

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Informações gerais

A Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “TMDI”) é uma subsidiária integral da Tavares de Melo Empreendimentos S.A., com sede em Natal, no estado do Rio Grande do Norte, fundada na data de 26 de janeiro de 2012. Tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários através de realização de desmembramentos, cessões, loteamentos, incorporações e/ou construções, conjunta ou isoladamente, para posterior comercialização de unidades autônomas e/ou áreas, construídas ou não.

Atualmente, a realização de receitas ocorre de três maneiras:

- Venda direta de terrenos e casas para empresas desenvolvedoras ou incorporadoras;
- Efetivação de parcerias com desenvolvedoras ou incorporadoras para o desenvolvimento de projetos de base imobiliária, recebendo em contrapartida permuta financeira equivalente ao valor dos terrenos; e
- Venda direta de terrenos e casas ao comprador.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais

As demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os documentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), como Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC).

As demonstrações contábeis da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 10 de abril de 2024.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos e recuperabilidade dos estoques de unidades imobiliárias, conforme detalhado na Nota 2.8.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais- -Continuação

2.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.2. Contas a receber

As contas a receber correspondem aos valores a receber pela comercialização de terrenos e casas relacionados a projetos de base imobiliária decorrentes do decurso normal das atividades da Companhia.

São inicialmente registradas ao valor justo e, subsequente mensuradas, pelo custo amortizado com uso do método de taxa efetiva de juros. Não há o reconhecimento de provisão para créditos de liquidação duvidosa, uma vez que não há títulos em abertos em longa data, nem expectativa de perdas futuras.

2.3. Estoques

Os terrenos são demonstrados ao seu custo de aquisição. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações contábeis enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento das mesmas.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável.

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O custo é determinado pelo método de avaliação de estoque "custo médio".

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Estoques--Continuação

Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário, independentemente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perdas é contabilizada.

2.4. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital da unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.5. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, em todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Provisões--Continuação

A Companhia não possui contingências cuja avaliação das expectativas de perdas de seus assessores jurídicos seja "provável" ou "possível". Assim, nenhuma provisão para perdas foi constituída em 2023 e 2022.

2.6. Reconhecimento de receita

As receitas decorrentes de transações de permuta, ou transações equivalentes a permutas, são mensuradas pelo valor justo dos bens recebidos, ajustados pela quantia transferida em caixa ou equivalentes de caixa. Quando o valor justo dos bens ou serviços recebidos não puder ser mensurado com confiabilidade, a receita é mensurada utilizando-se como parâmetro o valor justo dos bens entregues, ajustado pelo valor transferido em caixa ou equivalentes de caixa.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas e de terrenos, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Venda de lotes

As receitas decorrentes de transações com venda de lotes são reconhecidas quando da transferência dos riscos, que ocorre mediante pagamento da 21ª parcela e, dessa forma, a Companhia faz a liberação formal do lote ao terceiro (comprador) para início da construção.

Unidades imobiliárias

Nas vendas de unidades construídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica I CPC 02 e o Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira. A partir das referidas normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação O CPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção (POC):

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Reconhecimento de receita--Continuação

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamento de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-rata temporis";

As demais despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representadas pela veiculação - pelo regime de competência.

Os gastos de corretagem são registrados no resultado observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas, com base no custo incorrido em relação ao custo orçado.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais- -Continuação

2.7. Impostos

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aqueles que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre serviços incorridos na compra de bens ou serviços não for recuperável junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre serviços é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Valores a receber e a pagar apresentados juntos com o valor dos impostos sobre serviços.

O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

2.8. Julgamento críticos na aplicação das políticas contábeis

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia 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.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Julgamento críticos na aplicação das políticas contábeis--Continuação

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e a taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e o valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de fiscalizações por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Julgamento críticos na aplicação das políticas contábeis--Continuação

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Companhia utiliza o método de percentagem de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos, são regularmente revisados, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

2.9. Instrumentos financeiros

A Companhia possui uma política de investimento com o objetivo de estabelecer diretrizes para gestão do caixa. Com a intenção de minimizar riscos, o capital é alocado em aplicações conservadoras em bancos de primeira linha, as quais possuem liquidez imediata e tem remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

A Companhia opera com instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes de caixa, incluindo aplicações financeiras, empréstimos concedidos e contas a pagar por aquisição de imóveis. Durante os exercícios de 2023 e 2022, porém, a Companhia não celebrou contratos que possam ser considerados como instrumentos financeiros derivativos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata. Considerando a natureza, o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, a administração avalia que a Companhia não está exposta a riscos relevantes de crédito, de liquidez e de mercado, bem como não tem expectativa de diferenças significativas quando da realização desses instrumentos.

2.10. Novos pronunciamentos contábeis

Não há normas ou interpretações que entraram em vigor em 2023 e/ou já emitidas ainda não vigentes que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Empresa.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Caixa e equivalentes a caixa

	2023	2022
Bancos conta movimento	61	36
Aplicações financeiras	996	1.763
	1.057	1.799

As aplicações financeiras referem-se, aos fundos de investimentos com remunerações aproximadas entre 95% e 100% da taxa de CDI e aplicações automáticas. Essas operações possuem liquidez imediata.

4. Contas a receber

Refere-se as contas a receber decorrentes da venda de lotes de terrenos e casas. Essas contas a receber, no montante de R\$592 (2022: R\$799) são compostas por valores a vencer em até 1 ano.

A parcela do não circulante, no montante de R\$1.040 (2021: R\$1.598) tem previsão de recebimento nos seguintes exercícios:

Ano	2023	2022
2024	-	94
2025	3	247
2026	92	256
2027	140	171
2027 em diante	805	830
	1.040	1.598

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a administração da Companhia concluiu não haver necessidade de reconhecer perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa, uma vez que não possui expectativa ou histórico de perdas em relação às contas a receber.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

5. Estoques de imóveis a comercializar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empreendimentos:		
Mipibu	1.419	1.351
Goianinha	1.679	1.809
Outros empreendimentos	1.239	631
Não circulante	<u>4.337</u>	<u>3.791</u>

Referem-se aos imóveis em construção destinados a comercialização.

6. Salários e encargos a pagar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
INSS e FGTS sobre folha	3	3
Participação de resultados	561	708
	<u>564</u>	<u>711</u>

7. Tributos a recolher

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imposto de renda retido na fonte - IRRF	1	1
Contribuição para financiamentos da seguridade social - COFINS	10	14
Programa de integração social - PIS	3	3
	<u>14</u>	<u>18</u>

8. Adiantamento de clientes

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empreendimentos:		
Nísia/Goianinha	283	520
	<u>283</u>	<u>520</u>

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é de R\$9.000, composto por 9.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente pertencentes a Tavares de Melo Empreendimentos S.A.

10. Receita operacional líquida

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	<u>2.259</u>	928
	<u>2.259</u>	928
Impostos e deduções sobre vendas	<u>(195)</u>	(139)
Receita operacional líquida	<u><u>2.064</u></u>	<u>789</u>

11. Custos das vendas

Refere-se ao custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque, em sua maioria representado por construção (infraestrutura e mão de obra), tarifas de regularização e registro de venda de imóvel, correspondente às unidades vendidas.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos de lotes	<u>(1.115)</u>	(89)
	<u><u>(1.115)</u></u>	<u>(89)</u>

Tavares de Melo Desenvolvidimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

12. Despesas operacionais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Por função:		
Gerais e administrativas	(2.300)	(1.554)
Outras receitas operacionais, líquidas	653	11
	<u>(1.647)</u>	<u>(1.543)</u>
Por natureza:		
Pessoal (i)	(697)	(890)
Serviços de terceiros (ii)	(1.249)	(367)
Despesa com vendas	(308)	(103)
Impostos e taxas	(47)	(194)
Outras receitas, líquidas	653	11
	<u>(1.647)</u>	<u>(1.543)</u>

(i) Refere-se, basicamente, a diminuição da participação nos resultados para os funcionários, no montante de R\$ 561, conforme Nota 6.

(ii) Refere-se, basicamente, a contratação de serviços de consultoria em gestão empresarial.

13. Resultado financeiro

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas financeiras		
Juros recebidos		1
Rendimento de aplicações financeiras	108	147
Rendimento sobre venda	51	17
	<u>159</u>	<u>165</u>
Despesas financeiras		
Outras despesas financeiras	(14)	(14)
	<u>(14)</u>	<u>(14)</u>
Resultado financeiro	<u>145</u>	<u>151</u>

14. Gestão de risco financeiro

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são: caixa e equivalentes a caixa, contas a receber de clientes, estoques de imóveis a comercializar.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não havia diferença significativa entre os valores contábeis e os de mercado para os instrumentos financeiros da Companhia.

Tavares de Melo Desenvolvidores Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

14. Gestão de risco financeiro--Continuação

A Companhia não realiza operações de hedge, swap ou quaisquer outras operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos.

A Companhia está exposta a risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. A administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

Risco de mercado

A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações para proteger-se contra o risco de volatilidade dessas taxas.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber), incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras e outros instrumentos financeiros.

Risco de liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de uma ferramenta de planejamento de liquidez recorrente. O objetivo da Companhia é manter o saldo entre a continuidade dos recursos.

Contas a receber

O risco de crédito do cliente é administrado de forma centralizada, estando sujeito aos procedimentos, controles e política estabelecida pela Companhia em relação a esse risco. Os limites de crédito são estabelecidos e a qualidade do crédito é avaliada para todos os clientes com base em critérios internos de classificação. Os recebíveis de clientes em aberto são acompanhados com frequência e os contratos de venda costumam ter garantias firmadas ou outras formas de seguro de crédito.

A necessidade do reconhecimento decorrente de perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa é analisada a cada data reportada em base individual, para os principais clientes.

* * *