

**MERISA S.A. ENGENHARIA E PLANEJAMENTO**

CNPJ 76.633.197/0001-68

**BALANÇOS PATRIMONIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

(Em Reais)

**ATIVO**

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>CIRCULANTE</b>		<b><u>23.993.625,48</u></b>	<b><u>19.106.682,72</u></b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.3 e 4	9.046,32	126.559,87
Títulos e Valores Mobiliários		3.063.817,35	0,00
Contas a Receber de Clientes	3.5 e 5	5.510.799,93	5.944.117,00
Estoques	3.6 e 7	3.516.214,98	3.551.694,82
Impostos a Recuperar	6	171.151,62	666.112,51
Outros Créditos	8	9.593.912,33	6.515.904,78
Despesas Antecipadas		2.128.682,95	2.302.293,74
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>31.685.833,58</u></b>	<b><u>33.714.003,43</u></b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b><u>31.315.035,18</u></b>	<b><u>33.340.732,48</u></b>
Contas a Receber de Clientes	3.5 e 5	21.189.273,01	25.099.962,17
Depósitos Judiciais		55.197,41	52.886,87
Impostos a Recuperar	6	561.374,97	658.231,19
Tributos Diferidos	3.12 e 9	9.372.530,67	7.476.870,33
Partes Relacionadas	10	0,00	0,00
Outros Valores a Receber	8	136.659,12	52.781,92
<b>Investimentos</b>	11	180.188,99	180.188,99
<b>Imobilizado</b>	3.7 e 12	190.609,41	193.081,96
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u>55.679.459,06</u></b>	<b><u>52.820.686,15</u></b>

**PASSIVO**

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>CIRCULANTE</b>		<b><u>26.745.539,83</u></b>	<b><u>31.069.017,04</u></b>
Fornecedores	3.9 e 13	54.596,91	196.686,51
Obrigações Sociais e Trabalhistas	14	1.977.902,76	3.115.525,33
Obrigações Tributárias	15	2.381.857,94	2.389.950,83
Empréstimos e Financiamentos	3.10 e 17	6.976.605,55	9.780.508,26
Partes Relacionadas	10	8.567.919,37	9.986.751,67
Outras Obrigações	16	6.786.657,30	5.599.594,44
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>25.363.118,56</u></b>	<b><u>13.195.399,84</u></b>
Empréstimos e Financiamentos	3.10 e 17	16.372.878,86	4.968.307,17
Obrigações Tributárias	15	3.577.643,32	2.791.015,89
Obrigações Sociais	14	1.144.975,57	181.923,48
Outras Obrigações	16	4.267.620,81	5.254.153,30
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b><u>3.570.800,67</u></b>	<b><u>8.556.269,27</u></b>
Capital Social	18.1	8.556.269,27	60.036.573,92
Prejuízos Acumulados	18.2	(4.985.468,60)	(51.480.304,65)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b><u>55.679.459,06</u></b>	<b><u>52.820.686,15</u></b>

As Notas Explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**MERISA S.A. ENGENHARIA E PLANEJAMENTO**

**CNPJ 76.633.197/0001-68**

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Em Reais)

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita Operacional Líquida</b>	3.13 e 19	550.034,75	1.235.195,28
(-) Custos dos Produtos Vendidos		(330.020,71)	(690.951,04)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>220.014,04</b>	<b>544.244,24</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>		<b>(2.418.329,10)</b>	<b>(21.817.011,46)</b>
Gerais e Administrativas com Vendas		(3.478.351,51)	(3.398.950,64)
Despesas Tributárias		(297.620,05)	(68.111,73)
Depreciações		(11.177,97)	(632.961,02)
Outras Receitas e Despesas	20	1.368.820,43	(17.726.988,07)
<b>Resultado antes das Receitas/Despesas Financeiras</b>		<b>(2.198.315,06)</b>	<b>(21.272.767,22)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	21	<b>(4.403.564,47)</b>	<b>(1.122.635,58)</b>
Receitas Financeiras		2.794.290,36	3.747.758,05
Despesas Financeiras		(7.197.854,83)	(4.870.393,63)
<b>Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>(6.601.879,53)</b>	<b>(22.395.402,80)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes		0,00	0,00
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9	1.895.660,34	4.170.167,48
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>		<b>(4.706.219,19)</b>	<b>(18.225.235,32)</b>
Atribuído a:			
Participação dos Controladores			
Participação dos não Controladores			
<b>Resultado por ação:</b>		<b>(0,7138)</b>	<b>(2,7642)</b>

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

	Capital Social	Reservas de Lucros	Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido
		Reserva Legal		
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>60.036.573,92</b>	<b>0,00</b>	<b>(28.227.642,19)</b>	<b>31.808.931,73</b>
Resultado Líquido do Exercício	0,00	0,00	(5.027.427,14)	(5.027.427,14)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>60.036.573,92</b>	<b>0,00</b>	<b>(33.255.069,33)</b>	<b>26.781.504,59</b>
Resultado Líquido do Exercício	0,00	0,00	(18.225.235,32)	(18.225.235,32)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>60.036.573,92</b>	<b>0,00</b>	<b>(51.480.304,65)</b>	<b>8.556.269,27</b>
Resultado Líquido do Exercício	0,00	0,00	(4.706.219,19)	(4.706.219,19)
Redução Capital Social AGE 30/06/2023	(51.480.304,65)		51.480.304,65	0,00
Ajuste de Exercício Anterior			(279.249,41)	(279.249,41)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>8.556.269,27</b>	<b>0,00</b>	<b>(4.985.468,60)</b>	<b>3.570.800,67</b>

As Notas Explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**MERISA S.A. ENGENHARIA E PLANEJAMENTO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM**  
**31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**  
**MÉTODO INDIRETO**

(Em Reais)

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado Líquido do Exercício	(4.706.219,19)	(18.225.235,32)
<b>Ajustado por:</b>		
Depreciação	11.177,97	632.961,02
Juros e Variações Monetárias	2.152.842,76	1.175.453,79
Resultado Alienação/Baixa Ativo Imobilizado	0,00	10.558.196,17
Provisões	1.042.975,90	7.404.190,39
Tributos Diferidos	(1.895.660,34)	(4.170.167,48)
<b>Resultado Líquido do Exercício Ajustado</b>	<b>(3.394.882,90)</b>	<b>(2.624.601,43)</b>
Contas a Receber de Clientes	4.344.006,23	2.091.353,73
Estoques	35.479,84	503.150,56
Outros Créditos	(5.636.195,53)	(2.808.177,72)
Despesas Antecipadas	173.610,79	(980.090,10)
<b>(Aumento) ou Diminuição do Ativo</b>	<b>(1.083.098,67)</b>	<b>(1.193.763,53)</b>
Fornecedores	(142.089,60)	(267.427,89)
Obrigações Sociais	(174.570,48)	1.165.579,18
Obrigações Tributárias	778.534,54	1.763.831,79
Outras Obrigações	(69.039,79)	(5.500.735,59)
<b>(Aumento) ou Diminuição do Passivo</b>	<b>392.834,67</b>	<b>(2.838.752,51)</b>
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>(4.085.146,90)</b>	<b>(6.657.117,47)</b>
<b>DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de Imobilizado/Investimento/Intangível	(10.284,02)	(23.356,39)
Baixa de Imobilizado/Investimento/Intangível	0,00	(2.005.338,32)
Recebimentos pela Venda Ativos Permanentes	90.000,00	6.922.508,96
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento</b>	<b>79.715,98</b>	<b>4.893.814,25</b>
<b>DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Operação de Empréstimos e Financiamentos	5.306.749,67	1.334.575,76
Operações com Partes Relacionadas	(1.418.832,30)	503.449,57
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento</b>	<b>3.887.917,37</b>	<b>1.838.025,33</b>
<b>AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(117.513,55)</b>	<b>74.722,11</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>126.559,87</b>	<b>51.837,76</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício</b>	<b>9.046,32</b>	<b>126.559,87</b>

As Notas Explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

---

**MERISA S.A. ENGENHARIA E PLANEJAMENTO**  
**CNPJ 76.633.197/0001-68**  
**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

---

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

### **1.1 Objeto Social**

A Merisa S.A. Engenharia e Planejamento é uma Companhia de Capital Fechado, com sede à Rua Nestor Guimarães, 111, 10º Andar, Sala 103, Ed. Corporate Center, em Ponta Grossa, Estado do Paraná. Foi constituída em julho de 1968 e tem por objeto social a construção civil em todas as suas modalidades, obras da engenharia civil; prestação de serviços e consultoria em administração de empresas; a locação de imóveis próprios; a exploração de estacionamento para veículos; a representação comercial; gerenciamento de vendas para terceiros; comercialização de materiais para construção; compra e venda de imóveis, bem como a incorporação por conta própria ou de terceiros de demais empreendimentos imobiliários; importação e exportação de equipamentos e máquinas, por sua própria conta ou por conta de terceiros; participação acionária em outras empresas; exploração de atividades agrícolas, pastoris e florestais, assim como a indústria e comércio de produtos derivados de tais atividades.

## **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:**

As demonstrações contábeis levantadas em 31/12/2023 comparativas com 31/12/2022 estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais compreendem as incluídas na legislação societária brasileira e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

### **2.1 MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:**

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das Demonstrações Financeiras. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

### **2.3 BASE DE MENSURAÇÃO:**

As Demonstrações Financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas com base no uso de estimativas.

## **3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS:**

### **3.1 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes**

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

### **3.2 Compensação Entre Contas**

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e tal compensação reflete a essência da transação.

### **3.3 Caixa e Equivalentes de Caixa**

Nas datas de encerramento dos balanços apresentados, correspondem aos valores em caixa, depósitos bancários e investimentos temporários de curto prazo, lastreados em títulos de renda fixa, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelo valor de custo acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização (Nota 4).

### **3.4 Ativos Financeiros**

A Companhia classifica seus ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

#### **a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado**

São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### **b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes**

São ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

### **c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado, a menos que sejam mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos financeiros dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

#### **Reconhecimento e mensuração:**

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (impairment).

A Merisa S.A. Engenharia e Planejamento, não opera com instrumentos derivativos.

### **3.5 Créditos com Clientes**

Os créditos realizáveis após um ano das datas-bases dos balanços, estão registrados no Ativo Não Circulante. As provisões para riscos de créditos de liquidação duvidosa são consideradas suficientes para cobrir eventuais perdas na realização dos créditos (Nota 5).

### **3.6 Estoques**

Os Estoques estão representados por imóveis adquiridos para revenda; unidades imobiliárias concluídas e em construção e unidades de loteamentos, são registrados pelo custo histórico de formação, que compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento, incorridos durante a fase de construção (Nota 7).

### **3.7 Imobilizado**

Todos os itens do imobilizado são apresentados pelo custo menos depreciação acumulada. O custo inclui os gastos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e estar em condições necessárias para que seja capaz de funcionar da maneira pretendida pela administração, e líquido dos impostos recuperáveis.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente ajustado se este for maior que seu valor recuperável estimado. (Nota 12)

### **3.8 “Impairment” de Ativos Não Financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros, que tenham seus valores alterados por “impairment”, são revisados para a análise de uma possível reversão do “impairment” na data de apresentação das demonstrações financeiras.

### **3.9 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente quando relevante (Nota 13).

### 3.10 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e, subsequentemente, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*) (Nota 17).

### 3.11 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e o valor foi estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de a Companhia liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões trabalhistas foram constituídas com base na remuneração de cada empregado e no período aquisitivo incorrido até as datas dos balanços, acrescidas dos encargos sociais correspondentes.

### 3.12 Tributação Sobre Lucros

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social que são calculados com base no lucro líquido ajustado, às alíquotas aplicáveis conforme a legislação vigente, a saber: 15%, acrescido do adicional de 10% sobre a parcela que exceder a R\$240.000,00 anuais para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estejam disponíveis e contra os quais serão utilizados. Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

### 3.13 Apuração do Resultado

As receitas, custos e despesas são apurados e reconhecidos obedecendo ao regime contábil de competência dos exercícios.

O reconhecimento das receitas e custos da atividade imobiliária seguem o seguinte critério:

- i) Na venda de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento da efetivação da venda com a transferência relevante dos riscos e direitos, independente do prazo para recebimento do valor contratado;
- ii) Na venda de unidades não concluídas:
  - Os custos incorridos relativos às unidades vendidas são apropriados integralmente ao resultado e das unidades ainda não comercializadas são registrados no Estoque.
  - As receitas são apropriadas ao resultado, aplicando-se sobre o valor da venda o percentual de realização do custo orçado de cada empreendimento, da seguinte forma:  
 $Receita = (\text{Custo Incorrido} / \text{Custo Orçado}) * \text{Valor da Venda}$
  - O valor de vendas das unidades imobiliárias não concluídas, líquida da parcela apropriada como receita, na forma do item anterior, é contabilizado no Passivo Circulante – Compromissos de Construção em contrapartida aos lançamentos efetuados no Contas a Receber, Circulante e Não Circulante.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	117,00	287,75
Bancos Conta Movimento	8.929,32	126.272,12
Aplicações Financeiras	-	-
	<b>9.046,32</b>	<b>126.559,87</b>

## 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTE

Os contratos a receber com clientes são atualizados anualmente, conforme o INPC do período. Tal procedimento descarta a necessidade de contabilização do Ajuste a Valor Presente visto a correção futura do montante.

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a Receber de Clientes	26.936.305,86	31.209.265,35
(-) Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	( 236.232,92)	( 165.186,18)
<b>Total</b>	<b>26.700.072,94</b>	<b>31.044.079,17</b>
Parcela Circulante	5.510.799,93	5.944.117,00
Parcela Não Circulante	21.189.273,01	25.099.962,17
<b>Total</b>	<b>26.700.072,94</b>	<b>31.044.079,17</b>
<b>Aging List por Vencimento</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Vencidos	496.624,95	456.402,20
A vencer até 90 dias	1.314.149,21	1.477.510,62
A vencer entre 90 e 360 dias	3.936.258,69	4.175.390,36
A vencer acima de 360 dias	21.189.273,01	25.099.962,17
(-) Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	( 236.232,92)	( 165.186,18)
<b>Total</b>	<b>26.700.072,94</b>	<b>31.044.079,17</b>

Valores a receber em Reais

## 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ativo Circulante</b>		
Créditos Cofins	125.092,02	127.166,94
Créditos PIS	27.198,69	27.726,91
IRPJ	18.860,91	451.962,23
CSLL	-	59.256,43
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>171.151,62</b>	<b>666.112,51</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		
Créditos Cofins	461.093,62	540.726,64
Créditos PIS	100.281,35	117.504,55
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>561.374,97</b>	<b>658.231,19</b>
<b>Total Impostos a Recuperar</b>	<b>732.526,59</b>	<b>1.324.343,70</b>

Os créditos de PIS e COFINS correspondentes aos custos inerentes à atividade imobiliária, são utilizados somente a partir da efetiva venda da unidade imobiliária e proporcionalmente à receita recebida.

## 7. ESTOQUES

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ativo Circulante</b>		
Imóveis de Revenda	4.020,00	38.740,00
Loteamentos	3.368.520,26	3.358.471,48
Imóveis Construídos	-	-
Imóveis em Construção	143.674,72	154.483,34
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>3.516.214,98</b>	<b>3.551.694,82</b>

(i) Em dezembro de 2017 foi efetuada aquisição de dois imóveis, que somam a área total de 100.011,056m<sup>2</sup>, para implantação de loteamento residencial urbano, pelo valor de R\$8.000.000,00. Conforme Termo de Transação firmado entre as partes, os promitentes vendedores optaram por receber o valor da transação da seguinte forma: 45% (quarenta e cinco por cento) do montante bruto dos valores brutos recebidos quando iniciadas as vendas dos lotes de terreno do

loteamento a ser implantado. Em 2018 foi concluído o estudo de viabilidade do empreendimento e o mesmo foi aprovado pelo Município de Resende e demais órgãos reguladores.

Prefeitura Municipal de Resende aprovou o projeto do Loteamento, denominado Jardim Pindorama I, através do Decreto Municipal nº 12.621 de 08 de outubro de 2019. A Companhia deu início as vendas desse empreendimento em novembro de 2019.

A Administração da Companhia entende que não há fatores que levem a crer na necessidade de registro de provisão para perdas em estoques, seja por obsolescência ou lenta movimentação.

## 8. OUTROS CRÉDITOS

<b>Ativo Circulante</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Aluguéis a receber	1.094.841,64	810.000,00
Adiantamentos a Funcionários	3.563,68	4.165,74
Adiantamentos a Fornecedores	2.258.934,20	577.157,93
Outros	6.236.572,89	5.124.581,11
	<b>9.593.912,41</b>	<b>6.515.904,78</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		
Outros	136.659,12	52.781,92
	<b>136.659,12</b>	<b>52.781,92</b>
	<b>9.730.571,53</b>	<b>6.568.686,70</b>

## 9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O valor de IRPJ e CSLL Diferidos Ativos referem-se ao prejuízo fiscal e base de cálculo negativa para a contribuição social apurados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e totaliza o montante acumulado de R\$9.372.530,67 (2022: de R\$7.476.870,33).

## 10. PARTES RELACIONADAS

Os valores relativos às transações efetuadas com os acionistas da Companhia no exercício de 2023 estão resumidas no quadro abaixo:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Circulante</b>		
Créditos com Partes Relacionadas.....	-	-
<b>Não Circulante</b>		
Mútuo c/Parte Relacionada .....	-	-
<b>Total Ativo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>		
Outros Créditos com Partes Relacionadas .....	8.567.919,37	9.986.751,67
	<b>8.567.919,37</b>	<b>9.986.751,67</b>
<b>Total Passivo</b>	<b>8.567.919,37</b>	<b>9.986.751,67</b>

## Relações com Administradores

A Administração compreende os Diretores, com autoridade e responsabilidade de planejamento, direção e controle das atividades da Companhia. A remuneração dos administradores da Companhia compreende os honorários aprovados em AGO no limite máximo anual de R\$ 1.400.000,00.

Não há benefícios no curto nem no longo prazo ou remuneração baseada em ações ou performance da Companhia.

## 11. INVESTIMENTOS

A Companhia detém 391.286 ações ordinárias nominativas de emissão da Cia Metalúrgica Prada desde 06/09/2022, em substituição às ações da Metalgráfica Iguaçu S.A..

### Em 31 de dezembro de 2022

Empresa Investida	País	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	% de Participação	Valor do Investimento
Cia Metalúrgica Prada	Brasil	-	-	0,0142%	180.188,99

### Em 31 de dezembro de 2023

Empresa Investida	País	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	% de Participação	Valor do Investimento
Cia Metalúrgica Prada	Brasil	-	-	0,0142%	180.188,99

## 12. IMOBILIZADO

	Terrenos e Edificações	Veículos	Equipamentos de Informática	Móveis e Utensílios e Instalações	Máquinas e Equipamentos	Outros	Total
<b>Taxas de Depreciação</b>	<b>0% a 4%</b>	<b>20% a 25%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	
<b>Em 31 de Dezembro de 2020</b>							
Custo	36.562.483,70	1.153.894,15	50.638,46	30.371,22	4.423.369,10	74.973,12	42.295.729,75
Depreciação Acumulada	(2.246.794,86)	(1.089.960,82)	(47.706,07)	(25.138,36)	(177.220,42)	(71.389,56)	(3.658.210,09)
<b>Valor líquido contábil</b>	<b>34.315.688,84</b>	<b>63.933,33</b>	<b>2.932,39</b>	<b>5.232,86</b>	<b>4.246.148,68</b>	<b>3.583,56</b>	<b>38.637.519,66</b>
Adições	-	-	-	4.000,00	650.000,00	-	4.357.937,53
Baixas	-	(149.640,00)	-	-	-	-	(6.333.584,13)
Depreciação	(572.803,88)	(14.000,00)	(897,19)	(1.566,69)	(499.061,96)	(1.315,78)	(1.143.979,50)
Baixa Depreciação	-	99.706,67	-	-	-	-	5.247.673,33
<b>Saldo Final</b>	<b>33.742.884,96</b>	<b>-</b>	<b>2.035,20</b>	<b>7.666,17</b>	<b>4.397.086,72</b>	<b>2.267,78</b>	<b>40.765.566,89</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2021</b>							
Custo	36.562.483,70	1.004.254,15	50.638,46	34.371,22	5.073.369,10	74.973,12	40.320.083,15
Depreciação Acumulada	(2.819.598,74)	(1.004.254,15)	(48.603,26)	(26.705,05)	(676.282,38)	(72.705,34)	445.483,74
<b>Valor líquido contábil</b>	<b>33.742.884,96</b>	<b>-</b>	<b>2.035,20</b>	<b>7.666,17</b>	<b>4.397.086,72</b>	<b>2.267,78</b>	<b>40.765.566,89</b>
Adições	-	-	9.728,39	13.628,00	-	1.578,60	24.934,99
AVP-Ajuste a Valor Presente	1.079.087,12	-	-	-	-	-	1.079.087,12
Baixas	(37.473.735,23)	-	-	-	(4.992.318,97)	-	(42.466.054,20)
Depreciação	(334.847,73)	-	(1.157,36)	(1.980,51)	(294.105,11)	(870,31)	(632.961,02)
Baixa Depreciação	3.130.134,26	-	-	-	905.999,98	-	4.036.134,24
<b>Saldo Final</b>	<b>143.523,38</b>	<b>-</b>	<b>10.606,23</b>	<b>19.313,66</b>	<b>16.662,62</b>	<b>2.976,07</b>	<b>2.806.708,02</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2022</b>							
Custo	167.835,59	1.004.254,15	60.366,85	47.999,22	81.050,13	76.551,72	(1.041.948,94)
Depreciação Acumulada	(24.312,21)	(1.004.254,15)	(49.760,62)	(28.685,56)	(64.387,51)	(73.575,65)	(1.244.975,70)
<b>Valor líquido contábil</b>	<b>143.523,38</b>	<b>-</b>	<b>10.606,23</b>	<b>19.313,66</b>	<b>16.662,62</b>	<b>2.976,07</b>	<b>193.081,96</b>
Adições	-	-	-	10.284,02	-	-	10.284,02
AVP-Ajuste a Valor Presente	-	-	-	-	-	-	-
Baixas	-	(188.416,51)	-	-	-	(1.578,60)	(189.995,11)
Depreciação	(1.709,17)	-	(2.649,04)	(3.666,52)	(2.763,01)	(390,23)	(11.177,97)
Baixa Depreciação	-	188.416,51	-	-	-	-	188.416,51
<b>Saldo Final</b>	<b>141.814,21</b>	<b>-</b>	<b>7.957,19</b>	<b>25.931,16</b>	<b>13.899,61</b>	<b>1.007,24</b>	<b>190.609,41</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2023</b>							
Custo	167.835,59	815.837,64	60.366,85	58.283,24	81.050,13	74.973,12	1.258.346,57
Depreciação Acumulada	(26.021,38)	(815.837,64)	(52.409,66)	(32.352,08)	(67.150,52)	(73.965,88)	(1.067.737,16)
<b>Valor líquido contábil</b>	<b>141.814,21</b>	<b>-</b>	<b>7.957,19</b>	<b>25.931,16</b>	<b>13.899,61</b>	<b>1.007,24</b>	<b>190.609,41</b>

## 13. FORNECEDORES

	31/12/2023	31/12/2022
Passivo Circulante	54.596,91	196.686,51
Passivo Não Circulante	-	-
	<b>54.596,91</b>	<b>196.686,51</b>
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Vencidos	33.811,45	131.145,21
A vencer até 90 dias	20.785,46	65.541,30
	<b>54.596,91</b>	<b>196.686,51</b>

Valores a pagar em reais

## 14. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS A PAGAR

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivo Circulante</b>		
FGTS	200.811,83	154.785,44
INSS	678.032,66	1.817.063,89
INSS - Parcelamento	393.880,28	46.448,52
Salários	362.310,47	672.972,73
13o.Salários	66.234,32	93.891,65
Férias	45.530,29	74.478,63
Provisões Férias c/Encargos	231.102,91	255.884,47
	<b>1.977.902,76</b>	<b>3.115.525,33</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>		
INSS - Parcelamento	1.144.975,57	181.923,48
	<b>1.144.975,57</b>	<b>181.923,48</b>

## 15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivo Circulante</b>		
PIS/COFINS a Recolher	750.278,60	896.926,15
IPTU	619.022,01	652.776,65
IRRF	401.513,87	319.922,03
Tributos Federais - Parcelamento	546.230,19	281.393,82
Outros Impostos	64.813,27	238.932,18
	<b>2.381.857,94</b>	<b>2.389.950,83</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>		
Tributos Federais - Parcelamento	3.577.643,32	2.791.015,89
	<b>3.577.643,32</b>	<b>2.791.015,89</b>
<b>Total</b>	<b>5.959.501,26</b>	<b>5.180.966,72</b>

## 16. OUTRAS OBRIGAÇÕES

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivo Circulante</b>		
Títulos a Pagar - Compra Imóveis	2.344.859,71	1.675.361,58
Compromissos de Construção	3.579.908,43	3.584.365,75
Clientes - Acordos Firmados	87.917,11	50.285,72
Outros	773.972,05	289.581,39
	<b>6.786.657,30</b>	<b>5.599.594,44</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>		
Títulos a Pagar - Compra Imóveis	4.150.995,93	5.127.580,74
Outros	116.624,88	126.572,56
	<b>4.267.620,81</b>	<b>5.254.153,30</b>

## 17. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Banco/Financeira	Vcto Final	31/12/2023	31/12/2022
Athena Sec.-Desc.Duplicatas	12/2024	133.971,36	727.585,95
Atlanta FIDC	05/2022	666.666,64	666.666,64
Exclusivo Fundo de Investimento	02/2027	4.046.539,10	4.654.870,28
Redfactor	12/2022	500.000,00	500.000,00
Banco Safra	08/2024	-	182.316,83
Banco Safra - Limite C/C	01/2021	-	202.056,57
Banco Sofisa	12/2024	219.098,77	212.251,08
Banco Tricury	03/2026	10.454.000,00	763.480,32
MBM - Conta Vinculada	12/2022	1.147,25	5.174,12
MBM - Desc.Duplicatas	06/2027	6.061.478,71	5.653.413,64
MBM - Cessão de Créditos	03/2024	1.158.000,00	1.181.000,00
Athena Sec - Conta Vinculada	12/2023	5.344,22	-
Red Asset - Conta Vinculada	12/2023	53.238,36	-
Banco Itaú - Conta Garantida	01/2024	50.000,00	-
<b>Total</b>		<b>23.349.484,41</b>	<b>14.748.815,43</b>
<b>Circulante</b>		<b>6.976.605,55</b>	<b>9.780.508,26</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>16.372.878,86</b>	<b>4.968.307,17</b>
		<b>23.349.484,41</b>	<b>14.748.815,43</b>

Todos os empréstimos foram tomados e serão liquidados em Reais (R\$). Para capital de giro, os financiamentos estão reconhecidos com saldos em reais, com percentuais de juros variando entre 0,90% a 5,61% a.m., conforme operação.

Contratos com taxa de 100% do CDI, um com taxa de 1% a.m. mais CDI e um com taxa variando entre 0,90% a 0,95% a.m. mais CDI. Na modalidade de desconto de títulos, variam de 0,99% a 3,33% a.m. Os empréstimos estão garantidos por avais, recebíveis e bens imóveis.

## 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 18.1 Capital Social

O Capital Social subscrito e integralizado, é representado por 6.593.295 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$1,2977 (um real e vinte e nove centavos) cada uma.

### 18.2 Dividendos

É garantido aos acionistas no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) a título de dividendos ou juros sobre o capital próprio calculados sobre o lucro líquido ajustado.

## 19. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita Bruta</b>	<b>2.035.271,47</b>	<b>2.309.280,05</b>
Vendas Canceladas	(914.115,72)	(367.493,73)
Tributos sobre Vendas e Serviços	(581.068,68)	(682.689,93)
Provisão p/Devolução aos Clientes	9.947,68	(23.901,11)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>550.034,75</b>	<b>1.235.195,28</b>

## 20. OUTRAS RECEITAS / (DESPESAS) OPERACIONAIS

	31/12/2023	31/12/2022
Baixa/Venda Bens do Ativo Permanente	90.000,00	(10.558.196,17)
Recuperação de Despesas	-	8.468,10
Reversões Diversas	1.700.099,34	1.031.071,16
Receitas Diversas	38.900,00	52.535,50
Outras Despesas	(460.178,91)	(8.260.866,66)
	<b>1.368.820,43</b>	<b>(17.726.988,07)</b>

## 21. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	31/12/2023	31/12/2022
Descontos Obtidos	61.203,10	63,54
Juros sobre Mútuo	0,00	770.429,17
Rendimentos Aplicações Financeiras	384.300,78	34.584,45
Juros de Mora Ativos	228.804,30	17.828,73
Multas recebidas de clientes	7.743,58	7.605,47
Juros Selic	53.832,05	41.228,14
Outras Receitas Financeiras	814.915,35	53.549,64
Variações Monetárias Ativas	1.243.491,20	2.822.468,91
	<b>2.794.290,36</b>	<b>3.747.758,05</b>
Descontos Concedidos	105.496,41	112.337,50
Multas/Juros e Mora Passivos	381.357,25	1.076.043,84
Juros/Encargos Empréstimos e Financiamentos	3.599.809,89	1.781.204,41
Juros Selic	1.089.499,92	392.910,60
Outras Despesas Financeiras	2.021.691,36	1.507.691,84
Variações Monetárias Passivas	-	205,00
	<b>7.197.854,83</b>	<b>4.870.393,19</b>
<b>Total líquido:</b>	<b>(4.403.564,47)</b>	<b>(1.122.635,14)</b>

## **22. SEGUROS**

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens de Investimentos Permanentes e do imobilizado, bem como de responsabilidade civil.

---

*A Administração*

*Luciane Aparecida Gravina*  
*CPF 584.780.609-44*  
*Contadora- CRC PR-026551/O-7*

---