

**monitori**<sup>ii</sup>  
monitoramento imobiliário

---

**Monitoramento Financeiro**  
**Barô Higienópolis (CRI – 89EIS)**

Realizado em: 29/01/2025

 **Data Base: Dezembro/2024**





## **Resumo de Empreendimento**

---

## **Resumo da Operação**

---

### **1 – Posição Comercialização**

---

### **2 – Recebíveis e Despesas**

---

### **3 – Contábil e Fiscal**

---

### **4 – Resultado Projetado**

---

### **5 – Índice de Cobertura**

---



**BARÔ**  
HIGIENÓPOLIS  
BY YOU INC



## 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  
Estoque em Garantia: 1  
% Vendido em garantia: 98,39%  
% Obra: 27,57% **(i)**  
Data de Entrega: 30/04/2026 (Cronograma obra)  
Data Base Monitoramento: 31/12/2024

**(i)** Medição realizada pela **Monitori**, base dez/24.



## 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
<i>Despesas Flat</i>	<i>166.326,09</i>	<i>95.043,48</i>
<i>Fundo de Despesas</i>	<i>182.881,43</i>	<i>104.503,68</i>
<i>Fundo de Juros</i>	<i>231.420,13</i>	<i>162.213,73</i>
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
<b>Data Base Monitoramento:</b>	<b>dez-24</b>	<b>dez-24</b>
<b>Saldo Devedor</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Saldo a Integralizar</b>	<b>35.000.000,00</b>	<b>20.000.000,00</b>



## 1.1 – Vendas (Status Unidades)

BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC	Monit. dez24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>325</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>263</b>
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>0</b>
<b>Total Unidades Em Garantia (i)</b>	<b>62</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>
Unidades	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>1</b>
Unidades em Estoque	1
Unidades em Retrovenda	0
<b>Vendidas</b>	<b>61</b>
Quitadas	1
Financiamento Direto	9
Promessa de Repasse	51

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

### (i) Movimentações do Período:

- Há 62 unidades em garantia, das quais:
  - 01 unidade está quitada;
  - 60 unidades estão vendidas e com recebíveis em aberto;
  - 01 unidade está em estoque.



### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds dez-24	% Pago dez-24
0 - 30	61	33,4%
31 - 90	0	
91 - 120	0	
121 - 180	0	
> 180	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>61</b>	<b>33,4%</b>

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
7	13	16	6	7	4	2	3	1	1	1
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
<b>7</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM dez-24	% dez-24
0 - 30	31,24	100,0%
31 - 90	-	0,0%
91 - 120	-	0,0%
121 - 180	-	0,0%
> 180	-	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>31,24</b>	<b>100,0%</b>

RECEBÍVEIS por % Pago

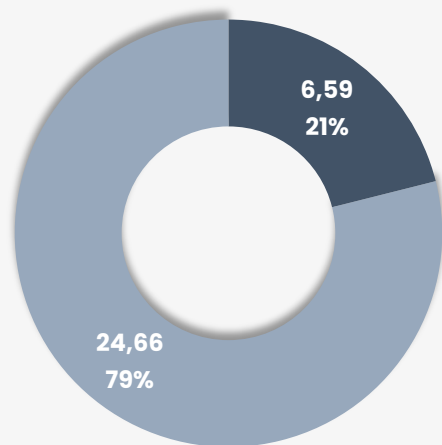
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4,35	6,98	10,69	3,45	2,89	1,98	0,32	0,47	0,08	0,04	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4,35</b>	<b>6,98</b>	<b>10,69</b>	<b>3,45</b>	<b>2,89</b>	<b>1,98</b>	<b>0,32</b>	<b>0,47</b>	<b>0,08</b>	<b>0,04</b>	<b>-</b>

Das 61 unidades vendidas, 60 estão ativas e não há inadimplência.



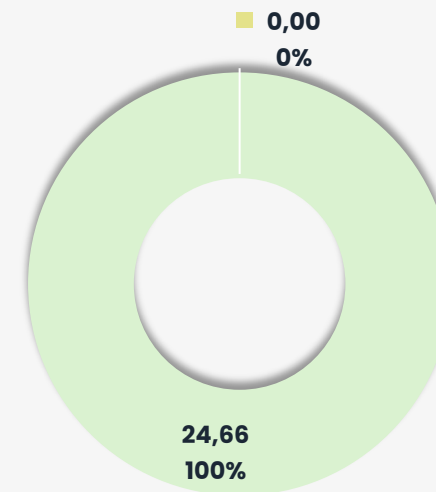
## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

**Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)**



■ Pré-Chaves      ■ Chaves e Pós-Chaves

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



■ 0 - 30   ■ 31 - 90   ■ 91 - 120   ■ 121 - 180   ■ > 180

Dos R\$ 31,24 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 24,66 milhões referem-se as parcelas Chaves e Pós-Chaves.



## 2.3 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Dez/24, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14857-6	KS Grafeno 08137451-4	Total Geral
Saldo C/C Inicial	999,97	14.080,95	15.080,92
Receita Contratada	729.331,63	1.076.453,69	1.805.785,32
Construção - Custo de Obra	-3.329.836,19	0,00	-3.329.836,19
Terreno - IPTU	-7.441,97	0,00	-7.441,97
Marketing - Promoção e Propaganda	-38.257,90	0,00	-38.257,90
Marketing - Stand	-32.857,07	0,00	-32.857,07
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-5.422,85	0,00	-5.422,85
Incorporação - Viagens	-98,20	0,00	-98,20
Despesas Administrativas - Outras	-3.977,79	0,00	-3.977,79
Desp Financeiras	-18.070,89	-1.102,50	-19.173,39
(i) Créditos a Identificar	1.899,18	0,00	1.899,18
(ii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	1.661.913,60	0,00	1.661.913,60
(ii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-612.136,10	-986.188,57	-1.598.324,67
(iii) Financiamento Retrovenda - Amortização	-625.335,02	0,00	-625.335,02
(iii) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-2.236,26	0,00	-2.236,26
(iv) Permuta Financeira - Débitos	-1.514.785,53	0,00	-1.514.785,53
(iv) Permuta Financeira - Fee Manutenção	-77.949,91	0,00	-77.949,91
(v) Aporte You Inc	5.494.500,00	0,00	5.494.500,00
(v) Retirada You Inc	-1.575.000,00	-69.550,92	-1.644.550,92
TED mesma TIT	14.273,01	-14.873,01	-600,00
Rendimento de Aplicação	7,72	0,00	7,72
Saldo C/C Final	59.519,43	18.819,64	78.339,07

(i) Foi recebido um crédito identificado como indevido pelo incorporador.

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

(iii) Pagamentos em relação a **operação de retrovenda** com o banco BTG Pactual;

(iv) Pagamentos em relação a operação de **permuta financeira**;

(v) Ocorreram aportes e retiradas da You Inc no período de R\$ 3,85 milhões **a mais em aportes**.



## 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)
Período	Extratos Itaú	Extratos KS Grafeno	Parcelas Baixadas	Varição (R\$)
Dez/24	729.331,63	1.076.453,69	-1.913.014,29	-107.228,97
<b>TOTAL</b>	<b>729.331,63</b>	<b>1.076.453,69</b>	<b>-1.913.014,29</b>	<b>-107.228,97</b>



## 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	VGW Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGW Tabela (R\$ mm)
Residencial	47,1	0	52	51	2.589,0	15.540	788,9	40,2	1	35,6	18.294	651,80	0,7
Serviços Moradia	25,4	0	9	9	230,2	14.514	371,2	3,3	0	0,0	0	0,00	0,0
Comercial	103,1	0	1	1	105,4	12.623	1.330,0	1,3	0	0,0	0	0,00	0,0
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>62</b>	<b>61</b>	<b>2.924,6</b>	<b>15.354</b>	<b>736,1</b>	<b>44,9</b>	<b>1</b>	<b>35,6</b>	<b>18.294</b>	<b>651,80</b>	<b>0,7</b>

O empreendimento possui 1 unidade em estoque (garantia), somando um VGW de **R\$ 651.800,00** (Tabela de vendas) ou **R\$ 549.288,50** (Considerando o VUV médio das vendas brutas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, por tipologia).



## 3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BLAZE):	Status:	Validade:
<input type="radio"/> SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	10/06/2025
<input type="radio"/> Trabalhista	Negativa	22/07/2025
<input type="radio"/> Municipal	Regular	21/06/2025
<input type="radio"/> Estadual	Negativa	23/07/2025
<input type="radio"/> FGTS	Regular	03/02/2025



## 3.2 – Balancete

BLAZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - 30/11/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>90.842.987,46</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>90.842.987,46</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>54.371.238,46</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>75.129.948,38</b>
Bancos Conta Movimento	26.494,40	Fornecedores	2.251.575,20
Aplicações Financeiras	778,61	Empréstimos e Financiamentos	269.106,45
Creditos	5.340.949,85	Retenção Contratual	325.387,30
Estoques Imobiliario	44.575.730,24	Distratos a Pagar	598.503,89
Despesas	4.427.285,36	Contas a Pagar - Compromissos contratuais	23.290.743,87
		Obrigações Tributárias	213.226,22
		Impostos e Contribuições a Pagar	187,87
		Adiantamentos de Clientes	48.181.217,58
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>36.471.749,00</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>12.514.560,48</b>
Creditos	13.611.391,32	Adiantamento de Cliente	11.970.104,82
C/C Diversas - You Inc	22.251.952,60	C/C Diversas - You Inc	-
Imobilizado	608.405,08	Tributos Diferidos	544.455,66
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.198.478,60</b>
		Capital Social	10.000,00
		Resultados acumulados	2.944.000,87
		Demonstração de Resultados	244.477,73



## 4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	35.993.074,30	13.414.216,48	46.744.559,83	28.976,64	4.829,44	<b>96.185.656,69</b>	48%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	12.079.211,58	73.932.805,68	11.360.077,75	-	<b>97.372.095,02</b>	49%
Receita Comissão	-	3.384.591,54	3.384.591,54	-	-	<b>6.769.183,08</b>	3%
Créditos a Identificar	13.751,70	-	-	-	-	<b>13.751,70</b>	0%
Outras Receitas	17,89	-	-	-	-	<b>17,89</b>	0%
<b>Receitas</b>	<b>36.006.843,89</b>	<b>28.878.019,60</b>	<b>124.061.957,05</b>	<b>11.389.054,39</b>	<b>4.829,44</b>	<b>200.340.704,37</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(22.136.613,70)	(59.449.475,07)	(12.727.814,30)	-	-	<b>(94.313.903,06)</b>	-47%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(19.114.749,42)	(6.104.995,27)	(33.464.728,96)	(12.725.216,83)	-	<b>(71.409.690,48)</b>	-36%
Incorporação	(3.482.008,35)	(1.578.238,93)	(777.279,87)	-	-	<b>(5.837.527,15)</b>	-3%
Incorporação - Fee Development/Sales	-	-	-	-	-	-	0%
Marketing	(7.746.444,73)	(748.496,14)	(184.887,90)	(13.296,96)	-	<b>(8.693.125,72)</b>	-4%
Despesa Comissão	(178.610,00)	(3.384.591,54)	(3.384.591,54)	-	-	<b>(6.947.793,08)</b>	-3%
Despesas Administrativas	(584.793,06)	(63.600,00)	(41.700,00)	-	-	<b>(690.093,06)</b>	0%
Devolução Distratos Realizados	(64.456,95)	(147.134,00)	-	-	-	<b>(211.590,95)</b>	0%
Tributos	(2.841.167,21)	(1.019.737,12)	(4.827.094,62)	(455.562,18)	(193,18)	<b>(9.143.754,31)</b>	-5%
Débitos a Identificar	(561.638,84)	-	-	-	-	<b>(561.638,84)</b>	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(56.710.482,26)</b>	<b>(72.496.268,06)</b>	<b>(55.408.097,18)</b>	<b>(13.194.075,96)</b>	<b>(193,18)</b>	<b>(197.809.116,65)</b>	<b>-99%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(20.703.638,37)</b>	<b>(43.618.248,46)</b>	<b>68.653.859,87</b>	<b>(1.805.021,57)</b>	<b>4.636,26</b>	<b>2.531.587,73</b>	<b>1%</b>
Contrapartida Gerencial	(5.146.134,92)	-	-	-	-	<b>(5.146.134,92)</b>	-3%
Despesas Financeiras	(67.899,62)	-	-	-	-	<b>(67.899,62)</b>	0%
Receitas Financeiras	7.065,81	-	-	-	-	<b>7.065,81</b>	0%
Financiamento Retrovenda - Liberação	44.796.746,15	-	2.051.726,80	-	-	<b>46.848.472,95</b>	23%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(4.599.356,18)	(2.655.407,52)	-	(39.593.709,25)	-	<b>(46.848.472,95)</b>	-23%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(5.286.494,56)	(6.398.993,88)	(6.398.993,88)	(2.132.997,96)	-	<b>(20.217.480,28)</b>	-10%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	15.667.985,47	-	-	-	-	<b>15.667.985,47</b>	8%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(7.260.493,81)	-	-	-	-	<b>(7.260.493,81)</b>	-4%
Aporte - You Inc	59.013.401,40	-	-	-	-	<b>59.013.401,40</b>	29%
Retirada - You inc	(77.920.614,30)	-	-	-	-	<b>(77.920.614,30)</b>	-39%
Crédito - Outras Operações	-	-	-	-	-	-	0%
Débito - Outras Operações	-	-	-	-	-	-	0%
Crédito - Sofisa	4.252.000,00	-	-	-	-	<b>4.252.000,00</b>	2%
Débito - Sofisa	(1.505.844,07)	-	-	-	-	<b>(1.505.844,07)</b>	-1%
Débito - KS FIDC	(2.500,00)	-	-	-	-	<b>(2.500,00)</b>	0%
Débito - Sifra	(495.240,00)	-	-	-	-	<b>(495.240,00)</b>	0%
TED entre contas	(603.962,10)	-	-	-	-	<b>(603.962,10)</b>	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>20.848.659,27</b>	<b>(9.054.401,40)</b>	<b>(4.347.267,08)</b>	<b>(41.726.707,21)</b>	<b>-</b>	<b>(34.279.716,42)</b>	<b>-17%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>145.020,90</b>	<b>(52.672.649,86)</b>	<b>64.306.592,79</b>	<b>(43.531.728,78)</b>	<b>4.636,26</b>	<b>(31.748.128,69)</b>	<b>-16%</b>

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;
- Há algumas operações de financiamento de capital de giro que não estamos fazendo a projeção da devolução por não termos recebido documentações sobre o prazo e juros dessas operações;
- Algumas movimentações contidas no contas pagas enviado se referiam a outras contas correntes das quais não tivemos acesso aos extratos. Desta forma foi criado uma movimentação “Contrapartida Gerencial” para compor o saldo de caixa do projeto no fluxo;
- Não projetamos os valores do CRI no fluxo.



## 5.1 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo

Itens	Unds	Valor (R\$)	
Recebível pós-chaves	60	24.657.188,22	(A)
Estoque	1	549.288,50	(B)
70% Estoque	1	384.501,95	(C)
Saldo Devedor CRI	-	0,00	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	20.000.000,00	(E)

$$\text{ICGM} = [(A + C) / (D + E)] \quad 125\%$$



- (A) Recebíveis pós chaves das unidades em garantia;
- (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.

**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.