



Monitoramento Financeiro

Gafisa – Estoque III (CRI 2S16E)

Realizado em: 27/05/2025

 **Data Base: Abril/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:	30/04/2025
Operação	
Informações Operação	
Crédito Total	43.100.000,00
(i) Saldo Devedor (30/04/2025)	0,00
Saldo a Liberar	8.630.000,00
Data Vencimento Contrato	25/08/2027
Taxa de Juros (%a.a)	100% do CDI + 5,50% a.a. na base 252

(i) No período, houve a quitação da 2º série.



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. mar25	Monit. abr25
Total Unidades Empreendimento	219	219
Total Unidades Liberadas Garantia	102	102
Total Unidades Em Garantia	117	117
Disponível / Estoque	30	30
Unidades em Estoque	30	30
Vendas (i)	87	87
Quitadas	85	87
Financiamento Direto	2	0
Promessa de Repasse	0	0

A operação CRI Estoque III possui 7 empreendimentos entregues, sendo 117 unidades em garantia.

(i) Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas: (J030-1-T12 e J030-1-U01).



1.2 – Rolagem de Unidades

Status	mar/25	Rolagem									abr/25
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 – 30	31 – 90	91 – 120	121 – 180	> 180	
liberada	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
quitada s/ lib	85	-	-	-	-	2	-	-	-	-	87
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
0 – 30	2	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-
31 – 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 – 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 – 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
											219
											219

Movimentações no período:

- 02 unidades foram quitadas: (J030-1-T12 e J030-1-U01).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds mar-25	Unds abr-25	% Pago abr-25
0 - 30	87	87	100,0%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	87	87	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	87
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	87

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM mar-25	R\$MM abr-25	% abr-25
0 - 30	0,5	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	0,5	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 87 unidades comercializadas em garantia.



2.2.1 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Estoque 18226-4
Saldo Inicial	20.895,96
Receita Contratada	290.268,00
(i) Outras Receitas	489.149,04
Débito - Centralizadora	-779.417,04
Despesas Financeiras - Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	4,06
Aplicação / Resgate CDB	-582,95
Saldo Atual	20.238,07
Saldo de Aplicações financeiras	35.794,27
Saldo Atual + Aplicação	56.032,34

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



2.2.2 – Fluxo Realizado

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

Classificação	Itaú PS Centralizadora 18391-6
Saldo Inicial	22.254,85
Crédito – Arrecadadora PS Estoque	779.417,04
Crédito – Arrecadadora PS Augusta	678.858,81
CRI – Amortização IS16E	-731.714,20
(i) CRI – Amortização 2S16E	-726.561,63
CRI – Juros 2S16E	-11.342,31
CRI – Juros IS16E	-254.817,60
CRI – Outros	0,01
Despesas	-4.692,50
TED entre contas	-10.771,78
Despesas Financeiras – Tarifas	-79,00
Receitas Financeiras	5,43
Aplicação / Resgate CDB	281.703,20
Saldo Atual	22.260,32
Saldo de Aplicações financeiras	4.251.643,88
Saldo Atual + Aplicação	4.273.904,20

(i) O Pagamento de amortização foi para a quitação do saldo devedor da 2ª Série.



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	abr/25	290.268,00	0,00	-530.098,89	-239.830,89
	TOTAL	290.268,00	0,00	-530.098,89	-239.830,89

Detalhamento da variação:

Fonte	Projeto	Conta	Unidades	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	J030 - GAFISA DESENVOLVIMENTO		T12 U01	Recibo	14/04/2025	-132.501,78 -107.329,11	Valores baixados, porém não conciliados.
						-239.830,89	



2.3.2 – Recebimentos de Clientes

A tabela abaixo apresenta o total de parcelas recebidas de unidades em garantia, fora da conta do PS que ainda não foram repassadas.

Empreendimento	Data Baixa	Valores Baixados	Saldo a Repassar PS	Saldo a Reembolsar Projeto
H270 – GOLDEN OFFICE	mai-24	64.872,90	64.872,90	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jul-23	726.181,55	726.181,55	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	ago-23	188.391,20	188.391,20	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jun-23	1.372.221,97	1.372.221,97	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	set-23	468.347,08	468.347,08	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	nov-23	23.055,00	23.055,00	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	dez-23	185.620,83	185.620,83	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jan-24	93.722,00	93.722,00	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	fev-24	4.312,17	4.312,17	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	jul-24	65.287,71	65.287,71	0,00
J030 – GAFISA DESENVOLVIMENTO URBANO	ago-24	457.900,00	457.900,00	0,00
J220 – MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	nov-22	4.000,00	4.000,00	0,00
J220 – MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	dez-22	2.000,00	2.000,00	0,00
J220 – MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	jan-23	100,51	100,51	0,00
J220 – MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	fev-23	38.376,56	38.376,56	0,00
J220 – MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	mar-23	352.670,05	352.670,05	0,00
J220 – MOOV BELÉM UNIDADES AVULSAS	abr-23	6.876,45	6.876,45	0,00
SPE 21 – CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II	out-24	102.000,00	102.000,00	0,00
Total		4.155.935,98	4.155.935,98	0,00



2.4 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv 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	70	55	25.000	320	146	8	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	117	87	26.144	601	181	16	30	10.793,6	1.606	577,82	17,3

O empreendimento possui 30 unidades em estoque, somando um VGv 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).