

monitoriⁱⁱ
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Barô Higienópolis (CRI – 89EIS)

Realizado em: 15/07/2025

 **Data Base: Maio/2025**





Resumo de Empreendimento

Resumo da Operação

1 – Posição Comercialização

2 – Recebíveis e Despesas

3 – Contábil e Fiscal

4 – Resultado Projetado

5 – Índice de Cobertura



Projeto

Informações Projeto

Empreendimento: BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC

Empresa: BLAZE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Endereço: Rua Baronesa de Itu, 123, Santa Cecília

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (15/06/2023)

Torres: 1

Total de Unidades: 325

Total de Unidades em Garantia: 62

Unidades em Estoque: 1

% Vendido em garantia: 98,39%

% Obra: 41,02% **(i)**

Data de Entrega: 30/04/2026 (Cronograma obra)

Data Base Monitoramento: 31/05/2025

(i) Medição realizada pela **Monitori**.



Informações da Operação		
CRI	89ª Emissão, 1ª Série	
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	
Cedente (Credora)	OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.	
Data de emissão	19/12/2024	
Data de vencimento final	22/12/2028	
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4,5% a.a.	
Índice de Cobertura de Garantia Mínimo	Recebíveis pós chaves + (Estoque * 0,70) / (Saldo devedor + Saldo do CRI a Liberar)	
Conta Patrimônio Separado - Centralizadora	Ag. 6327 C/C 99879-2	
Empreendimento alvo	QUARTIER CAPOTE BY YOU,INC	BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU,INC
Emitente (Devedora)	MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	BLAZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Crédito Total	35.000.000,00	20.000.000,00
Despesas Flat	166.326,09	95.043,48
Fundo de Despesas	182.881,43	104.503,68
Fundo de Juros	231.420,13	162.213,73
Conta Livre Movimentação	Ag. 0001 C/C 08197649-0	Ag. 0001 C/C 08137451-4
Conta Patrimônio Separado - Arrecadadora	Ag. 6327 C/C 99833-9	Ag. 6327 C/C 99834-7
Data Base Monitoramento:	mai-25	mai-25
Saldo Devedor	9.023.298,86	7.635.330,64
Saldo a Integralizar	26.009.000,00	12.392.000,00



1.1 – Vendas (Status Unidades)

BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC	Monit. abr25	Monit. mai25
Total Unidades Empreendimento	325	325
Total Unidades Fora Garantia	260	263
Permutas	30	30
Disponível / Estoque	155	154
Unidades em Estoque	41	41
Unidades em Retrovenda	114	113
Vendas	75	79
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia (i)	65	62
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	1	1
Unidades em Estoque	1	1
Unidades em Retrovenda	0	0
Vendas	64	61
Quitadas	2	1
Financiamento Direto	12	10
Promessa de Repasse	50	50

O empreendimento possui 320 unidades e 05 lojas. Destas, 29 unidades e 01 Loja estão permutadas.

(i) Movimentações do Período (Unidades em Garantia):

- Não houve vendas/distratos de unidades em garantia no período.

Até a data base de Abr/25, no momento que as unidades de retrovenda do BTG eram distratadas e recompradas pela You, a pedidos dos investidores, passávamos a considerar estas unidades como "Em garantia", porém a partir desta data base (**maio/25**) foi alinhado para considerarmos apenas como "Em garantia" as unidades formalizadas no Contrato de Alienação Fiduciária.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds abr-25	Unds mai-25	% Pago mai-25
0 - 30	61	59	41,0%
31 - 90	2	0	
91 - 120	1	1	8,1%
121 - 180	0	1	18,6%
> 180	0	0	
Total Unidades	64	61	40,1%

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	11	19	6	6	4	4	1	6	1	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	12	19	6	6	4	4	1	6	1	1

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM abr-25	R\$MM mai-25	% mai-25
0 - 30	27,83	27,47	95,8%
31 - 90	1,49	0,00	0,0%
91 - 120	0,36	0,83	2,9%
121 - 180	0,00	0,36	1,3%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	29,67	28,67	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

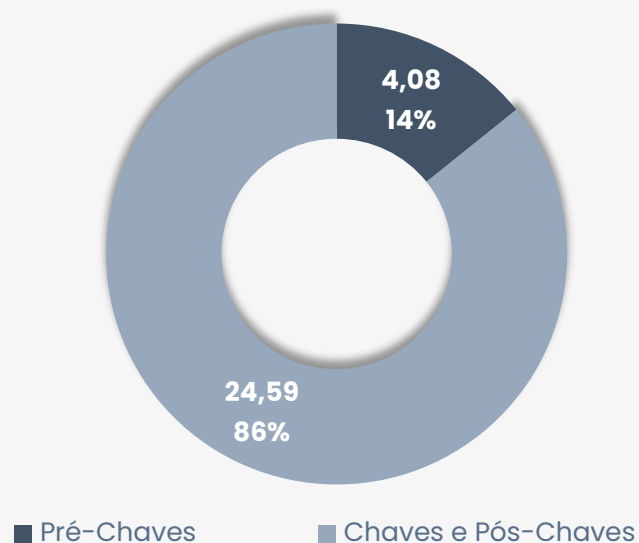
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	5,44	11,52	3,31	2,87	1,69	1,71	0,33	0,58	0,03	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,83	5,80	11,52	3,31	2,87	1,69	1,71	0,33	0,58	0,03	0,00

Das 61 unidades vendidas, 60 estão ativas e há 02 unidades inadimplentes acima de 90 dias.

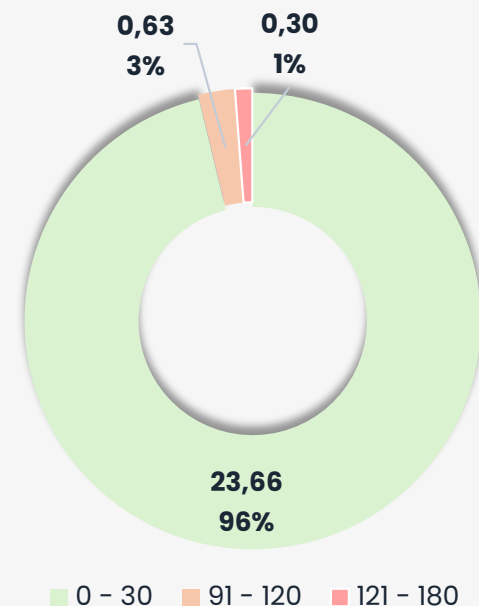


2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



Recebíveis Chaves e Pós-Chaves Garantia (R\$ MM)



Dos R\$ 28,67 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 24,59 milhões referem-se as parcelas Chaves e Pós-Chaves. Há 2 unidades inadimplentes acima de 90 dias (Recebível de R\$ 0,93 milhão, 4% da carteira de Chaves/Pós-Chaves)



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Maio/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14857-6
Saldo C/C Inicial	44.378,80
Receita Contratada	373.514,17
Construção – Custo de Obra	-385.793,85
Terreno – Seguro	-9.146,87
Terreno – IPTU	-1.599,40
Marketing – Promoção e Propaganda	-2.872,80
Marketing – Stand	-15.264,90
Incorporação – Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-1.674,36
Incorporação – Viagens	-525,80
Despesas Administrativas – Outras	-5.505,85
Tributos – RET	-10.677,74
Desp Financeiras	-1.255,90
(i) Créditos a Identificar	2.735,20
Débito – Provincia	-164.685,07
(ii) Financiamento Capital de Giro – Amortização	-158.082,29
Permuta Financeira – Fee Manutenção	-75.047,10
(iii) Aporte You Inc	225.400,00
TED entre contas	-600,00
Rendimento de Aplicação	0,82
(iv) Receita de personalização	216.011,74
Saldo C/C Final	29.308,80

(i) Créditos não identificados no valor de **R\$ 2.735,00**;

(ii) Pagamentos de empréstimos com outras instituições para **aquisição de capital de giro**;

(iii) Ocorreram aportes da You Inc no período no valor de **R\$ 225.400,00**;

(iv) Houve receitas de personalização/decoração de unidades, no valor de **R\$ 216.011,74**.

Obs: Até a data de confecção deste relatório, não havíamos recebido o Extrato da conta **08137451-4 (Grafeno)**.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Maio/25, conta PS:

Classificação	Itaú PS 99879-2	Itaú PS 99834-7	Total Geral
Saldo C/C Inicial	1.043.811,96	1.582,72	1.045.394,68
Receita Contratada	0,00	432.664,10	432.664,10
Receita de personalização	0,00	104.452,56	104.452,56
Débito - Centralizadora	0,00	-41.263,56	-41.263,56
(i) Crédito - Arrecadadora	89.259,46	0,00	89.259,46
Crédito - Blaze	164.685,07	0,00	164.685,07
CRI - Despesas	-12.543,95	0,00	-12.543,95
CRI - Juros	-350.885,93	0,00	-350.885,93
CRI - Outros	0,02	0,00	0,02
Desp Financeiras	-79,00	-302,17	-381,17
Receitas Financeiras	1,25	2,48	3,73
TED entre contas	-8.018,00	0,00	-8.018,00
Saldo C/C Final	926.230,88	497.136,13	1.423.367,01

(i) Crédito de **R\$ 89.259,46** recebido das contas arrecadadoras, sendo **R\$ 41.263,56** do Barô e **R\$ 47.995,90** do Capote.



2.4 – Recebimentos de Clientes

Comparando o total de receita contratada identificada nos extratos bancários com as baixas efetuadas no ERP:

	(A)	(B)	(C)	(D = A + B + C)	(E)	(F)	(G = E + F)	(H = D + G)	(I = C + E)
Período	Extratos Itaú	Extratos KS Grafeno	Itau PS	Total Extratos Bancários	Parcelas Baixadas (em garantia)	Parcelas Baixadas (fora garantia)	Total Parcelas Baixadas	Variação (R\$)	Variação Conta P.S. (R\$)
Dez/24	729.331,63	1.076.453,69	0,00	1.805.785,32	-235.517,13	-1.677.497,16	-1.913.014,29	-107.228,97	-235.517,13
Jan/25	1.563.454,21	413.681,01	0,00	1.977.135,22	-739.635,64	-1.679.052,55	-2.418.688,19	-441.552,97	-739.635,64
Fev/25	1.225.540,51	190.594,86	0,00	1.416.135,37	-413.498,89	-1.501.421,88	-1.914.920,77	-498.785,40	-413.498,89
Mar/25	1.809.194,70	183.525,32	0,00	1.992.720,02	-1.405.035,92	-2.667.840,44	-4.072.876,36	-2.080.156,34	-1.405.035,92
Abr/25	1.755.034,11	120.488,01	30.513,72	1.906.035,84	-489.703,93	-1.907.564,51	-2.397.268,44	-491.232,60	-459.190,21
Mai/25	373.514,17	0,00	432.664,10	806.178,27	-881.315,44	-675.033,65	-1.556.349,09	-750.170,82	-448.651,34
TOTAL	7.456.069,33	1.984.742,89	463.177,82	9.903.990,04	-4.164.706,95	-10.108.410,19	-14.273.117,14	-4.369.127,10	-3.701.529,13

(i)

Desde dez/24, foram baixadas **R\$ 4.164.706,95** em parcelas de unidades em garantia. Destas, **R\$ 2.604.981,21** não foram conciliadas nas contas dos projetos. Detalhamento na próxima página.

(i) Período em que os boletos ainda não eram emitidos para a conta vinculada ao Patrimônio Separado.



2.4 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da Variação de parcelas em garantia:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
ERP	-	Diversas	Diversas	dez-24	-32.413,08	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
ERP	-	Diversas	Diversas	jan-25	-193.159,43	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
ERP	-	Diversas	Diversas	fev-25	-231.817,32	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
ERP	-	Diversas	Diversas	mar-25	-229.544,83	Baixas cujos os créditos ocorreram em outras C/C que não foram disponibilizados os extratos.
ERP	-	1302	Sinal	24/03/2025	-1.010.205,00	Baixa ocorrida por carta de crédito referentes a valores pagos anteriormente.
ERP	-	Diversas	Diversas	abr-25	-440.777,53	Baixas cujos os créditos ocorreram fora da conta do P.S.
ERP	-	Diversas	Diversas	mai-25	-467.064,02	Baixas cujos os créditos ocorreram fora da conta do P.S.
TOTAL					-2.604.981,21	



2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipologia	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)	VUV Mercado R\$/m²	VMU Mercado R\$ mil	VGv Mercado (R\$ mm)
Residencial	47,1	23	227	126	6.132,8	15.368	748,0	94,2	101	4.652,4	19.527	899,48	90,8	15.850	730,09	73,7
Serviços Moradia	25,4	6	64	12	306,4	14.490	370,0	4,4	52	1.317,6	19.115	484,33	25,2	15.286	387,31	20,1
Comercial	103,1	1	4	2	137,7	12.935	890,6	1,8	2	255,0	18.122	2.310,36	4,6	13.616	1.735,85	3,5
Total		30	295	140	6.577,0	15.276	717,7	100,5	155	6.224,9	19.382	778,41	120,7	15.639	628,07	97,4

O empreendimento possui 155 unidades em estoque, somando um VGv de **R\$ 120.653.113,54** (Tabela de vendas) ou **R\$ 97.350.550,83** (Considerando o VUV médio das vendas brutas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, por tipologia).

Há 01 unidade em garantia no estoque, que perfazem o VGv de mercado de **R\$ 564.724,19**.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BLAZE)	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	10/06/2025
 Trabalhista	Negativa	24/12/2025
 Municipal	Regular	22/11/2025
 Estadual	Regular	30/11/2025
 FGTS	Regular	30/07/2025



3.2 – Balancete

BLAZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - 31/03/2025			
TOTAL DO ATIVO		TOTAL DO PASSIVO	
	94.133.843,44		94.133.843,44
CIRCULANTE		CIRCULANTE	
	80.502.124,98		77.549.257,66
Bancos Conta Movimento	1.102.519,26	Fornecedores	5.154.550,05
Aplicações Financeiras	1.332.224,40	Retenção Contratual	534.881,00
Creditos	26.059.246,13	Distratos a Pagar	1.674.371,90
Estoques Imobiliario	47.667.570,27	Contas a Pagar - Compromissos contratuais	24.678.922,85
Despesas	4.340.564,92	Cheque Especial	-
		Obrigações Tributárias	657.301,19
		Impostos e Contribuições a Pagar	119,81
		Adiantamentos de Clientes	43.141.290,60
		Empréstimos E Financiamentos	1.707.820,26
NÃO CIRCULANTE		NÃO CIRCULANTE	
	13.631.718,46		16.769.962,27
Creditos	-	Liberação de Empréstimo - CRI	7.634.668,60
C/C Diversas - You Inc	13.408.028,84	Adiantamento de Cliente	9.120.497,14
Despesas De Exercício Seguintes LP	20.887,93	C/C Diversas - You Inc	-
Imobilizado	202.801,69	Provisão para contingências	14.796,53
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
			(185.376,49)
		Capital Social	10.000,00
		Reservas De Lucros	176.168,40
		Resultados Acumulados	-
		Demonstração de Resultados	(371.544,89)



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	46.685.434,23	10.406.712,66	48.758.207,94	120.677,64	47.893,44	106.018.925,91	52%
Receita de personalização	320.464,30	-	-	-	-	320.464,30	0%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(164.726,00)	(1.016.771,75)	-	-	(1.181.497,75)	-1%
Revenda de Unidades Distratadas	-	83.567,90	736.688,83	394.938,42	-	1.215.195,15	1%
Venda de Estoque	-	6.259.555,43	55.180.810,96	29.582.398,63	-	91.022.765,02	45%
Receita Comissão	-	1.870.243,84	3.206.132,31	1.335.888,46	-	6.412.264,61	3%
Créditos a Identificar	19.022,02	-	-	-	-	19.022,02	0%
Outras Receitas	1.171,08	-	-	-	-	1.171,08	0%
Receitas	47.026.091,63	18.455.353,83	106.865.068,29	31.433.903,16	47.893,44	203.828.310,35	100%
Obra – Raso	(31.750.034,04)	(41.290.668,83)	(22.184.771,86)	(5.332,00)	-	(95.230.806,72)	-47%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(21.023.324,76)	(2.782.686,92)	(33.371.044,88)	(14.127.178,38)	7.630,60	(71.296.604,34)	-35%
Incorporação	(3.654.307,28)	(1.083.503,77)	(1.136.236,30)	-	-	(5.874.047,35)	-3%
Incorporação – Fee Development/Sales	-	-	-	-	-	-	0%
Marketing	(7.874.682,62)	(548.205,73)	(260.612,85)	(25.730,94)	-	(8.709.232,14)	-4%
Despesa Comissão	(178.610,00)	(1.820.964,54)	(3.121.653,50)	(1.300.688,96)	-	(6.421.917,00)	-3%
Despesas Administrativas	(754.203,27)	(37.100,00)	(41.700,00)	-	-	(833.003,27)	0%
Devolução Distratos Realizados	(64.456,95)	(509.965,10)	-	-	-	(574.422,05)	0%
Tributos	(2.852.118,91)	(663.404,40)	(4.146.357,44)	(1.203.920,59)	(1.915,74)	(8.867.717,07)	-4%
Débitos a Identificar	(566.586,93)	-	-	-	-	(566.586,93)	0%
Custos e Despesas	(68.718.324,76)	(48.736.499,29)	(64.262.376,82)	(16.662.850,87)	5.714,86	(198.374.336,87)	-97%
Total Operacional	(21.692.233,13)	(30.281.145,45)	42.602.691,47	14.771.052,29	53.608,30	5.453.973,47	3%

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.



4.1.2 – Resultado Projetado

Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Comissão de vendas de 6,5% conforme padrão do incorporador;
- Obra, Marketing, e Incorporação considerando incorridos + projeção de acordo com a curva (%) contida no fluxo a incorrer disponibilizado pelo incorporador subtraindo os valores já incorridos;
- A linha de Obra-Taxa Adm foi zerada ao considerar a projeção do incorporador e a despesa não constar no relatório.
- Terreno: No fluxo possui pagamentos de permuta financeira + despesas com o terreno, considerando incorridos + projeção de acordo com a curva (%) contida no fluxo a incorrer disponibilizado pelo incorporador subtraindo os valores já incorridos;
- Despesas administrativas considerando incorridos + projeção de despesas com monitoramento e medição física de obra;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão.



5.1 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo – Cláusulas

4.7. Índice de Cobertura de Garantia Mínimo: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantida uma razão de garantia para cada CCB, igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento), para cada Empreendimento Alvo, calculada conforme fórmulas abaixo ("Índice de Cobertura Mínimo" ou "ICM"):

$$[\text{Recebíveis pós chaves} + (\text{Estoque} * 0,70) / \text{Saldo devedor} + \text{Saldo do CRI a Liberar}]$$

Onde:

Recebíveis pós chaves = valor correspondente aos recursos efetivamente recebidos em razão do pagamento da parcela de pós chave das vendas das Unidades em garantia da Operação e objeto da Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

Estoque = valor das Unidades em estoque livre de ônus, sobre o qual será aplicado uma taxa redutora de 70% (setenta por cento) para fins de cálculo do ICM. O valor das Unidades deverá ser calculado de acordo com o disposto na Cláusula 4.7.2. abaixo;

Saldo do CRI a Liberar = valor correspondente a soma das parcelas liberadas no respectivo mês e das parcelas a serem liberadas no mês imediatamente subsequente referentes às CCB 1 e 2.

4.7.1. A verificação de atendimento do Índice de Cobertura Mínimo será realizada, mensalmente, pela Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento, conforme definido nas CCBs ("Data de Verificação"), sendo certo que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira Data de Pagamento (conforme definida nas CCBs).

4.7.2. No cálculo do valor das Unidades para fins de verificação de atendimento do Índice de Cobertura Mínimo, a Securitizadora levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades pertencentes aos Empreendimentos Alvo, objeto da alienação fiduciária em garantia, diferenciando-se por sua tipologia e função residencial ou comercial, caso aplicável, considerando as vendas dos 06 (seis) meses anteriores à Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não, informações estas a serem apresentadas mensalmente pelas Devedoras à Cessionária e validadas pelo Agente de Monitoramento.



5.1 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo

Itens	Unds	Valor (R\$)	
(i) Recebível pós-chaves	60	26.051.072,88	(A)
Estoque	1	564.724,19	(B)
70% Estoque	1	395.306,93	(C)
Saldo Devedor CRI	-	7.635.330,64	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	12.392.000,00	(E)
ICGM = [(A + C) / (D + E)] ≥125%		132%	

Crédito Total	20.000.000,00
89ª Emissão – 1ª Série	
Cód Ativo:	24L2728044
Data do P.U.	31/05/2025
Valor do P.U.	1.003,59
Cotas Integralizadas	7.608,00
Saldo Devedor	7.635.330,64

- (A) Todos os recebíveis em garantia a partir dez/25;
- (B) Valor do Estoque das unidades em garantia;
- (D) Saldo Devedor do CRI na data base do relatório;
- (E) Saldo a Liberar do CRI na data base do Relatório.

(i) Considerando a AGT que determina a data de corte para os recebíveis, a partir de nov/25, formalizada em 02/04/2025.