

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

01. Informações gerais

A **Empresa Guararapes Ltda.** ("Companhia") é uma sociedade limitada com sede em Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco é controlada pela **CLH Comercio, Serviços e Participações S.A.**

A Companhia têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, administração de imóveis rurais e urbanos dentre outras atividades correlatas.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por sua controladora ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota três.

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

A preparação de demonstrações financeiras 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 do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3. Em função de não haver elementos para a constituição de outros resultados abrangentes no **exercício findo em 31 de dezembro de 2022**, a Companhia não está apresentando a demonstração do resultado abrangente nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e aplicações em fundos de investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

2.2 Ativos financeiros

2.2.1 Classificação

A Companhia classifica a totalidade de seus ativos financeiros sob a categoria de empréstimos e recebíveis e valor justo por meio do resultado, por corresponderem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, sendo determinada no reconhecimento inicial.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

(b) Empréstimos e adiantamentos recebíveis

Os empréstimos e adiantamentos recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Grupo compreendem "Contas a receber de clientes e demais contas a receber" e "Caixa e equivalentes de caixa".

2.2.2 Compensação

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso o Grupo mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente à dívida, não representando evidência objetiva de *impairment*, dessa forma, a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou entregues com alienação fiduciária.

2.3 Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, e seu custo orçado total), sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos (Notas do Tesouro Nacional, série B), que são indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo apropriado do contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso o Grupo mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente à dívida, não representando evidência objetiva de *impairment*, dessa forma, a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou entregues com alienação fiduciária.

2.4 Estoques - Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de aquisição do terreno à vista. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

2.5 Outros Ativos

2.5.1 Outros Créditos

Adiantamentos a Fornecedores Diversos de compras e serviços para entrega futura e aplicação na construção e benfeitorias de imóveis próprios e de terceiros sob nossa responsabilidade mediante contratação de empreitada.

2.5.2 Tributos retidos a compensar

Os serviços na construção civil mediante empreitada ou subempreitada parcial ou total com ou sem o fornecimento de material, sujeita-se a retenção de alguns tributos de acordo com as especificações do contrato e em cumprimento a legislação em vigor.

2.6 Imobilizado

A sede da Companhia, localiza-se em imóvel próprio.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	Anos	Taxa
Estandes de vendas	(*)	
Maquinas e equipamentos	10	10 %
Equipamentos de informática	5	20 %
Móveis e utensílios	10	10 %
Veículos	5	20 %

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

2.7 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores e as contas a pagar por aquisição de imóveis são obrigações a pagar pela aquisição de terrenos

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária, ambos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano.

Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.8 Receitas Futuras

A companhia adota a prática de controle das suas receitas oriundas das vendas de imóveis, dos contratos de locação, de condomínios e demais créditos vencíveis, como “receitas futuras” versus “clientes diversos”, sendo estas apropriadas quando realizadas de acordo com o vencimento.

2.9 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante e ou não circulante a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.10 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço.

Na Controladora a tributação é pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, a companhia optou pelo regime de lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras adicionadas à base), sobre as quais aplicam-se as alíquotas de 15% para o imposto de renda e 9% para a contribuição social sobre o lucro líquido.

2.11 Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de opção para compra de ações, previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios posteriores à saída de seus funcionários.

2.12 Capital social

Subscrito e integralizado de R\$ 2.124.000, em milhares de reais, está representado exclusivamente por ações ordinárias nominativas no total de 2.124 de valor nominal igual a R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, classificadas no patrimônio líquido.

2.13 AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital

Os aportes recebidos dos acionistas e coligadas via controladora para incorporação futura ao capital social, ainda não foi integralizado por falta de deliberação dos acionistas.

Enquanto não ocorrer a deliberação, permanece no Patrimônio Líquido, para integralizar ao capital em momento oportuno, sendo irreatável sua devolução aos respectivos investidores, devido a finalidade única e exclusiva do aumento de capital.

Comunicado Técnico CT 01 do Conselho Federal de Contabilidade.

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

2.14 Distribuições de Lucros

A distribuição de lucros para os sócios da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no Contrato Social da Companhia. Nos termos do Contrato Social da Companhia, aos titulares das quotas será atribuída, em cada exercício, a distribuição de lucros proporcional a participação de cada um, valor este, designado pela assembleia conforme o lucro líquido resultado do exercício. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos sócios, em Assembleia Geral.

2.15 Reservas

A reserva legal é calculada na base de 5% e 20 % para reserva do capital de giro do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei no. 6.404/76. O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados e terá destinação determinada em Assembleia Geral Ordinária.

2.16 Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. A companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas, dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 – Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens, com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos, inerente à sua 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 ICPC 02, às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas, levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos foram adotados:

- . o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) 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 (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das unidades permutadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de vendas reconhecida;
 - . os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base dos contratos (Índice Nacional da Construção Civil – INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
 - . o valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente, com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.
- O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se, surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais das receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas, dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes, no passivo.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M). Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

(b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

(c) Receita diferida

Em atendimento a Lei 11.638/2007, o resultado das obras de curto prazo, antes classificado como Resultado de Exercício Futuro, está registrado em Receita Diferida, o reconhecimento como resultado é feito na conclusão da obra.

três Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

Contingências

A Companhia e sua controladora em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outros. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido, podem afetar adversamente a Companhia e sua controladora independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e sua controladora em conjunto poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e sua controladora em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais.

A companhia não reconhece provisão para os riscos fiscais, trabalhistas, cíveis ou quaisquer outras demandas administrativa ou judicial.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

(a) Reconhecimento de receita no decorrer do período de obra

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil.

Caso a o CPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de Corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras. Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

(c) Permuta física

A administração segue a Orientação do CPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues. Normalmente a Companhia considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela entidade de incorporação imobiliária, apurado conforme critérios descritos acima, deve ser contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

(d) Avaliação de acordos operacionais em operação conjunta

A Companhia considera as orientações do CPC 19 (Negócio em conjunto). Essas orientações são utilizadas na avaliação dos direitos e obrigações em entidade com personalidade jurídica, porém em que as características da Sociedade são modificadas por meio de acordo contratual de modo que cada investidora tenha participação sobre os ativos e passivos na entidade.

EMPRSA GUARARAPES LTDA
CNPJ 11.532.207/0001-23
NIRE 26 2 0236383-1 em 29.03.2017
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Em 31 de dezembro de 2022
(valores expressos em reais)

DECLARAÇÃO:

- a) Sob as penas da Lei, declaramos que as informações aqui contidas são válidas e verdadeiras, nos responsabilizando por todas elas.
- b) As informações foram extraídas das linhas 001. A 46.495 do Livro Diário nº 033 do ano calendário 2022.
IDENTIFICAÇÃO DO ARQUIVO (HASH)
F3.44.81.73.89.0B.32.6B.6A.0B.22.5B.8C.84.79.23.44.FA.0B.1F
- c) A sociedade não possui Conselho Fiscal.
- d) A Sociedade não possui Auditoria Independente.

Jaboatão dos Guararapes, 31 de dezembro de 2022.

Humberto Nunes P. Filho - Sócio administrador
CPF nº 085.702.794-85 - RG nº 8.184.260 SDS/PE

Maria de Fatima Oliveira – CRC-PE 014297/O
CPF 226.841.904-53 - RG nº 1.960.250 SSP/PE