

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Gafisa – Terreno Augusta (CRI 1S16E)

Realizado em: 25/06/2025

 **Data Base: Maio/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:	31/05/2025

Operação

Informações Operação

Crédito Total	20.400.000,00
Saldo Devedor (30/05/2025)	14.120.718,84
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 Mai/25, contas do projeto:

Classificação	Santander Augusta 13023465-4
Saldo Inicial	3.342,38
Aporte Gafisa	661,00
Retirada Gafisa	-3.260,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-731,46
Saldo Atual	11,92



1.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mai/25, contas Arrecadadoras:

Classificação	Itaú PS Augusta 18390-8
Saldo Inicial	3.288,78
(i) Outras Receitas	1.000.000,00
Débito - Centralizadora	-1.000.000,00
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Aplicação / Resgate CDB	4.664,51
Receitas Financeiras	1,93
Saldo Atual	7.876,22
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	7.876,22

Posição da conta PS Arrecadadora do terreno Augusta.

(i) Foi recebido R\$ 1 milhão referente a venda do terreno.

Classificação	Itaú PS Otávio 18466-6
Saldo Inicial	9.156,28
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	7,06
Saldo Atual	9.084,34
Saldo de Aplicações financeiras	0,00
Saldo Atual + Aplicação	9.084,34

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



1.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	22.260,32
Crédito - Operação Estoque	491.888,40
Crédito - Arrecadadora PS Augusta	1.000.000,00
CRI - Amortização IS16E	-1.491.888,40
CRI - Juros IS16E	-246.141,01
CRI - Outros	0,01
Despesas	-9.341,09
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
(i) TED entre contas	-2.234.437,84
Aplicação / Resgate CDB	2.489.999,93
Receitas Financeiras	1,93
Saldo Atual	22.263,25
Saldo de Aplicações financeiras	1.741.969,44
Saldo Atual + Aplicação	1.764.232,69

(i) Foi transferido R\$ 2,22 milhões para quitação da operação 3E52S (Alpha Lake), de acordo com a securitizadora.



2.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (AURIGAL):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	08/09/2025
● Trabalhista	Negativa	22/12/2025
● Municipal	Pendente	n.d
● Estadual	Negativa	25/12/2025
● FGTS	Regular	11/07/2025
● Protesto	Irregular	n.d.

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+	Total	% / VGV
Receita Contratada	-	-	-	-	-	-	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	23.119.071,88	112.464.963,28	55.828.720,36	-	191.412.755,52	96%
Receita Comissão	-	2.326.196,68	3.987.765,74	1.661.569,06	-	7.975.531,48	4%
Outras Receitas	39.773,21	-	-	-	-	39.773,21	0%
Receitas	39.773,21	25.445.268,56	116.452.729,02	57.490.289,42	-	199.428.060,21	100%
Obra - Raso	(322.575,57)	(30.094.904,91)	(58.466.729,55)	(9.667.557,18)	(969.754,52)	(99.521.521,73)	-50%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(32.541.399,88)	(2.623.756,27)	(4.818.181,47)	(4.784.478,94)	(20.524,79)	(44.788.341,35)	-22%
Marketing	(88.743,54)	(1.514.571,71)	(2.519.637,82)	(1.035.967,86)	-	(5.158.920,93)	-3%
Despesa Comissão	-	(2.326.196,68)	(3.987.765,74)	(1.661.569,06)	-	(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)	(29.554,31)	(4.239,50)	(19,75)	-	(157.946,07)	0%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	-	(957.724,74)	(4.498.598,53)	(2.233.148,81)	-	(7.689.472,08)	-4%
Débito a identificar	(141.951,36)	-	-	-	-	(141.951,36)	0%
Custos e Despesas	(34.871.535,64)	(37.565.626,64)	(76.857.640,55)	(19.383.642,46)	(990.279,31)	(169.668.724,60)	-85%
Total Operacional	(34.831.762,43)	(12.120.358,08)	39.595.088,47	38.106.646,96	(990.279,31)	29.759.335,61	15%
Receitas Financeiras	1.805,31	-	-	-	-	1.805,31	0%
Despesas Financeiras	(8.247,26)	-	-	-	-	(8.247,26)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	18.107.296,36	2.292.703,64	-	-	-	20.400.000,00	10%
Financiamento - Amortização Fundo	(3.205.592,56)	(503.518,90)	(16.709.813,07)	-	-	(20.418.924,54)	-10%
Financiamento - Outros	-	-	-	-	-	-	0%
Aporte	34.545.700,83	-	-	-	-	34.545.700,83	17%
Retirada	(12.648.151,58)	-	-	-	-	(12.648.151,58)	-6%
Débito - Centralizadora	(1.961.036,75)	-	-	-	-	(1.961.036,75)	-1%
Total Investimentos	34.831.774,35	1.789.184,74	(16.709.813,07)	-	-	19.911.146,01	10%
TOTAL	11,92	(10.331.173,35)	22.885.275,40	38.106.646,96	(990.279,31)	49.670.481,62	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 **Jun/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.