

# CIDADE NAUTICA IMOVEIS S/A

CNPJ.: 45.079.647/0001-99

---

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023.

---

### 1 – Contexto operacional

A Cidade Náutica Imóveis S/A. (“Companhia”) é uma empresa constituída sob a forma de sociedade Ltda em 12/09/1973 e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 05/12/2008, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que tem por objeto social administração, compra e venda de imóveis próprios, bem como de loteamentos e condomínios próprios, ainda que em construção.

### 2. Principais práticas contábeis

2.1 As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovado pelo NBCT 19.41, correlacionadas às Normas Internacionais de Contabilidade – The International Financial Reporting Standards for Small and Medium Size Entities (IFRS for SMEs).

#### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O Custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

#### 2.3. Estimativas Contábeis

As demonstrações contábeis se baseiam em estimativas para o registro de certas transações, que afetam os ativos, passivos, receitas e despesas da empresa, bem como a divulgação de informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

#### 2.4. Reconhecimento das receitas e despesas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

##### (a) Reconhecimento da receita

As receitas da empresa decorrem de aluguéis de imóveis próprios, loteamento e de venda de imóveis.

##### (b) Reconhecimento do resultado financeiro

As receitas e despesas são reconhecidas em base proporcional ao tempo, levando em consideração o principal em aberto e as taxas efetivas ao longo do período até o vencimento ou encerramento do período.

## 2.5. Caixas e equivalentes de caixa

Representada por depósitos bancários e aplicações financeiras.

	2023	2022
Caixa e Equivalentes de caixa	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Caixa – Dinheiro	201.000,00	201.000,00
Banco Conta Movimento – Bradesco	2,00	346,61
Aplicação Financeira – Bradesco	27.841,27	349.221,74
<b>Total</b>	<b>228.843,27</b>	<b>550.568,35</b>

## 2.6. Depósitos Judiciais

Os depósitos judiciais, que representam ativos restritos da Companhia, correspondem a quantias depositadas e mantidas em juízo até a solução dos litígios aos quais estão relacionadas.

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	-	-
(+)Adições	376.453,82	-
(-)Baixas	-	-
(+)Atualização monetária	-	-
Saldo no final do exercício	R\$ 376.453,82	R\$ 0,00

## 2.7. Estoques

Os estoques de imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição.

Estoques de imóveis para revenda	2023	2022
	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Área de 1.300.000 m2 e 758.140 m2 – Acapulco Gleba 4	1.626.000,00	1.626.000,00
Área Sitio Sandy	84.664,69	84.664,69
Área Sitio Sandy e Carmo - lote 05	56.905,77	56.905,77
Lotes – Acapulco I	407.735,37	407.735,37
Lotes – Santa Esmeralda	24,64	24,64
Sítio Michael (Sandy Carmo)	6.245,75	6.245,75
Terreno 120.000 – Guarujá (saldo)	111.293,84	111.293,84
Terreno – Guarujá – 75.49779m (saldo)	-	-
Jardim Acapulco – Gleba I	59.368,27	62.747,02
Sítio Igua	14.876,45	15.440,00
Lotes Jardim Acapulco – Lote 15-A – Quadra 02	157.267,41	157.267,41
Lotes Jardim Acapulco – Lote 01-A – Quadra 01	119.785,91	119.785,91
Lotes Jardim Acapulco – Lote 09-A – Quadra 01	189.570,67	189.570,67
Obras em Andamento	-	-
<b>Total</b>	<b>2.833.738,77</b>	<b>2.837.681,07</b>

## 2.8. Imobilizado

Demonstrado o custo de aquisição, deduzido das depreciações calculadas pelo método linear. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação serão revisados a cada exercício e o eventual efeito de quaisquer mudanças nas estimativas será contabilizado prospectivamente.

Imobilizado	Taxa anual depreciação %	2023			2022		
		Preço Custo	Depreciação acumulada	Liquido	Preço Custo	Depreciação acumulada	Liquido
Computadores e periféricos	20%	-	-	-	-	-	-
Máquinas e equipamentos	10%	328.544,02	-318.772,02	9.772,00	328.544,02	-318.596,34	10.123,37
Móveis e utensílios	10%	164.111,33	-158.143,83	5.967,50	164.111,33	-158.008,16	6.103,17
Veículos	20%	317.567,46	-317.567,46	-	317.567,46	-317.567,46	-
<b>Total</b>		<b>810.222,81</b>	<b>-794.483,31</b>	<b>15.739,50</b>	<b>810.222,81</b>	<b>-793.996,27</b>	<b>16.226,54</b>

## 2.9. Investimentos – Participações Societárias

Os investimentos em controladas e coligadas estão sendo avaliados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), aumentando ou diminuindo o investimento, quando o investimento for consumido por resultado negativo, ficará na conta de investimento o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real) para demonstração das empresas que nelas há participações pela Companhia.

Empresa (s) Investida (s)	Participação	2023	2022
		Valor (R\$)	Valor (R\$)
Ilhas das Cobras Empreendimentos Imobiliários LTDA.	0,05%	1,00	1,00
Administradora Jardim Acapulco Ltda	99,99%	1.999.647,31	1.999.647,31
<b>Total</b>		<b>1.999.648,31</b>	<b>1.999.648,31</b>

## 3. Investimentos em imóveis

Os investimentos em imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição.

Investimentos em imóveis	2023	2022
	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Edifício Montreal – 11º andar	965.920,41	965.920,41
Edifício Montreal – 12º andar	870.000,00	870.000,00
Edifício Lafayette – Conjunto 71	64.517,67	64.517,67
Edifício Passarelli – Conjuntos 121 a 126	377.898,78	377.898,78
Conjuntos Edifício Passarelli	87.763,04	87.763,04
Loja Supermercado – São Vicente	1.091.848,26	1.091.848,26
<b>Total</b>	<b>3.457.948,16</b>	<b>3.457.948,16</b>

### 3.1. Obrigações Fiscais

Estão demonstradas pelos valores calculáveis a serem recolhidos, acrescidos de encargos e variações quando aplicáveis.

### 3.2. Capital Social

O Capital Social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 158.000,00 (Cento e cinquenta e oito mil reais), divididos em 158.000 (Cento e cinquenta e oito mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

### 3.3. Receita de Indenização com Desapropriação de Imóveis

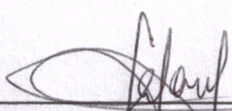
A Prefeitura Municipal de São Vicente por meio de desapropriação do Imóvel - denominado Sitio Iguá cuja área 113.980 m<sup>2</sup> - sob o Processo 0007050-98.1996.8.26 – Liberação 28/02/2023 por interesse público, indenizou no dia 19/06/2023 a Companhia no valor de R\$ 8.452.087,35 (Oito milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos).

### 3.4. Processo com Desapropriação de Imóveis

Companhia entende que PIS e COFINS não é devido pela desapropriação e por isso ingressou com Processo 5032913-55.2023.4.03.6100 - Mandado de Segurança Cível – 12ª Vara Cível Federal de São – Distribuição em 30/10/2023 junto à UNIÃO para discutir, de modo que efetuou o depósito no dia 05/12/2023 pelo montante integral das contribuições – Pis e Cofins no valor de R\$ 308.501,18 (Trezentos e oito mil quinhentos e um reais e dezoito centavos) que se encontra com a exigibilidade suspensa.

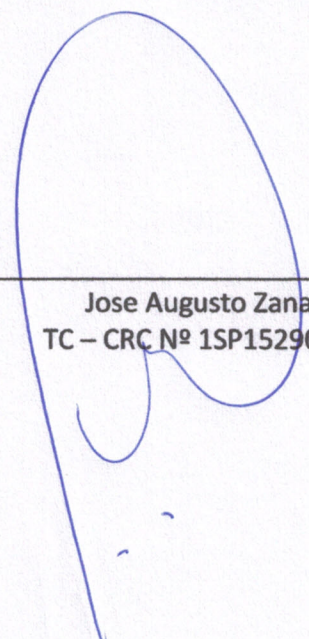
### 3.5. Demonstração de resultado

É apurado pelo regime de competência dos exercícios. O resultado líquido por ação é determinado considerando as ações em circulação na data do balanço. Os valores de imposto de renda e contribuição social, lançados na demonstração de resultado, foram calculados na forma estabelecida pela legislação atual, optante pelo Lucro Presumido.



---

Cidade Náutica Imóveis S/A  
CNPJ 45.079.647/0001-99  
Sergio Amaral Santos



---

Jose Augusto Zanata  
TC – CRC Nº 1SP1529020-8