

monitoriⁱⁱ
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro Barô Higienópolis (CRI – 89EIS)

Realizado em: 30/04/2025

 **Data Base: Março/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: 64

Unidades em Estoque: 1

% Vendido em garantia: 98,44%

% Obra: 34,55% **(i)**

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

Data Base Monitoramento: 31/03/2025

(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:	mar-25	mar-25
Saldo Devedor	9.015.889,52	7.629.061,00
Saldo a Integralizar	26.009.000,00	12.392.000,00



1.1 – Vendas (Status Unidades)

BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC	Monit. fev25	Monit. mar25
Total Unidades Empreendimento	325	325
Total Unidades Fora Garantia	263	261
Permutas	30	30
Disponível / Estoque	161	156
Unidades em Estoque	46	41
Unidades em Retrovenda	115	115
Vendas	72	75
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia (i)	62	64
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	2	1
Unidades em Estoque	2	1
Unidades em Retrovenda	0	0
Vendas	60	63
Quitadas	1	1
Financiamento Direto	9	12
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:

- 01 unidade vendida (1302).

Segundo a documentação da operação, unidades que estão retrovendidas com o BTG farão parte da garantia assim que forem recompradas pela You. No período, a unidade 1501 foi recomprada pelo incorporador. E adicionamos a unidade 75 retroativamente, com data de recompra em fev/25.



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds fev-25	Unds mar-25	% Pago mar-25
0 - 30	59	61	39,4%
31 - 90	1	2	9,9%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	60	63	38,6%

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	13	19	6	6	2	6	2	4	2	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
1	14	19	6	6	2	6	2	4	2	1

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM fev-25	R\$MM mar-25	% mar-25
0 - 30	28,95	28,83	96,0%
31 - 90	0,35	1,21	4,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
Total Recebíveis	29,31	30,04	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

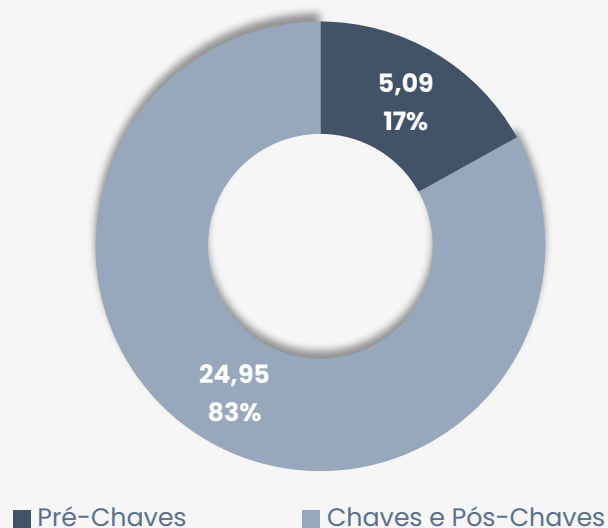
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
0,00	6,82	11,74	3,32	3,32	0,40	2,45	0,29	0,43	0,07	0,00
0,85	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,85	7,18	11,74	3,32	3,32	0,40	2,45	0,29	0,43	0,07	0,00

Das 63 unidades vendidas, 62 estão ativas e não há inadimplência acima de 90 dias.

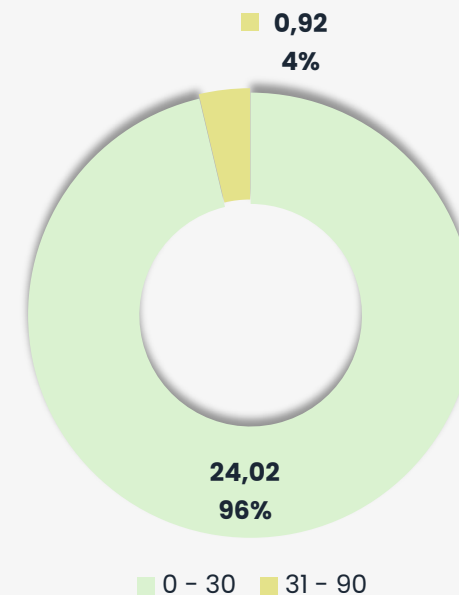


2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



Dos R\$ 30,04 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 24,95 milhões referem-se as parcelas Chaves e Pós-Chaves. Não há inadimplência acima de 90 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14857-6	KS Grafeno 08137451-4	Total Geral
Saldo C/C Inicial	1.047,72	694,18	1.741,90
Receita Contratada	1.809.194,70	183.525,32	1.992.720,02
Construção – Custo de Obra	-659.044,86	0,00	-659.044,86
Terreno – Preparo do Terreno	-1.036,10	0,00	-1.036,10
Terreno – IPTU	-18.296,48	0,00	-18.296,48
Marketing – Promoção e Propaganda	-14.136,14	0,00	-14.136,14
Marketing – Stand	-21.343,68	0,00	-21.343,68
Incorporação – Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-98.413,48	0,00	-98.413,48
Incorporação – Viagens	-147,70	0,00	-147,70
Despesas Administrativas – Outras	-18.573,75	0,00	-18.573,75
Desp Financeiras	-1.206,10	-802,50	-2.008,60
Créditos a Identificar	2.535,12	0,00	2.535,12
Débito – Provincia	-143.319,88	0,00	-143.319,88
(i) Financiamento Capital de Giro – Amortização	-177.505,48	-217.744,71	-395.250,19
(ii) Financiamento Retrovenda – Prêmio	-469.022,04	0,00	-469.022,04
(iii) { Aporte You Inc	914.100,00	38.791,94	952.891,94
{ Retirada You Inc	-583.000,00	0,00	-583.000,00
TED entre contas	-600,00	0,00	-600,00
Rendimento de Aplicação	9,60	0,00	9,60
Saldo C/C Final	521.241,45	4.464,23	525.705,68

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

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

(iii) Ocorreram aportes e retiradas da You Inc no período de **R\$ 370 mil a mais em aportes**.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Mar/25, conta PS:

Classificação	Itaú PS 99879-2	Itaú PS 99834-7	Total Geral
Saldo C/C Inicial	3.592.934,61	0,00	3.592.934,61
Crédito - Blaze	143.319,88	0,00	143.319,88
Crédito - Manzanillo	193.231,69	0,00	193.231,69
CRI - Despesas	-24.650,73	0,00	-24.650,73
CRI - Juros	-314.443,12	0,00	-314.443,12
CRI - Outros	0,01	0,00	0,01
Desp Financeiras	-80,10	0,00	-80,10
Receitas Financeiras	32.052,81	0,00	32.052,81
TED entre contas	-1,00	0,00	-1,00
TED mesma TIT	-1,00	1,00	0,00
Saldo C/C Final	3.622.363,05	1,00	3.622.364,05



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)
Período	Extratos Itaú	Extratos KS Grafeno	Itau PS	Total Extratos Bancários	Parcelas Baixadas (em garantia)	Parcelas Baixadas (fora garantia)	Total Parcelas Baixadas	Variação (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
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
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
Mar/25	1.809.194,70	183.525,32	0,00	1.992.720,02	-2.414.528,02	-1.658.348,34	-4.072.876,36	-2.080.156,34
TOTAL	5.327.521,05	1.864.254,88	0,00	7.191.775,93	-3.803.179,68	-6.516.319,93	-10.319.499,61	-3.127.723,68

Desde dez/24, foram baixadas **R\$ 3.803.179,68** em parcelas de unidades em garantia. Destas, **R\$ 2.059.970,76** não foram conciliadas nas contas dos projetos. Detalhamento na próxima página.



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	-	75	Sinal	24/03/2025	-362.831,10	Baixa ocorrida por carta de crédito referentes a valores pagos anteriormente.
TOTAL					-2.059.970,76	



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	124	6.014,7	15.399	746,9	92,6	103	4.770,5	19.194	888,99	91,6	15.482	717,04	73,9
Serviços Moradia	25,4	6	64	12	306,4	14.490	370,0	4,4	52	1.317,6	18.713	474,14	24,7	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	138	6.458,9	15.303	716,3	98,8	157	6.343,0	19.051	769,69	120,8	15.366	620,81	97,5

O empreendimento possui 157 unidades em estoque, somando um VGv de **R\$ 120.842.013,54** (Tabela de vendas) ou **R\$ 97.466.842,15** (Considerando o VUV médio das vendas brutas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, por tipologia).

Há 01 unidades em garantia no estoque, que perfazem o VGv de mercado de **R\$ 551.611,04**.



3.1 – Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BLAZE)	Status:	Validade:
 SRF/INSS	Positiva com efeitos de negativa	10/06/2025
 Trabalhista	Negativa	25/08/2025
 Municipal	Regular	21/06/2025
 Estadual	Irregular	n.d
 FGTS	Regular	13/05/2025



3.2 – Balancete

BLAZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – 31/01/2025			
TOTAL DO ATIVO		89.759.850,30	
CIRCULANTE		72.462.183,37	
Bancos Conta Movimento	21.669,22		
Aplicações Financeiras	283.906,05		
Creditos	21.541.350,66		
Estoques Imobiliario	46.801.312,21		
Despesas	3.813.945,23		
NÃO CIRCULANTE		17.297.666,93	
Creditos	-		
C/C Diversas - You Inc	16.857.528,54		
Despesas De Exercício Seguintes LP	34.535,00		
Imobilizado	405.603,39		
TOTAL DO PASSIVO		89.759.850,30	
CIRCULANTE		77.075.815,98	
Fornecedores	2.363.786,84		
Empréstimos e Financiamentos	-		
Retenção Contratual	417.037,29		
Distratos a Pagar	1.773.996,72		
Contas a Pagar - Compromissos contratuais	23.508.844,25		
Cheque Especial	18.040,48		
Obrigações Tributárias	364.728,54		
Impostos e Contribuições a Pagar	-		
Adiantamentos de Clientes	46.704.756,30		
Empréstimos E Financiamentos	1.924.625,56		
NÃO CIRCULANTE		13.195.593,56	
Liberação de Empréstimo - CRI	4.075.096,42		
Adiantamento de Cliente	9.120.497,14		
C/C Diversas - You Inc	-		
Tributos Diferidos	-		
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		(511.559,24)	
Capital Social	10.000,00		
Reservas De Lucros	176.168,40		
Resultados Acumulados	-		
Demonstração de Resultados	(697.727,64)		



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	42.714.039,28	12.497.597,37	48.282.328,21	131.729,64	53.517,19	103.679.211,69	52%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(161.305,14)	(650.546,94)	-	-	(811.852,08)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	75.628,39	557.642,36	201.811,56	-	835.082,30	0%
Venda de Estoque	-	8.253.232,16	60.854.820,04	22.023.445,21	-	91.131.497,41	45%
Receita Comissão	-	2.397.524,47	3.196.699,29	799.174,82	-	6.393.398,59	3%
Créditos a Identificar	16.286,82	-	-	-	-	16.286,82	0%
Outras Receitas	17,89	-	-	-	-	17,89	0%
Receitas	42.730.343,99	23.062.677,25	112.240.942,96	23.156.161,23	53.517,19	201.243.642,62	100%
Obra – Raso	(28.664.164,00)	(45.641.891,34)	(17.176.571,07)	-	-	(91.482.626,41)	-45%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(20.782.502,52)	(4.653.164,52)	(33.448.588,64)	(12.417.093,37)	-	(71.301.349,04)	-35%
Incorporação	(3.651.169,62)	(862.440,79)	(1.690.734,89)	(290.000,00)	-	(6.494.345,30)	-3%
Incorporação – Fee Development/Sales	-	-	-	-	-	-	0%
Marketing	(7.838.567,06)	(679.371,48)	(146.134,88)	(31.113,00)	-	(8.695.186,42)	-4%
Despesa Comissão	(178.610,00)	(2.353.984,08)	(3.138.645,44)	(784.661,36)	-	(6.455.900,89)	-3%
Despesas Administrativas	(649.980,15)	(47.700,00)	(41.700,00)	-	-	(739.380,15)	0%
Devolução Distratos Realizados	(64.456,95)	(147.134,00)	-	-	-	(211.590,95)	0%
Tributos	(2.841.321,36)	(826.606,11)	(4.361.769,75)	(894.279,46)	(2.140,69)	(8.926.117,36)	-4%
Débitos a Identificar	(612.286,84)	-	-	-	-	(612.286,84)	0%
Custos e Despesas	(65.283.058,50)	(55.212.292,32)	(60.004.144,67)	(14.417.147,19)	(2.140,69)	(194.918.783,37)	-97%
Total Operacional	(22.552.714,51)	(32.149.615,07)	52.236.798,29	8.739.014,04	51.376,50	6.324.859,25	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\$)	
Recebível pós-chaves	62	26.473.145,50	(A)
Estoque	1	551.611,04	(B)
70% Estoque	1	386.127,73	(C)
Saldo Devedor CRI	-	7.629.061,00	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	12.392.000,00	(E)
ICGM = [(A + C) / (D + E)] ≥ 125%		134%	

- (A) Todos os recebíveis em garantia a partir nov/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.

Crédito Total	20.000.000,00
89ª Emissão – 1ª Série	
Cód Ativo:	24L2728044
Data do P.U.	31/03/2025
Valor do P.U.	1.002,77
Cotas Integralizadas	7.608,00
Saldo Devedor	7.629.061,00