



**FRANCO SUÍÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO E**  
**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2023**



**FRANCO SUIÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

## **CONTÉUDO**

Relatório da Administração Quadro 1

Quadro 1 – Balanço patrimonial

Quadro 2 – Demonstração do resultado do exercício

Quadro 3 – Demonstração do resultado abrangente

Quadro 4 – Demonstração dos Fluxos de Caixa

Quadro 5 – Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Notas explicativas às demonstrações financeiras



## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DA FRANCO SUIÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

### **Aos Senhores Cotistas,**

Em cumprimento às disposições legais, submetemos à apreciação dos Senhores Cotistas as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022. No ensejo, a Diretoria coloca-se à disposição dos Prezados Cotistas para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

### **1. Planejamento estratégico**

O planejamento estratégico para o ano de 2023 segue a linha dos últimos anos, com foco na atividade nas construções de unidades unifamiliar, na abertura de bairros através de loteamento de imóveis seguida de vendas destes lotes, buscando constantemente a melhoria na qualidade dos serviços prestados.

### **2. Declaração de revisão das demonstrações contábeis pelos diretores**

Pelo presente relatório, os Diretores da empresa Franco Suíço Empreendimentos Ltda. sociedade limitada, constituída por quotas de capital social, com sede na cidade de Muriaé – MG, a Rua Nelson Sigiliano Gomes, n. 2.911m KM 267, Sala 22, Bairro São Pedro, inscrita no CNPJ sob nº 19.662.576/0001-42, para fins de registro, declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis da empresa relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

### **3. Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores Cotistas a confiança em nós depositada; aos nossos funcionários pelo trabalho e a competência no desempenho de suas funções e aos nossos fornecedores e parceiros pelo apoio e confiança.

Declaro, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e Responsabilizo por elas.

Muriaé MG, 08/03/2024

Assina digitalmente este documento:

GLAUCO DO AMARAL BRAZ/ Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09



QUADRO 1 (Página 1)

FRANCO SUÍÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 CNPJ: 19.662.576/0001-42  
 NIRE: 31200771278

BALANÇO PATRIMONIAL  
 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
 (Em R\$)

|                                 | Notas<br>Explicativas | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ATIVO</b>                    |                       |                   |                   |
| <b>CIRCULANTE</b>               |                       |                   |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa   | 4                     | 2.431.836         | 1.524.750         |
| Clientes                        | 5                     | 7.169.266         | 7.666.957         |
| Créditos de terceiros           | 6                     | 3.030.236         | 3.164.942         |
| Estoques                        | 7                     | 26.572.647        | 24.311.395        |
| Impostos a recuperar            |                       | 2.577             | 89.168            |
| Despesas antecipadas            |                       | -                 | 189.634           |
| <b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>      |                       | <u>39.206.562</u> | <u>36.946.846</u> |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>           |                       |                   |                   |
| <b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b> |                       |                   |                   |
| <b>INVESTIMENTOS</b>            | 8                     | 43.088            | -                 |
| <b>IMOBILIZADO</b>              | 9                     | 8.094.625         | 8.285.107         |
| <b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>  |                       | <u>8.137.713</u>  | <u>8.285.107</u>  |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>           |                       | <u>47.344.275</u> | <u>45.231.953</u> |

Muriaé (MG), 08 de março de 2024

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e que nos responsabilizamos por elas.

GLAUCO DO AMARAL BRAZ / Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09

JOSE ANTONIO DE FREITAS / Contador / CRC/MG nº: 34.641 / CPF sob o nº 180.887.166-91



QUADRO 1 (Página 2)

FRANCO SUÍÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
CNPJ: 19.662.576/0001-42  
NIRE: 31200771278

BALANÇO PATRIMONIAL  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em R\$)

|                                    | Notas<br>Explicativas | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVO</b>                     |                       |                   |                   |
| <b>CIRCULANTE</b>                  |                       |                   |                   |
| Fornecedores                       | 10                    | 114.070           | 163.293           |
| Obrigações trabalhistas            | 11                    | 137.456           | 101.506           |
| Tributos a recolher                | 12                    | 161.755           | 190.681           |
| Adiantamentos de clientes          |                       | 1.271.620         | 515.812           |
| Outras obrigações                  | 13                    | 205               | 2.827             |
| <b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>         |                       | <b>1.685.106</b>  | <b>974.119</b>    |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>              |                       |                   |                   |
| Receitas (Custos) diferidos        | 14                    | 6.449.409         | 6.864.651         |
| <b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>     |                       | <b>6.449.409</b>  | <b>6.864.651</b>  |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>          |                       |                   |                   |
| Capital social                     | 15.a                  | 23.315.820        | 23.315.820        |
| Lucros acumulados                  | 15.b                  | 15.893.940        | 14.077.363        |
| <b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> |                       | <b>39.209.760</b> | <b>37.393.183</b> |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>            |                       | <b>47.344.275</b> | <b>45.231.953</b> |

Muriae (MG), 08 de março de 2024

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e que nos responsabilizamos por elas.

GLAUCO DO AMARAL BRAZ / Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09

JOSE ANTONIO DE FREITAS / Contador / CRC/MG nº: 34.641 / CPF sob o nº 180.887.166-91



## QUADRO 2

FRANCO SUÍÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 CNPJ: 19.662.576/0001-42  
 NIRE: 31200771278

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO  
 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
 (Em R\$)

|   | Notas        | 31/12/2023       | 31/12/2022        |
|---|--------------|------------------|-------------------|
|   | Explicativas |                  |                   |
| <b>Receita Operacional Líquida</b>                              | <b>16.a</b>  | <b>6.211.464</b> | <b>10.112.645</b> |
| Custos das vendas de serviços prestados                         | <b>16.b</b>  | (1.928.618)      | (3.990.585)       |
| <b>Lucro Bruto</b>  |              | <b>4.282.846</b> | <b>6.122.060</b>  |
| Despesas com vendas   | <b>16.c</b>  | (5.012)          | (98)              |
| Despesas administrativas  | <b>16.d</b>  | (3.175.248)      | (3.551.314)       |
| Depreciações e amortizações                                     | <b>9</b>     | (319.632)        | (320.784)         |
| Despesas vendas de imobilizados                                 | <b>9</b>     | (12.619)         | -                 |
| Receitas vendas de imobilizados                                 | <b>16.e</b>  | 310.000          | 118.878           |
| Outras receitas operacionais, líquidas                          | <b>16.f</b>  | 30.838           | 185.209           |
| <b>Lucro operacional antes dos resultados financeiros</b>       |              | <b>1.111.173</b> | <b>2.553.951</b>  |
| Receitas financeiras  | <b>17</b>    | 786.398          | 479.177           |
| Despesas financeiras  | <b>17</b>    | (7.872)          | (190.638)         |
| <b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>                |              | <b>778.526</b>   | <b>288.539</b>    |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b> |              | <b>1.889.699</b> | <b>2.842.490</b>  |
| ( - ) Contribuição Social                                       |              | (110.611)        | (256.278)         |
| ( - ) Imposto de Renda  |              | (261.391)        | (118.367)         |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>                           |              | <b>1.517.697</b> | <b>2.467.845</b>  |

Muriaé (MG), 08 de março de 2024

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e que nos responsabilizamos por elas.

GLAUCO DO AMARAL BRAZ / Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09

JOSE ANTONIO DE FREITAS / Contador / CRC/MG nº: 34.641 / CPF sob o nº 180.887.166-91



### QUADRO 3

FRANCO SUÍÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 19.662.576/0001-42

NIRE: 31200771278

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA O EXERCÍCIO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em R\$)

|   | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Lucro Líquido do Exercício</b>                 | 1.517.697         | 2.467.845         |
| <b>Resultados abrangentes</b>                     |                   |                   |
| Outros resultados abrangentes                     | -                 | -                 |
| <b>Total do Resultado Abrangente do Exercício</b> | <u>1.517.697</u>  | <u>2.467.845</u>  |

Muriae (MG), 08 de março de 2024

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e que nos responsabilizamos por elas.

GLAUCO DO AMARAL BRAZ / Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09

JOSE ANTONIO DE FREITAS / Contador / CRC/MG nº: 34.641 / CPF sob o nº 180.887.166-91

**QUADRO 4**

**FRANCO SUÍÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
CNPJ: 19.662.576/0001-42  
NIRE: 31200771278

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em R\$)

|   | <u>31/12/2023</u>         | <u>31/12/2022</u>         |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                                       |                           |                           |
| <b>A - PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES:</b>                                      |                           |                           |
| Lucro líquido acumulado do exercício  | 1.517.697                 | 2.467.845                 |
| Depreciação/amortização   | 319.632                   | 320.784                   |
| Resultado (positivo) negativo vendas invest/imob/intang.                    | (297.381)                 | (118.878)                 |
| <b>( = ) LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO</b>   | <u><b>1.539.948</b></u>   | <u><b>2.669.751</b></u>   |
| <b>B - ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS:</b>                    |                           |                           |
| Pelo (aumento) diminuição do contas a receber                               | 497.691                   | 3.373.039                 |
| Pelo (aumento) diminuição de outros créditos                                | 221.297                   | (1.715.270)               |
| Pelo (aumento) diminuição da conta de estoques                              | (2.261.252)               | 5.917.841                 |
| Pelo (aumento) diminuição da conta de despesas antecipadas                  | 189.634                   | -                         |
| Pelo aumento (diminuição) da conta de fornecedores                          | (49.223)                  | (463.047)                 |
| Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar                                 | 760.210                   | (1.501.029)               |
| Pelo aumento (diminuição) de outros valores - passivo não circulante        | (415.242)                 | -                         |
| <b>( = ) TOTAL DOS ACRÉSCIMOS/DECRÉSCIMOS NOS ATIVOS E PASSIVOS</b>         | <u><b>(1.056.885)</b></u> | <u><b>5.611.534</b></u>   |
| <b>( = ) CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>             | <u><b>483.063</b></u>     | <u><b>8.281.285</b></u>   |
| <b>2 - DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>                                  |                           |                           |
| Pela (aquisição) baixa de investimento                                      | (43.088)                  | -                         |
| Pela aquisição de imobilizado   | (141.769)                 | (413.038)                 |
| Pelo recebimento na venda de invest./imobil./intang.                        | 310.000                   | 118.878                   |
| <b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>      | <u><b>125.143</b></u>     | <u><b>(294.160)</b></u>   |
| <b>3 - DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>                                 |                           |                           |
| Ajustes credores de exercicios anteriores                                   | 298.880                   | (7.111.134)               |
| <b>( = ) CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>     | <u><b>298.880</b></u>     | <u><b>(7.111.134)</b></u> |
| <b>4 - AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>         | <u><b>907.086</b></u>     | <u><b>875.991</b></u>     |
| <b>5 - DEMONSTRAÇÃO DO AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b> |                           |                           |
| <b>I. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b>                 | 1.524.750                 | 648.759                   |
| <b>II. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO</b>                 | 2.431.836                 | 1.524.750                 |
| <b>AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>                      | <u><b>907.086</b></u>     | <u><b>875.991</b></u>     |

Muriaé (MG), 08 de março de 2024

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e que nos responsabilizamos por elas.

GLAUCO DO AMARAL BRAZ / Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09

JOSE ANTONIO DE FREITAS / Contador / CRC/MG nº: 34.641 / CPF sob o nº 180.887.166-91



#### QUADRO 5

FRANCO SUIÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 19.662.576/0001-42

NIRE: 31200771278

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em R\$)

| Descrição                                 | Capital Social    | Lucros Acumulados | Total             |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Saldo em 31.12.2021</b>                | <b>23.315.820</b> | <b>18.720.652</b> | <b>42.036.472</b> |
| Resultado do exercício                    |                   | 2.467.845         | 2.467.845         |
| Ajustes credores de exercicios anteriores |                   | (7.111.134)       | (7.111.134)       |
| <b>Saldo em 31.12.2022</b>                | <b>23.315.820</b> | <b>14.077.363</b> | <b>37.393.183</b> |
| Resultado do exercício                    |                   | 1.517.697         | 1.517.697         |
| Ajustes credores de exercicios anteriores |                   | 298.880           | 298.880           |
| <b>Saldo em 31.12.2023</b>                | <b>23.315.820</b> | <b>15.893.940</b> | <b>39.209.760</b> |

Muriae (MG), 08 de março de 2024

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e que nos responsabilizamos por elas.

GLAUCO DO AMARAL BRAZ / Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09

JOSE ANTONIO DE FREITAS / Contador / CRC/MG nº: 34.641 / CPF sob o nº 180.887.166-91



## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Em reais)

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Franco Suíço Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Sociedade), fundada em 15/05/2020, com sede na cidade de Muriaé, estado de Minas Gerais, tem como objeto social a exploração do ramo de operações imobiliárias, administração de imóveis próprios e prestação de serviços de obra em construção civil.

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

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 08 de março de 2024. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a legislação em vigor.

#### **2.1. Base de Mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

#### **2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, moeda funcional da Companhia.

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

#### **a) Uso de estimativas contábeis e julgamentos**

b) Em conformidade com as normas contábeis vigentes, a administração da Companhia é requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores apresentados em ativos, passivos, receitas e despesas.

#### **c) Apuração do Resultado**

Foi adotado o regime de caixa dos exercícios para elaboração das demonstrações financeiras e apuração dos resultados.

#### **d) Reconhecimento da receita**

As receitas auferidas representam os ingressos brutos recebidos pela venda dos serviços e se dão da seguinte forma:

**(i) Receita de venda de serviços**

Quando o valor das vendas e os custos são mensuráveis de forma confiável, reconhecidas pelo regime de caixa, seja provável que os benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia e, os riscos e benefícios foram integralmente transferidos ao comprador.

**(ii) Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida pelo regime de caixa com base no método da taxa de juros efetiva.

**e) Caixa e equivalentes de caixa**

Os itens de caixa e equivalentes de caixa são inicialmente reconhecidos pelo seu valor justo, sendo posteriormente avaliados pelo custo amortizado com base na taxa de juros efetiva da operação. Os riscos de mercado envolvendo estas operações são insignificantes.

**f) Clientes**

As contas a receber estão refletidas pelo valor presente estimado de realização. A estimativa de perda do valor recuperável é estabelecida quando há evidência objetiva de que a Companhia não irá arrecadar os valores devidos.

**g) Estoques**

Os estoques de imóveis em poder da empresa são avaliados pelo custo de fração ideal de aquisição, não excedendo o valor de mercado.

**h) Passivo Circulante e Não Circulante**

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores reconhecidos pelo valor histórico.

**i) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

Foram realizados ajustes na contabilidade na ordem de R\$ 298.880,00 (duzentos e noventa e oito mil e oitocentos e oitenta reais) na conta de Ajustes Credores de Exercício Anteriores e se refere a regularização de saldos de estoques, custos, contratos e permutas.

**j) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

O imposto de renda sobre lucro líquido do exercício é calculado com base no lucro presumido trimestral à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240mil por ano (R\$20 mil pormês) e a contribuição social sobre o lucro líquido é calculada também com base no lucro presumido, à alíquota de 9%.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa, incluem caixa e equivalentes de caixa que são representados por disponibilidades em moeda nacional, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são remuneradas com base em percentuais da variação do certificado de depósitos interfinanceiros (CDI), cujo vencimento das operações, na data da efetiva aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias e apresente risco insignificante de mudança de valor justo.

| Descrição              | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Bancos                 | 31.300           | 38.675           |
| Aplicações financeiras | 2.400.536        | 1.486.075        |
| <b>Total</b>           | <b>2.431.836</b> | <b>1.524.750</b> |

#### 5. CLIENTES

O saldo das contas a receber está pulverizado entre diversos clientes Pessoas Físicas e Jurídicas e encontra-se a vencer na data do balanço, não havendo necessidade de provisão para perdas com recebimento de créditos.

| Descrição                   | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| João Braz                   | -                | 199.520          |
| Maximum Residence           | 2.172.957        | 3.481.801        |
| Loteamento Zé Braz          | 142.287          | 314.413          |
| Loteamento Zé Braz 2 Fase1  | 3.406.290        | 1.860.134        |
| Loteamento Zé Braz 2 Fase 2 | 127.906          | -                |
| Loteamento Zé Braz 3        | 286.641          | -                |
| Loteamento Chalé 2          | 354.677          | 249.141          |
| Clientes João Lelente       | -                | 187.000          |
| Chacreamento Santa Laura    | -                | 421.169          |
| Imóveis Permutados          | 678.508          | 953.779          |
| <b>Total</b>                | <b>7.169.266</b> | <b>7.666.957</b> |

#### 6. CREDITOS DE TERCEIROS

Os empréstimos e financiamentos concedidos são reconhecidos na data da cessão dos recursos e são acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), e adiantamentos a fornecedores de materiais de uso e consumo.

| Descrição                           | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Empréstimos a Rodoviário Líder S.A. | 3.021.895        | 3.161.867        |
| Adiantamentos                       | 8.341            | 3.075            |
| <b>Total</b>                        | <b>3.030.236</b> | <b>3.164.942</b> |

## 7. ESTOQUES

Os estoques de imóveis são avaliados pelo custo contábil de aquisição, não excedendo o valor de mercado.

| Descrição                           | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Almoxarifado                        | 15.106            | -                 |
| Terrenos                            | 420.000           | 420.000           |
| Imóveis recebidos em permuta        | 1.429.000         | 971.156           |
| Materiais de construção em depósito | 46.450            | 26.616            |
| Loteamento Zé Braz                  | 1.374.583         | 6.252             |
| Loteamento Zé Braz 2                | 275.783           | 845.370           |
| Chale 3                             | 1.628.393         | 199.342           |
| Maximum Residence                   | 18.386.777        | 18.510.866        |
| Casa Sandra Paul                    | 180.000           | 180.000           |
| Terrenos Franco Suíço               | 2.618.372         | 1.638.372         |
| Imóveis Diversos                    | 198.183           | 1.513.421         |
| <b>Total</b>                        | <b>26.572.647</b> | <b>24.311.395</b> |

## 8. INVESTIMENTOS

Investimentos em 30 quotas de consorcio para aquisição de imóveis a serem comercializados com futuros clientes.

| Descrição    | 31/12/2023    | 31/12/2022 |
|--------------|---------------|------------|
| Consórcios   | 43.088        | -          |
| <b>Total</b> | <b>43.088</b> | <b>-</b>   |

## 9. IMOBILIZADO LÍQUIDO

A movimentação do imobilizado no período findo em 31 de dezembro de 2023 está sumarizada seguinte forma:

| Movimentação do Imobilizado          | 2022             | 2023                |                 |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                      |                  | Imobilizado Líquido | Aquisições      | Alienações       | Depreciações     |
| Terrenos                             | 5.766.862        | -                   | -               | -                | 5.766.862        |
| Prédios e Benfeitorias               | 1.652.769        | 27.050              | -               | (70.612)         | 1.609.207        |
| Maquinas, ferramentas e Equipamentos | 333.844          | 20.380              | -               | (89.342)         | 264.882          |
| Móveis e Utensílios                  | 228.264          | 85.500              | -               | (107.155)        | 206.609          |
| Veículos                             | 75.309           | 2.910               | -               | (21.305)         | 56.914           |
| Computadores                         | 228.059          | -                   | (12.619)        | (30.721)         | 184.719          |
|                                      | -                | 5.929               | -               | (497)            | 5.432            |
| <b>Total</b>                         | <b>8.285.107</b> | <b>141.769,00</b>   | <b>(12.619)</b> | <b>(319.632)</b> | <b>8.094.625</b> |

Taxas de depreciações: A empresa utiliza o método linear para depreciação de seu ativo imobilizado.

As depreciações dos exercícios de 2023 e 2022 estão assim demonstradas das:

| Descrição                 | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Despesas com depreciações | 319.632        | 320.784        |
| <b>Total</b>              | <b>319.632</b> | <b>320.784</b> |

## 10. FORNECEDORES

Se trata de compras de materiais para a construção e consumo no uso da atividade operacional da empresa, assim compostos:

| Descrição    | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--------------|----------------|----------------|
| Fornecedores | 114.070        | 163.293        |
| <b>Total</b> | <b>114.070</b> | <b>163.293</b> |

## 11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Valores de obrigações trabalhistas e previdenciárias estando assim demonstrados:

| <b>Descrição</b>               | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Salários                       | 44.914            | 29.897            |
| Provisões de férias e encargos | 62.103            | 51.670            |
| Encargos – FGTS/INSS/Sindical  | 30.439            | 19.939            |
| <b>Total</b>                   | <b>137.456</b>    | <b>101.506</b>    |

## 12. OBRIGAÇÕES FISCAIS

Valores de obrigações tributárias referentes aos impostos federais, estaduais e municipais, estando assim demonstrados:

| <b>Descrição</b>            | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Federais - PIS/COFINS/IRRF  | 58.558            | 90.297            |
| Federais - IRPJ/CSLL        | 101.368           | 98.765            |
| Estaduais - ICMS a recolher | 1.829             | 976               |
| Municipais - ISS a recolher | -                 | 643               |
| <b>Total</b>                | <b>161.755</b>    | <b>190.681</b>    |

## 13. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Valores a pagar relativos às demais obrigações estando assim demonstrados:

| <b>Descrição</b>       | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Energia Elétrica       | 95                | 2.780             |
| Água e esgoto          | 97                | 47                |
| Comunicação - Internet | 13                | -                 |
| <b>Total</b>           | <b>205</b>        | <b>2.827</b>      |

#### 14. RECEITAS/ (CUSTOS) DIFERIDOS – PASSIVO NÃO CIRCULANTE

Receitas de vendas já deduzidos os custos a serem apropriadas para contas de resultados pelo regime de caixa na data do pagamento, estando assim demonstrados:

| Descrição                                  | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|--|------------------|------------------|
| Receitas diferidas - Contratos de clientes | 7.309.249        | 7.508.984        |
| Custos diferidos - Contratos de clientes   | (859.840)        | (644.333)        |
| <b>Total</b>                               | <b>6.449.409</b> | <b>6.864.651</b> |

#### 15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social está representado por:

| Sócios                       | Valor R\$            | Qtd. Ações        | Percentual (%)   |
|------------------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| LÉDIA TANUS BRAZ             | 5.241.306,00         | 5.241.306         | 22,4796%         |
| BRAULIO JOSÉ TANUS BRAZ      | 1.747.095,00         | 1.747.095         | 7,4932%          |
| ADÉLIA MARIA BRAZ TAMBASCO   | 1.747.095,00         | 1.747.095         | 7,4932%          |
| JOSÉ BRAZ NETO               | 2.008.284,00         | 2.008.284         | 8,6134%          |
| GLAUCO DO AMARAL BRAZ        | 2.008.284,00         | 2.008.284         | 8,6134%          |
| RENZO DO AMARAL BRAZ         | 2.008.284,00         | 2.008.284         | 8,6134%          |
| BIANCA MENDONÇA BRAZ         | 1.425.912,00         | 1.425.912         | 6,1156%          |
| ERIC BRAZ TAMBASCO           | 1.425.912,00         | 1.425.912         | 6,1156%          |
| ELOY JOSÉ MENDONÇA BRAZ      | 1.425.912,00         | 1.425.912         | 6,1156%          |
| DANIELA BRAZ TAMBASCO MENDES | 1.425.912,00         | 1.425.912         | 6,1156%          |
| JULIANA BRAZ CANEDO          | 1.425.912,00         | 1.425.912         | 6,1156%          |
| THIAGO BRAZ TAMBASCO         | 1.425.912,00         | 1.425.912         | 6,1156%          |
| <b>TOTAIS</b>                | <b>23.315.820,00</b> | <b>23.315.820</b> | <b>100,0000%</b> |

##### b) Lucros acumulados:

Referem-se aos lucros obtidos resultante das atividades operacionais da empresa.

| Descrição         | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lucros Acumulados | 15.893.940        | 14.077.363        |
| <b>Total</b>      | <b>15.893.940</b> | <b>14.077.363</b> |

## 16. DEMONSTRAÇÕES DAS RECEITAS LÍQUIDAS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS:

### a) Receitas líquidas

A principal receita da empresa é a com venda de imóveis, conforme demonstrado a seguir, a receita bruta, os impostos incidentes e as devoluções:

| Descrição                          | 31/12/2023       | 31/12/2022        |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Vendas de Imóveis                  | 5.272.189        | 9.034.943         |
| Receita de Locação de imóveis      | 1.736.404        | 1.427.396         |
| Receita de serviços                | 131.294          | 62.920            |
| <b>( = ) Receita bruta</b>         | <b>7.139.887</b> | <b>10.525.259</b> |
| ( - ) RET                          | (123.624)        | (170.412)         |
| ( - ) PIS                          | (21.901)         | (39.409)          |
| ( - ) COFINS                       | (101.081)        | (181.871)         |
| ( - ) ISS                          | (1.524)          | (2.255)           |
| <b>( = ) Impostos</b>              | <b>(248.130)</b> | <b>(393.947)</b>  |
| ( - ) Devoluções/Vendas Canceladas | (680.293)        | (18.667)          |
| <b>( = ) Deduções</b>              | <b>(680.293)</b> | <b>(18.667)</b>   |
| <b>( = ) Receita Líquida</b>       | <b>6.211.464</b> | <b>10.112.645</b> |

### b) Custos das vendas e serviços prestados

Composição:

| Descrição                                | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|--|------------------|------------------|
| Pessoal (salários, benefícios, encargos) | -                | 34               |
| Materiais de obra                        | 86.987           | 715.017          |
| Materiais de suprimentos                 | 8.253            | 17.059           |
| Prestação de Serviços PJ                 | 265.638          | 411.815          |
| Material e serviços de terceiros         | 10.316           | 8.243            |
| Seguros                                  | 77               | 5.454            |
| Custos de imóveis                        | 1.557.347        | 2.832.963        |
| <b>Total</b>                             | <b>1.928.618</b> | <b>3.990.585</b> |

**c) Despesas com vendas:**

Composição

| <b>Descrição</b>           | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Benefícios a funcionários  | 221               | 98                |
| Publicidades e propagandas | 4.791             | -                 |
| <b>Total</b>               | <b>5.012</b>      | <b>98</b>         |

**d) Despesas administrativas:**

Composição:

| <b>Descrição</b>                                      | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Pessoal (salários, benefícios, encargos e pró-labore) | 956.116           | 861.299           |
| Provisão de férias, 13ºsalários e encargos sociais    | 51.961            | 146.465           |
| Bens de valor reduzido                                | 3.548             | 108.660           |
| Copa e bar  | 31.506            | 29.325            |
| Indenizações  | 1.000.491         | -                 |
| Despesas legais e judiciais                           | 225.264           | 249.449           |
| Despesas com manutenção                               | 77.434            | 103.661           |
| Serviços prestados por pessoas físicas e jurídicas    | 539.118           | 523.505           |
| Materiais de consumo                                  | 77.138            | 114.814           |
| Água e energia elétrica                               | 22.732            | 42.286            |
| Outros impostos e taxas                               | 25.442            | 310.619           |
| Condomínio  | 48.266            | 88.736            |
| Doações   | 1.360             | 3.915             |
| Despesas diversas                                     | 114.872           | 462.297           |
| Despesas indedutíveis                                 | -                 | 506.283           |
| <b>Total</b>  | <b>3.175.248</b>  | <b>3.551.314</b>  |

**e) Receitas venda imobilizado:**

Refere-se à venda de terrenos, maquinas e ferramentas e veículos do ativo imobilizado.

| <b>Descrição</b> | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Máquinas         | 112.000           | -                 |
| Veículos         | 198.000           | 118.878           |
| <b>Total</b>     | <b>310.000</b>    | <b>118.878</b>    |

**f) Outras receitas operacionais:**

Receitas oriundas de lucros recebidos, reversões de despesas e recuperações de impostos

| Descrição                          | 31/12/2023    | 31/12/2022     |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Reversão e recuperação de despesas | 30.838        | 185.191        |
| Outras receitas                    | -             | 18             |
| <b>Total</b>                       | <b>30.838</b> | <b>185.209</b> |

**17. RESULTADO FINANCEIRO**

| Descrição                             | 31/12/2023     | 31/12/2022       |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Receitas de aplicações financeiras    | 255.240        | 219.215          |
| Descontos obtidos                     | 1.954          | 11.766           |
| Receitas financeiras                  | 529.204        | 248.196          |
| <b>Total das Receitas Financeiras</b> | <b>786.398</b> | <b>479.177</b>   |
| Descontos concedidos                  | (4.376)        | (50.246)         |
| Juros e despesas financeiras          | -              | (135.641)        |
| Despesas bancárias                    | (3.496)        | (4.751)          |
| <b>Total das Despesas Financeiras</b> | <b>(7.872)</b> | <b>(190.638)</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>           | <b>778.526</b> | <b>288.539</b>   |

**18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

A empresa opera com instrumentos financeiros, com destaque para disponibilidades, incluindo aplicações financeiras, duplicatas a receber e contas a pagar.

Considerando a natureza dos instrumentos, excluindo os instrumentos financeiros derivativos, com os quais a empresa não opera, o valor justo é basicamente determinado pela aplicação do método do fluxo de caixa descontado. Os valores registrados no ativo e passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua grande maioria, em prazos inferiores há 60 dias. Considerando as características e o prazo desses instrumentos, que são sistematicamente realizados, os valores contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022 aproximam-se a valores justos. Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos da Sociedade em 31 de dezembro de 2023 e 2022, bem como os critérios para sua valorização/avaliação, estão descritos a seguir:

**a) Equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa da Sociedade são mantidos em instituições financeiras de reconhecida liquidez, o que minimiza risco de realização desses valores.



**b) Risco de crédito**

Inexiste risco de crédito por se tratar de vendas de imóveis, sendo que o objeto de venda garante o crédito até a liquidação total do ATIVO e nestas operações há evidencia objetiva que a empresa irá receber todos os valores devidos de acordo com os termos originais das contas a receber.

Muriaé/MG, 08 de março de 2024.

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações contidas neste documento são verdadeiras e que nos responsabilizamos por elas.

Assina digitalmente este documento:

GLAUCO DO AMARAL BRAZ/ Diretor / CPF/MF sob o nº: 032.262.866-09

JOSE ANTONIO DE FREITAS / Contador / CRC/MG nº: 34.641 /  
CPF sob o nº 180.887.166-91