.987.764,80)	(1.661.568,67)	-	-	(7.975.529,60)	-4%
Incorporação	(1.649.243,37)	(901,76)	(2.121.227,52)	(463.666,95)	-	-	(4.235.039,60)	-2%
Despesas Administrativas	(124.132,52)	(29.571,71)	(50.427,90)	(4.213,95)	-	-	(208.346,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(540.920,95)	(2.230.244,55)	(4.915.864,06)	-	-	(7.687.029,56)	-4%
Débito a identificar	(139.675,26)	-	-	-	-	-	(139.675,26)	0%
Custos e Despesas	(34.403.933,66)	(27.416.337,52)	(68.542.923,53)	(31.263.852,04)	(359.888,61)	(737.960,16)	(162.724.895,52)	-82%
Total Operacional	(34.403.741,61)	(12.330.146,24)	(8.799.045,00)	93.294.318,16	(359.888,61)	(737.960,16)	36.663.536,54	18%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(4.915,90)	-	-	-	-	-	(4.915,90)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(598.016,53)	(1.042.746,54)	(19.768.251,77)	-	-	(24.614.607,40)	-12%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	33.614.415,90	-	-	-	-	-	33.614.415,90	17%
Retirada	(12.609.952,85)	-	-	-	-	-	(12.609.952,85)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.499.411,93)	-	-	-	-	-	(1.499.411,93)	-1%
Total Investimentos	34.403.644,33	1.694.687,11	(1.042.746,54)	(19.768.251,77)	-	-	15.287.333,13	8%
TOTAL	(97,28)	(10.635.459,14)	(9.841.791,54)	73.526.066,39	(359.888,61)	(737.960,16)	51.950.869,66	26%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

3 – Resultado Projetado

3.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses, após 3 meses de entrega de obra, para os projetos;
- Venda dos estoques estimada em **24 meses** iniciando em **jun/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.