

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 248KG-073-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, 870 -
6º andar, Sala 602 - Vila do Golf -
Ribeirão Preto (SP) Brasil
T +55 16 3103-8940
www.grantthornton.com.br

Aos Sócios e Administradores da
Residencial Chianti SPE Ltda.
Ribeirão Preto – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da Residencial Chianti SPE Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Residencial Chianti SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 3.1 e 3.2.(i), as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Operação junto a partes relacionadas

Sem ressaltar nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 8, onde demonstra que a Empresa mantém saldos e transações em montantes significativos com partes relacionadas que não foram pactuadas em condições usuais de mercado. Consequentemente, o resultado de suas operações pode ser diferente daquele que seria obtido de transações efetuadas apenas com partes não relacionadas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto, 05 de setembro de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-037.321/O-0 F SP



Marcelo Castro Valentini
Contador CRC 1SP-239.472/O-2

Residencial Chianti SPE Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	269	34
Contas a receber	6	4.643	-
Estoques	7	13.062	23.931
Impostos a recuperar	-	4	22
Outros ativos	-	38	4
Total do ativo circulante		18.016	23.991
Ativo não circulante			
Contas a receber	6	3.392	-
Partes relacionadas	8	3.887	1.966
Imobilizado	-	166	-
Total do ativo não circulante		7.445	1.966
Total do ativo		25.461	25.957

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante			
Fornecedores	9	279	195
Empréstimos e financiamentos	10	180	1.014
Obrigações tributárias	11	166	26
Obrigações trabalhistas	-	135	-
Parcelamentos tributários	-	47	-
Passivo fiscal diferido	12	232	-
Adiantamentos de clientes	13	1.744	24.459
Outros passivos	-	27	1
Total do passivo circulante		2.810	25.695
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	-	650
Adiantamentos de clientes	13	14.468	-
Parcelamentos tributários	-	126	-
Passivo fiscal diferido	12	465	-
Provisão para manutenção de imóveis	14	137	-
Contingências	15	278	278
Total do passivo não circulante		15.474	928
Total do passivo		18.284	26.623
Patrimônio líquido			
Capital social	-	150	150
Reserva de lucros	-	7.027	(816)
Total do patrimônio líquido		7.177	(666)
Total do passivo e patrimônio líquido		25.461	25.957

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Receitas operacionais líquidas	17	23.365	-
Custo dos imóveis vendidos	18	(13.741)	-
Lucro bruto		9.624	-
Despesas operacionais			
Despesas com vendas	18	(44)	(330)
Despesas gerais e administrativas	18	(317)	(238)
		(361)	(568)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		9.263	(568)
Resultado financeiro líquido	19	(612)	(200)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		8.651	(768)
Imposto de renda e contribuição social corrente	12	(111)	(1)
Imposto de renda e contribuição social diferido	12	(697)	-
Resultado líquido do exercício		7.843	(769)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado Líquido do exercício	7.843	(769)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado Líquido do exercício	7.843	(769)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (não auditado)	61	(47)	14
Aporte de capital social	89	-	89
Resultado Líquido do exercício	-	(769)	(769)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	150	(816)	(666)
Resultado Líquido do exercício	-	7.843	7.843
Saldos em 31 de dezembro de 2023	150	7.027	7.177

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado Líquido do exercício	7.843	(769)
Ajustes de:		
Depreciação e amortização	1	-
Provisão para manutenção de imóveis	137	-
Impostos diferidos	697	-
Juros sobre empréstimos e financiamentos	507	147
Imposto de renda e contribuição social corrente	111	278
Ajustes a valor presente	803	-
Provisão PECLD	198	1
	10.297	(343)
Variação nos ativos e passivos		
(Aumento) redução em		
Valores a receber de clientes	(9.036)	-
Estoques	10.869	(23.906)
Impostos a recuperar	18	(22)
Outros ativos	(34)	(4)
Fornecedores	84	188
Obrigações trabalhistas	135	-
Obrigações tributárias	29	20
Parcelamentos Tributários	173	-
Adiantamento de clientes	(8.247)	24.459
Outros passivos	26	1
Caixa líquido decorrente das atividades operacionais	4.314	393
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Imobilizado	(167)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(167)	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	(1.921)	(1.966)
Empréstimos e financiamentos bancários tomados	3.477	2.000
Empréstimos e financiamentos bancários pagos	(5.468)	(483)
Aumento de capital social	-	89
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	(3.912)	(360)
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	235	33
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa - no início do exercício	34	1
Caixa e equivalentes de caixa - no final do exercício	269	34
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	235	33

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Residencial Chianti SPE Ltda. (“Empresa”) é sediada na Cidade de Ribeirão Preto – SP e atua no setor de Incorporação. Portanto, ela é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) da Controladora Otcon Construções e Incorporações Ltda., também sediada em Ribeirão Preto – SP.

A Empresa foi fundada no dia 1º de junho de 2021 com o nome do empreendimento “Chianti” localizado na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, 135, Loteamento Residencial Monterrey.

2. Base de apresentação

As demonstrações contábeis são apresentadas na moeda real, que é a moeda funcional da Empresa arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 05 de setembro de 2024.

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Base de apresentação

As demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Empresa, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. A moeda funcional da Empresa é o real.

3.2. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- (i)** É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo às condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas; e
- (ii)** Os montantes das receitas de vendas apuradas, conforme descrito no tópico anterior, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

3.3. Reconhecimento de resultados

As receitas financeiras, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência.

3.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Custos orçados

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.2.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Impostos correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

A Empresa optou pelo regime de lucro presumido (regime de caixa), sendo a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e Cofins, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Impostos e contribuições diferidos

Para as Empresas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a Cofins diferidos passivos são reconhecidos no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

Provisão para contingências

Passivos contingentes são provisionados, quando aplicável, se as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

3.5. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Empresa classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Empresa mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Empresa classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

A Empresa reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Empresa se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Empresa em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras representadas, substancialmente, por certificados de depósitos bancários e aplicação em fundos de investimentos, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores há 90 dias da data da aplicação, ou para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

3.7. Contas a receber

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente.

3.8. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 12 – Ajuste a valor presente, a Empresa ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente.

3.9. Credores por lotes compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de lotes assumidos com pagamento em espécie (credores por lotes compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de lotes mediante as operações de permutas são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de lotes, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.2.(i), são registrados no passivo “Adiantamento de clientes”.

3.10. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do período. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

3.11. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviço

Receita com venda de imóveis

A Empresa adotou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Empresa.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual e espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e **(v)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação a que a Empresa tem direito.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento, o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para perdas esperadas com créditos.

Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- i) Por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “*impairment*”, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e
- ii) Após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de *impairment*, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais. Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado no balanço patrimonial.

3.12. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

3.13. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.14. Decisão do STF sobre “coisa julgada” em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal (“STF” ou “Supremo”) concluiu o julgamento sobre a “coisa julgada” em tributos recolhidos de forma continuada, definindo que a decisão proferida em controle difuso cessa imediatamente os seus efeitos quando proferido novo julgamento, em sentido contrário, em ação direta de constitucionalidade ou em sede de repercussão geral pelo Supremo. Nesse mesmo julgamento, o STF rejeitou o pedido de modulação de efeitos da decisão, determinando o recolhimento dos valores passados, desde que respeitado o prazo de prescrição. A Empresa avaliou os impactos desta decisão e concluiu que não existe impacto relevante nas demonstrações contábeis e na destinação do resultado do período em decorrência de tal decisão.

4. Gerenciamento de risco financeiro

Visão geral

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Empresa a cada um dos riscos mencionados, os objetivos, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Empresa. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações contábeis.

4.1. Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Empresa caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes.

Contas a receber e outros créditos

A exposição da Empresa ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Não existem operações concentradas de venda com um único cliente superior a 10%.

A Empresa estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos.

Risco de liquidez

A gestão do risco financeiro de liquidez visa minimizar os impactos causados por eventos que possam comprometer o desempenho da Empresa sob a perspectiva de caixa.

4.2. Risco de mercado

O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

Risco de taxa de juros

O risco de taxas de juros é o risco de a Empresa vir a sofrer perdas econômicas devido a alterações adversas nas taxas de juros, que podem ser ocasionadas por fatores relacionados a crises econômicas e/ou alterações na política monetária no mercado interno e externo.

Esta exposição refere-se, principalmente, a mudanças nas taxas de juros de mercado que afetem passivos e ativos da Empresa indexados pela taxa INPC, CDI e TR, além de eventuais transações com posições pré-fixadas em relação a algum dos indexadores acima mencionados que poderão ocasionar perdas não realizadas e/ou realizadas originadas pela apuração do valor justo de mercado (marcação a mercado).

A política de risco da Empresa não restringe a exposição às diferentes taxas de juros e, também, não estabelece limites entre taxas pré ou pós fixados.

Quanto às aplicações financeiras da Empresa, o principal indexador é o CDI para operações no mercado interno. Ocorrendo elevação do CDI, os resultados tornam-se favoráveis, enquanto na ocorrência de sua queda, os resultados tornam-se desfavoráveis.

Gestão de capital

A avaliação de risco para gestão de capital tem como objetivo principal garantir a continuidade da operação da Empresa de forma satisfatória, com estrutura capaz de gerar valor aos acionistas com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

A principal ação sobre essa gestão decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado.

4.3. Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Administração é acompanhar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta Administração.

A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a Administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

4.4. IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

4.4.1. Alterações à IAS 1 apresentação das demonstrações contábeis e IFRS declaração de prática 2 - fazendo julgamentos de materialidade

A Empresa adotou as alterações à IAS 1 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações modificam as exigências contidas na IAS 1 com relação à divulgação das políticas contábeis.

As alterações substituem todos os exemplos do termo 'principais políticas contábeis' por 'informações materiais da política contábil'. As informações da política contábil são materiais se, quando consideradas em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações contábeis de uma entidade, puderem razoavelmente influenciar as decisões dos principais usuários das demonstrações contábeis de propósito geral, tomadas com base nessas demonstrações contábeis.

4.4.2. Alterações à IAS 12 tributos sobre o lucro – impostos diferidos relacionados com ativos e passivos decorrentes de uma única transação

A Empresa adotou as alterações à IAS 12 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações introduzem uma exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial. De acordo com as alterações, a Empresa não aplica a isenção de reconhecimento inicial para transações que resultam em diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares.

4.4.3. Alterações à IAS 8 - políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros – definição de estimativas contábeis

A Empresa adotou as alterações à IAS 8 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações substituem a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis. De acordo com a nova definição, estimativas contábeis são “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”. A definição de mudança nas estimativas contábeis foi excluída.

4.5. IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

Na data de autorização destas demonstrações contábeis, a Empresa não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.

Alterações à IAS 1 / CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante Alterações à IAS 1 Passivo Não Circulante com Covenants.

Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 Acordos de Financiamento de Fornecedores Alterações à IFRS 16 Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”.

Os administradores não esperam que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Grupo em períodos futuros, a seguir:

4.5.1. Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - demonstrações consolidadas e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) - investimentos em coligadas, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto – venda ou contribuição na forma de ativos entre um investidor e sua coligada ou controlada em conjunto

As alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture. Especificamente, os ganhos e as perdas resultantes da perda de controle de uma controlada que não contenha um negócio em uma transação com uma coligada ou joint venture contabilizada utilizando o método de equivalência patrimonial são reconhecidos no resultado da controladora apenas proporcionalmente às participações do investidor não relacionado nessa coligada ou joint venture. Da mesma forma, os ganhos e as perdas resultantes da remensuração de investimentos retidos em alguma antiga controlada (que tenha se tornado coligada ou joint venture contabilizada pelo método de equivalência patrimonial) ao valor justo são reconhecidos no resultado da antiga controladora proporcionalmente às participações do investidor não relacionado na nova coligada ou joint venture. A data de vigência das alterações ainda não foi definida pelo IASB; porém, é permitida a adoção antecipada das alterações. Os diretores da Empresa esperam que a adoção dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações contábeis consolidadas do Grupo no futuro caso transações dessa natureza ocorram.

4.5.2. Alterações à IAS 1 – apresentação das demonstrações contábeis (CPC 26 (R1)) - classificação de passivos como circulantes ou não circulantes

As alterações à IAS 1 publicadas em janeiro de 2020 afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesas, ou as informações divulgadas sobre esses itens. As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de ‘liquidação’ para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.. As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. O IASB alinhou a data de vigência com as alterações de 2022 à IAS 1. Se uma entidade aplica as alterações de 2020 para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2022. Os diretores da controladora esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações contábeis consolidadas do grupo no futuro.

4.5.3. Alterações à IAS 1 – apresentação das demonstrações contábeis - passivo não circulante com Covenants

As alterações indicam que apenas covenants que uma entidade deve cumprir em ou antes que o final do período de relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses covenants afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do covenant é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um covenant com base na condição financeira da entidade na data do relatório que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório). O IASB também determina que o direito de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório não é afetado se uma entidade tem apenas que cumprir um covenant após o período de relatório. Porém se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito ao cumprimento de covenants pela entidade dentro do período de 12 meses após a data do relatório, a entidade divulga informações que permite aos usuários das demonstrações contábeis entenderem o risco dos passivos se tornarem amortizáveis dentro do período de 12 meses após a data do relatório. Isso incluiria informações sobre os covenants (incluindo a natureza dos covenants e quando a entidade deve cumpri-los), o valor contábil dos passivos correspondentes e os fatos e as circunstâncias, se houver, que indiquem que a entidade pode enfrentar dificuldades para cumprir os covenants. As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.

Se uma entidade aplica as alterações para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2020. Os diretores da controladora esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações contábeis consolidadas do grupo no futuro.

4.5.4. Alterações a IAS 7 – demonstração dos fluxos de caixa e ao IFRS 7 - instrumentos financeiros: divulgações – acordos de financiamento de fornecedores

As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações contábeis avaliarem os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez. O termo ‘acordos de financiamento de fornecedores’ não é definido. Em vez disso, as alterações descrevem as características de um acordo para o qual a entidade deveria fornecer as informações. Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores: Os termos e as condições dos acordos. O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos. O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento.

As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores. Informações sobre o risco de liquidez. As alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.

4.5.5. Alterações à IFRS 16 – arrendamentos – passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”

- As alterações ao IFRS16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do CPC 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início. As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança de arrendamento no prazo do arrendamento) que aplica as exigências gerais na IFRS16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um retroarrendamento que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Como parte das alterações, o IASB alterou o Exemplo Ilustrativo na IFRS16 e acrescentou um novo exemplo para ilustrar a mensuração subsequente do ativo de direito de uso e passivo de arrendamento em uma transação de venda e retroarrendamento com pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Os exemplos ilustrativos também esclarecem que o passivo resultante de uma transação de venda e leaseback que se qualifica como venda na aplicação do CPC 47 (IFRS 15) é um passivo de arrendamento. As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. Se o vendedor-arrendatário aplicar as alterações para um período anterior, ele deve divulgar esse fato. O vendedor-arrendatário aplica as alterações retrospectivamente de acordo com o CPC 23 (IAS 8) a transações de venda e leaseback celebradas após a data da adoção inicial, que é definida como o início do período anual de relatório no qual a entidade aplicou a IFRS16 pela primeira vez.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2023	31/12/2022
Bancos conta movimento	269	34
Total	269	34

A Empresa considera como caixa e equivalentes de caixa os saldos provenientes das contas de caixa e aplicações financeiras de curto prazo, disponíveis em até 90 dias.

A exposição da Companhia a risco de taxas de juros e uma análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros são divulgadas na Nota Explicativa nº 20 – instrumentos financeiros.

6. Contas a receber

	31/12/2023	31/12/2022
Incorporação de Imóveis	9.036	-
Ajustes a valor presente	(803)	-
Provisão para risco de crédito	(198)	-
Total	8.035	-
Circulante	4.643	-
Não circulante	3.392	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (valores expressos em milhares de reais)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	36.677	-
Custo a incorrer (*)	(12.687)	-
Saldo final	23.990	-

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Movimentação da provisão para Perdas Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

	31/12/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	-	-
Créditos provisionados	(198)	-
Saldos finais	(198)	-

A PECLD foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração, conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.11.

A despesa com a constituição da PECLD foi registrada na rubrica de Receitas operacionais líquidas na demonstração do resultado. Quando esgotados os esforços para recuperação das contas a receber, os valores creditados na rubrica “Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa” são, em geral, revertidos com a baixa definitiva do título no saldo de contas a receber.

A Empresa não possui nenhuma garantia sobre os saldos em atraso e, quando esgotada a possibilidade de renegociação com o cliente inicia-se o processo de cobrança na esfera judicial.

7. Estoques

Considera-se como “estoque” todos os custos incorridos e que tenham direta relação com a construção dos empreendimentos. À medida em que há evolução da obra, tais custos são alocados ao resultado dos empreendimentos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.11.

	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos (custo)	5.578	5.578
Valor justo do estoque (permuta física)	17.199	17.199
Projetos	390	264
Taxas para legalização	291	285
Material aplicado	595	159
Mão de obra direta	353	-
Concreto	28	-
IPTU	133	126
Registros, cartório e ITBI	136	136
Serviços pessoa jurídica	1.770	127
Outros custos	330	57
(-) Custos transferidos para o resultado	(13.741)	-
Total	13.062	23.931

8. Partes relacionadas

a) Operações com o pessoal-chave da Administração

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa não obteve despesa com remuneração de seu pessoal-chave.

Não existe remuneração vinculada a benefícios pós-emprego, benefícios de longo prazo ou remuneração baseada em ações.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (valores expressos em milhares de reais)

b) Outras transações com partes relacionadas

As empresas apresentam um saldo de “partes relacionadas” de pessoas físicas e jurídicas. A composição dos saldos é:

	31/12/2023		Pagamentos	Recebimentos	31/12/2022	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante			Ativo não circulante	Passivo não circulante
Residencial Jardins Provence	-	-	-	(2)	2	-
Marcia B. Peaguda Bekcivaniy	7	-	3	-	4	-
Victor de Paula Vieira	3	-	-	(9)	12	-
Otcon Construções e Incorporações Ltda.	2.775	-	1.807	-	968	-
Residencial Jardins Veneza	72	-	72	-	-	-
Residencial Grand Monet	50	-	50	-	-	-
Residencial Bellver SPE Ltda.	980	-	-	-	980	-
Total	3.887	-	1.932	(11)	1.966	-

	31/12/2022		Pagamentos	Recebimentos	31/12/2021 (Não auditado)	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante			Ativo não circulante	Passivo não circulante
Residencial Jardins Provence	2	-	2	-	-	-
Marcia B. Peaguda Bekcivaniy	4	-	4	-	-	-
Victor de Paula Vieira	12	-	12	-	-	-
Otcon Construções e Incorporações Ltda.	968	-	968	-	-	-
Residencial Bellver SPE Ltda.	980	-	980	-	-	-
Total	1.966	-	1.966	-	-	-

9. Fornecedores

	31/12/2023	31/12/2022
Nacionais	279	195
Total	279	195

A exposição da Companhia a risco de taxas de juros e uma análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros são divulgadas na Nota Explicativa nº 20 – Instrumentos Financeiros.

10. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Encargos e taxa de juros	31/12/2023	31/12/2022
Cédula de crédito bancário	Juros de 12,68% a.a.	-	1.664
Desconto de duplicatas	Juros de 23,14% a.a.	180	-
Total de empréstimos		180	1.664
Circulante		180	1.014
Não circulante		-	650

Composição por vencimento do passivo não circulante

O montante registrado no passivo não circulante tem a seguinte composição por ano de vencimento:

	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	650
Total	-	650

Movimentação:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	1.664	-
Captação	3.477	2.000
Atualização juros	507	147
Pagamento principal + juros	(5.468)	(483)
Saldo final	180	1.664

11. Obrigações tributárias

	31/12/2023	31/12/2022
RET – Regime Especial de Tributação	108	22
Imposto de renda retido	12	1
Contribuição social retido	36	2
INSS	9	1
ISS	1	-
Total	166	26

12. Imposto de renda e contribuição social

a) Imposto de renda e Contribuição social corrente

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, o imposto de renda e a contribuição social corrente têm a seguinte composição:

	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	(111)	(1)
Total	(111)	(1)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (valores expressos em milhares de reais)

b) Imposto de renda e Contribuição social diferido

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte composição:

	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	200	-
PIS e COFINS	497	-
Total	697	-

Circulante	232	-
Não circulante	465	-

O imposto de renda, a contribuição social, PIS e a COFINS diferidos são registradas para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal – SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Os montantes classificados como não circulantes serão realizados a partir de dezembro de 2024 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

13. Adiantamento de clientes

	31/12/2023	31/12/2022
Monterrey Administração de Imóveis Ltda. (i)	13.488	22.777
Adiantamentos de clientes (ii)	1.744	702
Outros	980	980
Saldo final	16.212	24.459

Circulante	1.744	24.459
Não circulante	14.468	-

(i) Permutante do terreno adquirido para a realização do empreendimento.

(ii) Os adiantamentos de clientes representam o montante recebido efetivamente até a data-base. A técnica utilizada para o reconhecimento da receita foi estabelecida pelo valor justo da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não se utiliza do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

14. Provisão para manutenção de imóveis

	31/12/2023	31/12/2022
Residencial Chianti	137	-
Saldo final	137	-

Movimentação:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Valores incorridos	137
Saldo em 31 de dezembro de 2023	137

A Empresa oferece garantia limitada de cinco anos para problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. Para suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1% do custo de construção dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2023.

Esta estimativa é baseada em médias históricas de gastos com manutenção, de acordo com análises do departamento de engenharia da Empresa, revisadas anualmente. A provisão é registrada conforme evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

15. Provisão para contingência

A Empresa tem a responsabilidade por certos processos judiciais, para os quais a Empresa monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Empresa e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Sendo assim, há saldos provisionados para os exercícios de 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 278 (R\$ 278 em 31 de dezembro de 2022).

Os processos da natureza classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Empresa, mas são divulgados. Sendo assim, há um montante de R\$ 411 em 31 de dezembro de 2023, e R\$ 30 em 31 de dezembro de 2022.

16. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social da Empresa é de R\$ 150 representado por 150.000 quotas no valor de R\$ 1 (um real).

Sócio quotista	Quantidade de quotas	% - Participação
Otcon Construções e Incorporações Ltda.	148.500	99%
Marcia Boquete Peaguda Bekciyani	750	0,5%
Victor de Paula Vieira	750	0,5%
Total	150.000	100%

17. Receitas operacionais líquidas

	31/12/2023	31/12/2022
Incorporação imobiliária	24.486	-
(-) Impostos incidentes	(120)	-
(-) Ajuste a valor presente	(803)	-
(-) Provisão para risco de crédito	(198)	-
Total	23.365	-

As informações materiais, a política contábil do reconhecimento e as receitas estão descritas na Nota Explicativa nº 3.11.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (valores expressos em milhares de reais)

18. Gastos por natureza

	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	(13.604)	-
Provisão para manutenção de imóveis	(137)	-
Serviços de advocacia	(110)	(45)
Aluguéis	(82)	-
Assistência contábil	(4)	(2)
Depreciação de bens	(1)	-
Consultoria	(10)	-
Licenciamento de programas	(57)	-
Material de consumo	(47)	-
Doações	-	(1)
Cartório	(6)	(2)
Associação de classes	-	(2)
Provisão para contingências	-	(278)
Comissões	(1)	(48)
Propaganda e publicidade	(32)	(190)
Promoção de vendas	(11)	-
Total	(14.102)	(568)
Custo dos imóveis vendidos	(13.741)	-
Despesas com vendas	(44)	(330)
Despesas gerais e administrativas	(317)	(238)

19. Resultado financeiro líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Receita financeira		
Receita financeira sobre correção da carteira de cliente	220	-
Juros ativos	1	1
Total	221	1
Despesa financeira		
Juros passivos	(165)	(50)
Juros sobre Empréstimos	(507)	(147)
Descontos financeiros	(35)	-
IOF	(1)	(1)
Tarifas bancárias	(7)	(3)
Outras despesas financeiras	(118)	-
Total	(833)	(201)
Resultado financeiro líquido	(612)	(200)

20. Instrumentos financeiros

A Administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Empresa não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Caixas e equivalentes de caixa

As taxas de juros que remuneram os equivalentes de caixa da Empresa, no encerramento do exercício, se aproximam das taxas de mercado para operações de natureza, prazo e risco semelhantes, de forma que os saldos contábeis de caixa são similares aos de mercado.

Contas a receber, outros ativos e passivos circulantes

Os ativos e passivos financeiros citados, os quais estão mensurados pelo custo amortizado, exceto os ativos mantidos para negociação que estão mensurados a valor justo, são atualizados monetariamente (exceto partes relacionadas) com base nos índices e juros contratados até a data de fechamento das demonstrações e não apresentam divergências significativas em relação ao valor de mercado.

21. Cobertura de seguros

A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes por sua administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

* * *