

monitori[™]
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Gafisa – Estoque III (CRI 2S16E)

Realizado em: 22/08/2025

 **Data Base: Julho/2025**





Resumo de Empreendimento

CRI – Resumo do Empreendimento

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento:	GAFISA ESTOQUE III
Empresa:	GAFISA ESTOQUE III
Total de Unidades:	219
Unidades em Estoque:	110
% Vendido:	49,77%
Data Base Monitoramento:	31/07/2025

Operação quitada em Abr/2025.



Operação		
Informações da Operação	Geral	CCB Gafisa (41501130-2)
CRI	01, 02 e 03ª Séries da 16ª Emissão	02ª 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	GAFISA S/A (AF ESTOQUE)
Empreendimento alvo	AUGUSTA, OTÁVIO TARQUÍNIO, GAFISA E CHEZ PERDIZES	CUNHA GAGO
Crédito Total	100.000.000,00	43.100.000,00
Despesas Flat	396.044,52	
Fundo de Reserva e Despesas	5.770.985,09	
1º Prêmio	1.884.406,01	607.618,35
Preço de Aquisição Líquido	91.948.564,38	39.629.831,25
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 dos Imóveis Estoque, objeto das AFs de Imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 140% do saldo devedor.



1.1 – Vendas (Status Unidades)

Unidades	Monit.	Monit.
	jun25	jul25
Total Unidades Empreendimento	219	219
Total Unidades Liberadas Garantia	104	104
Total Unidades Em Garantia	115	115
Disponível / Estoque	30	30
Unidades em Estoque	30	30
Vendas (i)	85	85
Quitadas	85	85
Financiamento Direto	0	0
Promessa de Repasse	0	0

A operação CRI Estoque III possui 7 empreendimentos entregues, sendo 115 unidades em garantia.

(i) Não houve movimentações no período.



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	jun/25	Rolagem									jul/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104
quitada s/ lib	85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
0 - 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	219										219

Não houve movimentações no período.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jun-25	Unds jul-25	% Pago jul-25
0 - 30	85	85	100,0%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	85	85	100,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jun-25	R\$MM jul-25	% jul-25
0 - 30	0,0	0,0	
31 - 90	0,0	0,0	
91 - 120	0,0	0,0	
121 - 180	0,0	0,0	
> 180	0,0	0,0	
Total Recebíveis	0,0	0,0	0,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

O projeto possui 85 unidades comercializadas em garantia.



2.2.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, conta do Patrimônio Separado (Arrecadadora):

Classificação	Itaú PS Estoque 18226-4
Saldo Inicial	20.109,19
Receita Contratada	28.129,68
(i) Outras Receitas	495.288,33
Débito - Centralizadora	-495.288,33
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	3,24
Aplicação / Resgate CDB	-27.710,76
Saldo Atual	20.452,35
Saldo de Aplicações financeiras	68.722,37
Saldo Atual + Aplicação	89.174,72

(i) Recebimento de parcela referente ao terreno Gran Acapulco, dado em garantia;



2.2.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Jul/25, conta do Patrimônio Separado (Centralizadora):

Classificação	Itaú PS
	Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	20.792,57
Crédito - Província	1.000.000,00
Crédito - Arrecadadora PS Estoque	495.288,33
CRI - Amortização IS16E	-1.495.288,32
CRI - Juros IS16E	-213.555,55
CRI - Outros	0,01
Despesas	-10.322,40
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	5,10
Aplicação / Resgate CDB	213.765,86
Saldo Atual	10.606,60
Saldo de Aplicações financeiras	1.302.179,54
Saldo Atual + Aplicação	1.312.786,14



2.3.1 – Recebimentos de Clientes

A tabela abaixo compara os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário) e as baixas de parcelas no ERP, no período houve variação.

Empreendimento	Período	Extrato Bancário Itaú Arrecadadora 18226-4	Extrato Bancário Itaú Centralizadora 18391-6	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
GAFISA ESTOQUE III	jul/25	28.129,68	0,00	-28.062,33	67,35
	TOTAL	28.129,68	0,00	-28.062,33	67,35

Detalhamento da variação:

Fonte	Projeto	Conta	Unidades	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancario	SPE 21 - CONDOMÍNIO	18226-4				28.129,68	Valores baixados e conciliados, porém com variação referente a correção.
	UPCON HOTEL	-----	303	Mensal	23/07/2025	-----	
ERP	GUARULHOS II	-				-28.062,33	
						67,35	



2.4 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m ²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m ²	VMU Vendido R\$ mil	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m ²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Alphamall	31,8	0	6	0	0	0	0	0	6	190,9	9.294	295,66	1,8
Desenvolvimento Urbano	404,8	0	68	53	23.797	314	141	7	15	9.627,6	640	411,00	6,2
Golden Office	45,5	0	3	0	0	0	0	0	3	119,6	5.752	229,21	0,7
Mood Lapa	191,1	0	3	0	0	0	0	0	3	573,2	9.135	1.745,18	5,2
Moov Belém	35,9	0	32	32	1.144	6.730	241	8	0	0,0	0	0,00	0,0
Moov Freguesia	94,1	0	3	0	0	0	0	0	3	282,4	12.297	1.157,47	3,5
Upcon Hotel Guarulhos	24,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,00	0,0
Total		0	115	85	24.941	609	179	15	30	10.793,6	1.606	577,82	17,3

O empreendimento possui 30 unidades em estoque, somando um VGW de **R\$ 17.334.499,35** (tabela de vendas), ou **R\$ 11.224.317,06** (considerando o VUV médio dos últimos 6 meses de vendas, consecutivas ou não).