

monitoriⁱⁱ
monitoramento imobiliário

Monitoramento Financeiro
Barô Higienópolis (CRI – 89EIS)

Realizado em: 28/03/2025

 **Data Base: Fevereiro/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



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

Unidades em Estoque: 2

% Vendido em garantia: 96,77%

% Obra: 32,90% **(i)**

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

Data Base Monitoramento: 28/02/2025

(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
<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
Data Base Monitoramento:	fev-25	fev-25
Saldo Devedor	9.014.944,98	7.628.261,75
Saldo a Integralizar	26.009.000,00	12.392.000,00



1.1 – Vendas (Status Unidades)

BARÔ HIGIENÓPOLIS BY YOU, INC	Monit. jan25	Monit. fev25
Total Unidades Empreendimento	325	325
Total Unidades Fora Garantia	263	263
Permutas	30	30
Disponível / Estoque	164	161
Unidades em Estoque	48	46
Unidades em Retrovenda	116	115
Vendas	69	72
Total Unidades Liberadas Garantia	0	0
Total Unidades Em Garantia (i)	62	62
Permutas	0	0
Disponível / Estoque	1	2
Unidades em Estoque	1	2
Unidades em Retrovenda	0	0
Vendas	61	60
Quitadas	1	1
Financiamento Direto	9	9
Promessa de Repasse	51	50

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

(i) Movimentações do Período:

- 01 unidade foi distratada (1302).



2.1 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds	Unds	% Pago
	jan-25	fev-25	fev-25
0 - 30	61	59	36,1%
31 - 90	0	1	18,9%
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
Total Unidades	61	60	36,0%

UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
1	14	18	6	8	1	4	2	3	1	1
0	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	15	18	6	8	1	4	2	3	1	1

Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM	R\$MM	%
	jan-25	fev-25	fev-25
0 - 30	30,63	28,95	98,8%
31 - 90	0,00	0,35	1,2%
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	30,63	29,31	100,0%

RECEBÍVEIS por % Pago

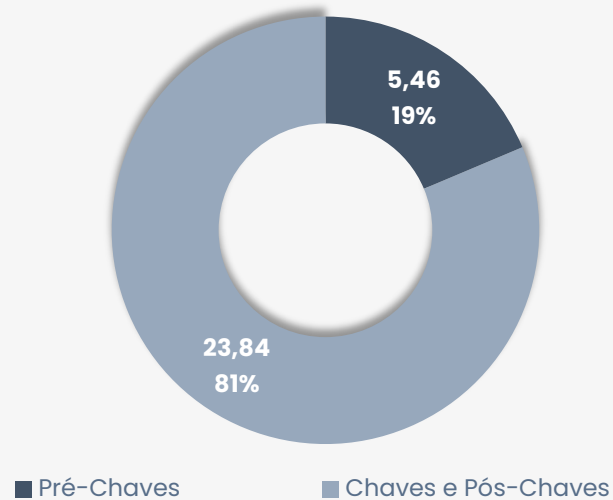
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	=100%
0,84	7,81	10,76	3,31	3,74	0,41	1,50	0,31	0,25	0,04	0,00
0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,84	8,17	10,76	3,31	3,74	0,41	1,50	0,31	0,25	0,04	0,00

Das 60 unidades vendidas, 59 estão ativas e não há inadimplência acima de 90 dias.

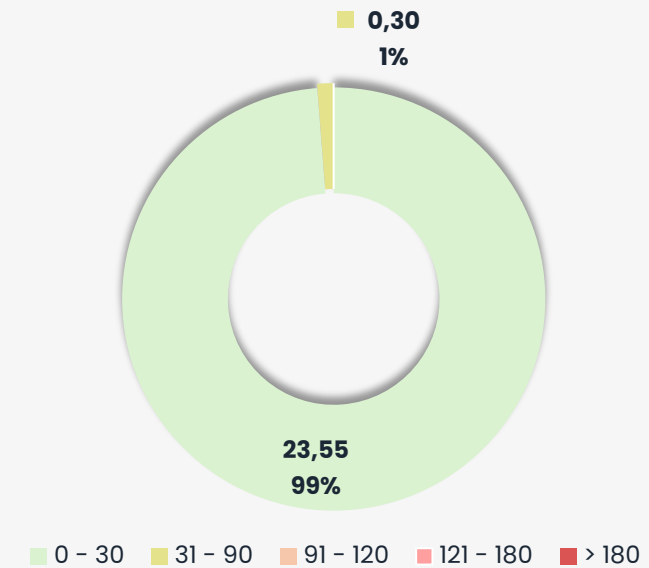


2.2 – Inadimplência e Recebíveis – em garantia

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



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



Dos R\$ 29,31 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 23,84 milhões referem-se as parcelas Chaves e Pós-Chaves. Não há inadimplência acima de 90 dias.



2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/25, contas do projeto:

Classificação	Itaú 14857-6	KS Grafeno 08137451-4	Total Geral
Saldo C/C Inicial	1.065,81	6.399,11	7.464,92
Receita Contratada	1.225.540,51	190.594,86	1.416.135,37
Construção - Custo de Obra	-3.689.598,17	0,00	-3.689.598,17
Terreno - IPTU	-25.746,98	0,00	-25.746,98
Marketing - Promoção e Propaganda	-19.621,96	0,00	-19.621,96
Marketing - Stand	-18.672,74	0,00	-18.672,74
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-7.013,87	0,00	-7.013,87
Incorporação - Viagens	-58,38	0,00	-58,38
Despesas Administrativas - Outras	-34.812,54	0,00	-34.812,54
Desp Financeiras	-1.117,54	-1.015,10	-2.132,64
Débito - Provincia	-146.742,75	0,00	-146.742,75
(i) CRI - Liberação	0,00	1.972.383,09	1.972.383,09
Débitos a Identificar	-23.585,83	0,00	-23.585,83
(ii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-162.229,15	-200.092,45	-362.321,60
(iii) Financiamento Retrovenda - Amortização	-873.594,03	0,00	-873.594,03
Financiamento Retrovenda - Prêmio	-667.342,74	0,00	-667.342,74
(iv) Permuta Financeira - Débitos	-523.352,55	0,00	-523.352,55
Permuta Financeira - Fee Manutenção	-78.661,51	0,00	-78.661,51
(v) Aporte You Inc	4.954.800,00	4.807,76	4.959.607,76
Retirada You Inc	-1.880.000,00	0,00	-1.880.000,00
TED mesma TIT	1.972.383,09	-1.972.383,09	0,00
TED entre contas	-600,00	0,00	-600,00
Rendimento de Aplicação	9,05	0,00	9,05
Saldo C/C Final	1.047,72	694,18	1.741,90

(i) Liberação do CRI;

(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\$ 3,08 milhões a mais em aportes**.



2.3.2 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Fev/25, conta PS:

Classificação	Itaú PS 99879-2
Saldo C/C Inicial	733.017,94
CRI - Emissão	6.789.818,25
(i) CRI - Preço de Aquisição Líquido	-3.917.688,67
Crédito - Blaze	146.742,75
Crédito - Manzanillo	197.093,72
CRI - Juros	-343.836,47
CRI - Despesas	-37.080,83
CRI - Outros	0,03
Desp Financeiras	-74,00
Receitas Financeiras	24.941,89
Saldo C/C Final	3.592.934,61

(i) Trata-se da Liberação do CRI para os empreendimentos Barô Higienópolis (R\$ 1.972.383,09) e Quartier Capote (R\$ 1.945.305,58).



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	Itaú PS	Total Extratos Bancários	Parcelas Baixadas (em garantia)	Parcelas Baixadas (fora garantia)	Total Parcelas Baixadas	Varição (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	-411.918,01	-1.421.063,30	-1.832.981,31	-416.845,94
TOTAL	3.518.326,35	1.680.729,56	0,00	5.199.055,91	-1.387.070,78	-4.777.613,01	-6.164.683,79	-965.627,88

Detalhamento 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.
TOTAL					-457.389,83	

Desde dez/24, foram baixadas **R\$ 1.387.070,78** em parcelas de unidades em garantia. Destas, **R\$ 457.389,83** não foram conciliadas nas contas dos projetos



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	118	5.695,3	15.414	744,0	87,8	109	5.089,9	19.186	895,93	97,7	15.382	718,28	78,3
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	132	6.139,5	15.312	712,2	94,0	163	6.662,4	19.052	778,73	126,9	15.296	625,18	101,9

O empreendimento possui 163 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 126.932.713,54** (Tabela de vendas) ou **R\$ 101.904.837,78** (Considerando o VUV médio das vendas brutas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não, por tipologia).

Há 02 unidades em garantia no estoque, que perfazem o VGV de **R\$ 1.908.922,10**.



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	Negativa	26/08/2025
● FGTS	Regular	05/04/2025



3.2 – Balancete

BLAZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – 31/12/2024			
TOTAL DO ATIVO	86.982.663,07	TOTAL DO PASSIVO	86.982.663,07
CIRCULANTE	56.838.340,63	CIRCULANTE	75.780.886,55
Bancos Conta Movimento	144.235,42	Fornecedores	1.320.864,90
Aplicações Financeiras	785,48	Empréstimos e Financiamentos	-
Creditos	6.686.834,15	Retenção Contratual	378.897,92
Estoques Imobiliario	45.436.149,35	Distratos a Pagar	966.248,14
Despesas	4.570.336,23	Contas a Pagar – Compromissos contratuais	23.329.486,86
		Obrigações Tributárias	278.991,17
		Impostos e Contribuições a Pagar	154,15
		Adiantamentos de Clientes	47.358.415,07
		Empréstimos E Financiamentos	2.145.929,16
		Outros Creditos	1.899,18
NÃO CIRCULANTE	30.144.322,44	NÃO CIRCULANTE	11.015.608,12
Creditos	14.433.007,41	Adiantamento de Cliente	10.438.287,82
C/C Diversas – You Inc	15.204.310,79	C/C Diversas – You Inc	-
Imobilizado	507.004,24	Tributos Diferidos	577.320,30
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	186.168,40
		Capital Social	10.000,00
		Reservas De Lucros	2.944.000,87
		Resultados Acumulados	(3.188.478,60)
		Demonstração de Resultados	420.646,13



4.1.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2025	2026	2027	2028 +	Total	% / VGV
Receita Contratada	40.244.743,80	11.862.344,60	46.766.409,98	59.238,00	17.373,00	98.950.109,38	49%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	9.683.926,84	66.540.891,82	19.056.204,66	-	95.281.023,32	47%
Receita Comissão	-	2.759.922,69	3.311.907,23	551.984,54	-	6.623.814,46	3%
Créditos a Identificar	13.751,70	-	-	-	-	13.751,70	0%
Outras Receitas	17,89	-	-	-	-	17,89	0%
Receitas	40.258.513,39	24.306.194,12	116.619.209,03	19.667.427,20	17.373,00	200.868.716,75	100%
Obra – Raso	(28.005.119,14)	(50.344.635,00)	(13.580.933,04)	(4.391,86)	-	(91.935.079,05)	-46%
Obra – Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(20.763.169,94)	(4.993.592,41)	(33.330.161,58)	(12.362.372,68)	-	(71.449.296,60)	-36%
Incorporação	(3.552.608,44)	(1.585.714,78)	(751.898,99)	-	-	(5.890.222,21)	-3%
Incorporação – Fee Development/Sales	-	-	-	-	-	-	0%
Marketing	(7.803.087,24)	(697.466,74)	(199.289,68)	(14.332,72)	-	(8.714.176,38)	-4%
Despesa Comissão	(178.610,00)	(2.759.922,69)	(3.311.907,23)	(551.984,54)	-	(6.802.424,46)	-3%
Despesas Administrativas	(631.406,40)	(53.000,00)	(41.700,00)	-	-	(726.106,40)	0%
Devolução Distratos Realizados	(64.456,95)	(147.134,00)	-	-	-	(211.590,95)	0%
Tributos	(2.841.321,36)	(861.850,86)	(4.532.292,07)	(764.617,71)	(694,92)	(9.000.776,92)	-4%
Débitos a Identificar	(585.224,67)	-	-	-	-	(585.224,67)	0%
Custos e Despesas	(64.425.004,14)	(61.443.316,47)	(55.748.182,59)	(13.697.699,51)	(694,92)	(195.314.897,63)	-97%
Total Operacional	(24.166.490,75)	(37.137.122,35)	60.871.026,44	5.969.727,69	16.678,08	5.553.819,12	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	59	23.842.519,47	(A)
Estoque	2	1.908.922,10	(B)
70% Estoque	2	1.336.245,47	(C)
Saldo Devedor CRI	-	7.628.261,75	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	12.392.000,00	(E)
ICGM = [(A + C) / (D + E)] ≥ 125%			126% ●

Crédito Total	20.000.000,00
89ª Emissão - 1ª Série	
Cód Ativo:	2412728044
Data do P.U.	28/02/2025
Valor do P.U.	1.002,66
Cotas Integralizadas	7.608,00
Saldo Devedor	7.628.261,75

- (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.



5.2 – Índice de Cobertura de Garantia Mínimo – Gerencial

Itens	Unds	Valor (R\$)	
Recebível pós-chaves	59	23.852.187,49	(A)
Estoque	2	1.908.922,10	(B)
70% Estoque	2	1.336.245,47	(C)
Saldo Devedor CRI	-	7.628.261,75	(D)
Saldo a Liberar CRI	-	12.392.000,00	(E)
ICGM = [(A + C) / (D + E)] ≥ 125%			126% ●

Crédito Total	20.000.000,00
89ª Emissão – 1ª Série	
Cód Ativo:	2412728044
Data do P.U.	28/02/2025
Valor do P.U.	1.002,66
Cotas Integralizadas	7.608,00
Saldo Devedor	7.628.261,75

(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) Índice Gerencial considerando a AGT que determina a data de corte para os recebíveis.