

# Virtu Empreendimentos Ltda. - em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do  
relatório do auditor independente nº 2431F-017-PB

Em 31 de dezembro de 2023



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	13

# Relatório do auditor independente sobre a revisão de demonstrações financeiras individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Rua Padre Carapuço, 752 -  
6º andar, Sala 601 Boa Viagem,  
Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da  
**Virtu Empreendimentos Ltda. - em recuperação judicial**  
Recife – PE

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Virtu Empreendimentos Ltda. - em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Virtu Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 1 e 11, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

## **Ênfases**

### **Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 2.5, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

### **Saldos e transações com partes relacionadas**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 20, a Companhia mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

## **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 26 de abril de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC PE-001.408/F-3



João Rafael Belo de Araújo Filho  
Contador CRC 1SP-246.752/O-6

# Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

### ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	3	32	3	32
Contas a receber	7	422	-	422	-
Outras contas a receber	-	2	-	2	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>427</u>	<u>32</u>	<u>427</u>	<u>32</u>
<b>Ativo não circulante</b>					
Imóveis a comercializar	8	36.073	39.740	60.503	64.170
Partes relacionadas	20	3.220	4.730	2.021	4.172
Impostos e contribuições a recuperar	-	39	39	39	39
Depósitos judiciais	-	123	188	123	188
Outras contas a receber	-	10	10	10	12
Investimentos	9	12.865	18.895	2.335	7.792
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>52.330</u>	<u>63.602</u>	<u>65.031</u>	<u>76.373</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>52.756</u>	<u>63.634</u>	<u>65.458</u>	<u>76.405</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	10	56	79	66	80
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	52	51	52	51
Tributos diferidos	12	24	-	24	-
Partes relacionadas	20	6.730	9.775	6.760	9.805
Obrigações sociais e tributárias	-	4	1	4	1
Impostos e contribuições a recolher	-	-	130	39	174
Demais contas a pagar	-	782	794	890	1.010
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>7.648</b>	<b>10.830</b>	<b>7.835</b>	<b>11.121</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Adiantamentos de clientes	13	3.600	3.600	16.080	16.080
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	2.672	2.605	2.672	2.605
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	320	420	355	420
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>6.592</b>	<b>6.625</b>	<b>19.107</b>	<b>19.105</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	15	92.027	92.027	92.027	92.027
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Prejuízos acumulados		(40.402)	(32.739)	(40.402)	(32.739)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>38.516</b>	<b>46.179</b>	<b>38.516</b>	<b>46.179</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>52.756</b>	<b>63.634</b>	<b>65.458</b>	<b>76.405</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

## Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita líquida de vendas</b>	16	-	255	-	255
Custos	17	-	-	-	-
<b>Lucro bruto</b>		-	255	-	255
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Comerciais	17	(41)	(182)	(60)	(182)
Gerais e administrativas	17	(996)	(210)	(1.463)	(511)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(3.056)	5.308	(2.483)	5.943
Outras receitas (despesas), líquidas	17	(3.460)	9.833	(3.536)	9.505
		(7.553)	14.749	(7.542)	14.755
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		(7.553)	15.004	(7.542)	15.010
<b>Resultado financeiro</b>	18				
Despesas financeiras		(144)	(195)	(155)	(201)
Receitas financeiras		34	1	34	1
		(110)	(194)	(121)	(200)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(7.663)	14.810	(7.663)	14.810
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	12				
Corrente	-	-	(7)	-	(7)
Diferido	-	-	-	-	-
		-	(7)	-	(7)
<b>Prejuízo do exercício</b>		(7.663)	14.803	(7.663)	14.803

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial**

### **Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais – R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Lucro líquido (Prejuízo) do exercício</b>	(7.663)	14.803	(7.663)	14.803
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>(7.663)</b>	<b>14.803</b>	<b>(7.663)</b>	<b>14.803</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.**

## Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Transação de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	92.027	(13.109)	(47.542)	31.376
Lucro líquido do exercício	-	-	14.803	14.803
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>(32.739)</u>	<u>46.179</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	-	-	(7.663)	(7.663)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>(40.402)</u>	<u>38.516</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

## Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro líquido do exercício		(7.663)	14.803	(7.663)	14.803
<b>Ajustes para:</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	9	3.056	(5.308)	2.483	(5.943)
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	-	(2.123)	-	(2.123)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar		(100)	-	(65)	21
Provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	7	(0)	180	-	180
Reversão de provisão para garantias	12	(406)	(122)	(406)	(122)
<b>Variações nos ativos e passivos:</b>					
Contas a receber	-	-	146	-	146
Imóveis a comercializar	-	(16)	-	(16)	-
Outros ativos	-	-	341	-	341
Fornecedores	-	64	(107)	65	(107)
Distratos a pagar	-	(23)	(1.017)	(14)	(1.017)
Outros passivos	-	(47)	2.385	(159)	2.602
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>(5.135)</b>	<b>9.178</b>	<b>(5.775)</b>	<b>8.781</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>					
Dividendos		2.974	-	2.974	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos</b>		<b>2.974</b>	<b>-</b>	<b>2.974</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>					
Ingressos e pagamentos de partes relacionadas, líquido	-	(1.535)	(9.160)	(894)	(8.763)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>		<b>(1.535)</b>	<b>(9.160)</b>	<b>(894)</b>	<b>(8.763)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(29)</b>	<b>18</b>	<b>(29)</b>	<b>18</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	32	14	32	14
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6	3	32	3	32
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(29)</b>	<b>18</b>	<b>(29)</b>	<b>18</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

Em 2023 a Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – Em Recuperação Judicial mudou a sua razão social para Virtu Empreendimentos Ltda. – Em Recuperação Judicial.

A Virtu Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial é uma sociedade limitada com sede em Recife, estado de Pernambuco, e é controlada pela Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa, suas controladas e outras empresas relacionadas, fazem parte do Grupo Casa Orange. A Casa Orange S.A em recuperação judicial (“Casa Orange”) é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo. A Empresa possui como controladora final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas 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 (SPE). A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Casa Orange S.A. Em recuperação judicial, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado

A Empresa começou a implementação do seu novo Plano de Negócios, com foco na eficiência de seus processos internos e na revisão dos projetos escolhidos para lançamento.

Do ponto de vista administrativo, o Grupo Casa Orange concluiu a implantação do seu novo sistema ERP, o MEGA Construção (Sênior), ferramenta dedicada à atividade desempenhada. Com isso, foi possível extinguir 80% dos sistemas satélites que eram integrados com o sistema ERP antigo. Além da eficiência e melhoria dos processos, a economia esperada com a troca de sistema é de aproximadamente R\$ 4 milhões para o Grupo Casa Orange, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.

O Grupo Casa Orange, em uma ação inovadora, criou o Programa “Pra Cima”. Ação que movimentou os escritórios com grupos de trabalho (“Squads”), que provocaram os colaboradores a cerca de quatro temas: Inovação e Tecnologia, Práticas ambientais e sociais, Jornada do Cliente e Design de Serviços. Todos esses temas são pilares importantes na retomada da atividade econômica da Empresa. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.

A Administração atualmente tem trabalhado na implementação do novo Plano de Negócios e na melhor solução financeira dos ativos, frente aos passivos que estão sendo renegociados na Recuperação Judicial.

### **Continuidade operacional**

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2023, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 7.221 (R\$ 10.798 em 2022) na Controladora e R\$ 7.408 em 2022 e (R\$ 11.089 em 2022) no consolidado. Porém, como mencionado acima, o Grupo Casa Orange vem tomando ações para se recuperar mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa, mencionado a seguir.

### **Recuperação judicial**

Diante da delicada situação da economia do país, do setor e, principalmente, da Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial, nos últimos exercícios, a Administração intensificou as rodadas de negociações com os principais credores, buscando equilibrar a estrutura de capital da Empresa e destravar as linhas de financiamento para a operacionalização do negócio. Além disso, vários esforços na redução de custos operacionais e administrativos foram implementados.

Apesar de todos os esforços e dos avanços alcançados, a Administração da Empresa ponderou que ainda não havia sido possível encontrar, no âmbito extrajudicial, uma solução sustentável para a crise financeira pela qual passa a Empresa e concluiu que o ajuizamento da Recuperação Judicial (“RJ”), protocolado em 17 de março de 2021 na Comarca da Capital de Pernambuco, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, foi a medida mais adequada para: (i) continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; (ii) possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Empresa, bem como; e (iii) preservar o valor e proteger o caixa da Empresa. Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial da Empresa foi o deferimento, em 31 de março de 2021, do Pedido de Recuperação pela Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Capital, nos autos do processo nº 0018004-19.2021.8.17.2001. A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador judicial (“Administrador Judicial”).

A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial, em 21 de maio de 2021, nos autos da Recuperação Judicial o Edital previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005, nele contendo a relação de credores informada pela Empresa (publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 31 de maio de 2021), dá início, portanto, ao prazo para que os credores envolvidos apresentem divergências ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo quanto ao crédito relacionado. Em ato contínuo, em 28 de maio de 2021, portanto, dentro do prazo estabelecido pelo art. 53 da Lei nº 11.101/2005, a Empresa apresentou o seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), onde estão previstos os meios de soerguimento da atividade empresarial da Empresa, bem como a solução dos créditos existentes até a data do pedido de Recuperação Judicial.

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido da Empresa de prorrogação do “Stay Period”.

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5.500 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e com o teto de até R\$ 20.000 (para a classe III).

Em 13 de dezembro de 2021, a Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial, em conjunto com outras sociedades, requereu ao Juízo da Recuperação Judicial autorização para alienar participações societárias detidas por ela e pela Casa Orange S.A em recuperação judicial e Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial (“Participações Societárias”).

No dia 8 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **(a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da Casa Orange S.A. Em recuperação judicial e a Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial de forma detalhada; **(b)** a aprovação do plano pela assembleia geral de credores e sua consequente homologação; **(c)** submissão da alienação das participações societárias à modalidade do leilão público presencial, eletrônico ou híbrido (art. 142, I da Lei 11.101/05).

Em 30 de junho de 2022, a Empresa apresentou, de forma conjunta (consolidação substancial) com outras sociedades (denominadas, em conjunto, de “*Cluster Casa Orange*”), Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), nele contendo as regras de alienação das Participações Societárias, conforme determinado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Em 1º de julho de 2022, os credores da Empresa, reunidos em assembleia geral, aprovaram o PRJ apresentado em consolidação substancial pelas referidas empresas, na forma do art. 45 da Lei nº 11.101/2005, em que constou a previsão da alienação das Participações Societárias pela modalidade de leilão. Dessa forma, os pressupostos estabelecidos pelo Juízo para autorizar a alienação das Participações Societárias foram devidamente atendidos.

Em 25 de agosto de 2022, após parecer favorável do Ministério Público, o Juízo da Recuperação Judicial, com fundamento nos arts. 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, homologou o PRJ da Empresa, apresentado em consolidação substancial.

Com a homologação judicial do PRJ, o passivo sujeito ao processo de Recuperação Judicial da Empresa foi novado e deverá ser pago na forma prevista no plano de reestruturação, levando em consideração que nos primeiros 24 meses a Empresa encontra-se em fase probatória, em observação para cumprir suas obrigações registradas no PRJ, ainda não tendo sido realizada a consolidação efetiva.

A administração da Empresa avaliou todos os efeitos decorrentes da Recuperação Judicial, e, com base nos eventos ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, registrou-se os efeitos nestas demonstrações.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

A administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade de a Empresa dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria, para emissão e divulgação, em 26 de abril de 2024.

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas abaixo:

## 2.3. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("*impairment*") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	50	50

## 2.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### **a) Classificação dos ativos e passivos financeiros**

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; (ii) mantido para negociação; ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

#### **b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros**

A Empresa reconhece uma provisão para Perdas Esperadas de Crédito ("PEC") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Empresa sempre reconhece a PEC durante a vida útil do contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período a partir de 6 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 6 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 6 meses após a data de relatório.

A perda esperada de crédito para esses clientes é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

**c) Baixa de ativos e passivos financeiros**

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, é reconhecida sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

## 2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

**a) Reconhecimento de receita**

O reconhecimento de receita da Empresa está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- i) Pagamentos direto à incorporadora;
- ii) Financiamento bancário;
- iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por incorporação imobiliária";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

### **Operações de permutas**

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

## **2.6. Contas a receber**

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente.

## 2.7. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 6 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

## 2.8. 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).

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 de o 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, o valor corresponde ao valor justo de construção das unidades permutadas. 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.

## 2.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes 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 seu 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 sofrido “*impairment*”, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do “*impairment*” na data de apresentação do relatório.

## 2.10. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

## 2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para Cofins e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Empresa estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

## 2.12. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

## 2.13. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

### **Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados:**

#### **a) IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro**

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

#### **b) IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro**

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

#### **Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados**

##### **a) IAS 1/CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras**

A partir de 1º de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam sua classificação. A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

### **3. 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. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis**

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

##### **a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias**

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

##### **b) Operações de permuta**

A administração segue a orientação OCPC 01 (R1) 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. Normalmente a Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

### c) **Impairment de estoques**

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Empresa realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

## 3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa faz 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:

### **Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra**

A Empresa usa o método de porcentagem de conclusão (*Percentage of Completion* - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

### **Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários**

A Empresas e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

### **Provisão de distratos**

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis quando existirem empreendimentos em construção e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e não entregues. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos em construção, logo não existe provisão para distratos.

### **Provisão para garantia**

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Empresa.

## 4. Gestão de riscos

### 4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

Não houve mudança na exposição da Empresa aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

#### a) Risco de mercado

Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano.

A Empresa analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Empresa a taxas de juros variáveis está relacionada a créditos imobiliários, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração.

#### b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

#### c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria da Empresa, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Até um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>			
Fornecedores	80	-	<b>80</b>
Partes relacionadas	9.805	2.304	<b>12.109</b>
Obrigações com o plano de recuperação judicial	51	301	<b>352</b>
<b>Total</b>	<b>9.936</b>	<b>2.605</b>	<b>12.541</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>			
Fornecedores	66	-	<b>66</b>
Partes relacionadas (a)	6.760	2.366	<b>9.126</b>
Obrigações com o plano de recuperação judicial	52	306	<b>358</b>
<b>Total</b>	<b>6.878</b>	<b>2.672</b>	<b>9.550</b>

(a) O saldo de R\$2.366 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de “Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial.” (Conforme Nota Explicativa nº 20).

## 4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 20) (a)	9.126	12.109
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 6)	(3)	(32)
<b>Dívida líquida (A)</b>	<b>9.061</b>	<b>9.773</b>
<b>Total do patrimônio líquido (B)</b>	<b>42.183</b>	<b>46.179</b>
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	21%	21%

(a) O saldo de R\$2.366 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de “Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial.” (Conforme Nota Explicativa nº 20).

## 5. Categoria dos principais instrumentos financeiros

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ativo financeiro ao custo amortizado:</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	3	32	3	32
Contas a receber	422	-	422	-
Depósitos judiciais	123	188	123	188
Partes relacionadas	3.220	4.730	2.021	4.172
<b>Passivo financeiro ao custo amortizado:</b>				
Fornecedores	56	79	66	80
Partes relacionadas (a)	9.126	12.079	9.126	12.109

(a) O saldo de R\$2.304 no consolidado e R\$2.366 na controladora refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial."(Conforme Nota Explicativa nº 20).

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2023 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

## 6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	3	32	3	32
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>3</b>	<b>32</b>

## 7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	3.690	3.674	3.690	3.674
Perdas esperadas de créditos (PEC) e provisão para distratos (a)	(3.268)	(3.674)	(3.268)	(3.674)
<b>Ativo circulante</b>	<b>422</b>	<b>-</b>	<b>422</b>	<b>-</b>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do exercício.

A Empresa só financia a venda de seus imóveis aos clientes em casos excepcionais, devidamente amparado pela confissão de dívida ou alienação fiduciária. A Perda esperada de créditos (PEC) leva em consideração as unidades vendidas e entregues aos clientes dos empreendimentos concluídos que apresentam saldos do contas a receber em atraso a partir de 06 meses (180 dias), assim como as demais parcelas em aberto dos clientes inadimplentes são adicionadas a PEC. Em 2023 e 2022, a Empresa não tinha imóveis em construção, os distratos provisionados foram efetivados e os saldos remanescentes de pagamento estão no passivo ou as unidades foram entregues aos clientes e os saldos de provisão para distrato destas unidades entregues foram convertidas em PEC.

- (a) A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial vem fazendo um forte trabalho para renegociação do suas contas a receber, por este motivo, houve a reversão de parte da provisão de perdas referente a clientes que já vem pagando as parcelas em atraso.

As contas a receber podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Vencidas</b>				
Até 06 meses	422	174	422	174
Mais de 06 meses	3.268	3.500	3.268	3.500
<b>Total</b>	<b>3.690</b>	<b>3.674</b>	<b>3.690</b>	<b>3.674</b>

#### Movimentação da provisão para distratos e perdas esperadas de crédito (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.674</b>	<b>3.494</b>	<b>3.674</b>	<b>3.494</b>
Provisão	(406)	180	(406)	180
<b>Saldo final</b>	<b>3.268</b>	<b>3.674</b>	<b>3.268</b>	<b>3.674</b>

## 8. Imóveis a comercializar

Representados por terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos para futuras incorporações (a)	41.614	41.614	69.279	69.279
Provisão para <i>impairment</i>	(1.874)	(1.874)	(5.109)	(5.109)
<i>Impairment terrenos (a)</i>	(3.667)	-	(3.667)	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>36.073</b>	<b>39.740</b>	<b>60.503</b>	<b>64.170</b>

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela administração.

- (a) O terreno Raposo Tavares com o valor de custo de R\$36.140 foi dado como garantia na operação do "master *agreement*" para quitação da dívida da Casa Orange referente aos bancos JIVE e VINCI no valor de R\$ 32.473, por este motivo realizamos o *impairment* do terreno no valor de R\$3.667.

## 9. Investimentos

A composição e a movimentação dos investimentos estão demonstradas a seguir:

	<b>Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</b>	<b>Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</b>	<b>Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>10.963</b>	<b>775</b>	<b>1.849</b>	<b>13.587</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	(317)	(318)	5.943	<b>5.308</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>10.646</b>	<b>457</b>	<b>7.792</b>	<b>18.895</b>
Dividendos	-	-	(2.974)	<b>(2.974)</b>
Equivalência patrimonial	(515)	(58)	475	<b>(98)</b>
Outros ajustes de equivalência	-	-	(2.958)	<b>(2.958)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>10.131</b>	<b>399</b>	<b>2.335</b>	<b>12.865</b>

As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.607	23.607	13.475	12.961	10.131	10.646
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	824	824	425	367	399	457
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	50	50	10.649	46.577	5.979	24.898	4.660	15.585
<b>Total</b>			<b>35.079</b>	<b>71.008</b>	<b>19.879</b>	<b>38.226</b>	<b>15.200</b>	<b>26.688</b>

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(515)	(317)	(515)	(317)	10.131	10.646
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(58)	(318)	(58)	(318)	399	457
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	949	11.726	475	5.943	2.335	7.792
<b>Total</b>	<b>376</b>	<b>11.091</b>	<b>(98)</b>	<b>5.308</b>	<b>12.865</b>	<b>18.895</b>

## 10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
De materiais	1	2	2	2
De serviços	55	77	64	78
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>79</b>	<b>66</b>	<b>80</b>

## 11. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Empresa obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores em 23 de agosto de 2022 pela maioria dos credores inscritos no Pedido de Recuperação Judicial, sendo esta aprovação homologada.

Com a homologação, a Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial procedeu com o registro das dívidas nas suas respectivas SPEs, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

Conforme definição do CPC 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Empresa deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo.

A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do exercício. A Empresa mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizando-se do valor presente, conforme premissas do Plano de recuperação judicial.

	Controladora			
	Saldo inicial	Deságios	Atualização	Saldo final
Classe I (a)	221	(170)	-	51
Classe III (c)	1.426	(1.141)	-	285
Classe III sub (d)	11.412	(9.108)	-	2.304
Classe IV (e)	32	(16)	-	16
<b>Total em 31/12/2022</b>	<b>13.091</b>	<b>(10.435)</b>	-	<b>2.656</b>
Classe II (b)	-	-	-	-
<b>Total em 31/12/2022</b>	<b>13.091</b>	<b>(10.435)</b>	-	<b>2.656</b>
Circulante	-	-	-	51
<b>Não circulante</b>	-	-	-	<b>2.605</b>
Amortização	-	-	-	-
Atualização	-	-	68	119
<b>Total em 31/12/2023</b>	<b>13.091</b>	<b>(10.435)</b>	<b>68</b>	<b>2.724</b>
Circulante	-	-	-	52
<b>Não circulante</b>	-	-	-	<b>2.672</b>

	Consolidado			Saldo final
	Saldo inicial	Deságios	Atualização	
Classe I (a)	221	(170)	-	51
Classe III (c)	1.426	(1.141)	-	285
Classe III sub (d)	11.412	(9.108)	-	2.304
Classe IV (e)	32	(16)	-	16
<b>Total em 31/12/2022</b>	<b>13.091</b>	<b>(10.435)</b>	-	<b>2.656</b>
Classe II (b)	-	-	-	-
<b>Total em 31/12/2022</b>	<b>13.091</b>	<b>(10.435)</b>	-	<b>2.656</b>
Circulante	-	-	-	51
<b>Não circulante</b>	-	-	-	<b>2.605</b>
Amortização	-	-	-	-
Atualização	-	-	68	68
<b>Total em 31/12/2023</b>	<b>13.091</b>	<b>(10.435)</b>	<b>68</b>	<b>2.724</b>
Circulante	-	-	-	52
<b>Não circulante</b>	-	-	-	<b>2.672</b>

Conforme definição legal contida na Lei nº 11.101 de 2005:

- (a) São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho. Para cálculo do valor devido é preciso considerar a desidratação prevista no item 5.1.2. e seguintes, contida no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado judicialmente. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano, e, não tem incidência de juros e correção monetária.
- (b) São os créditos de garantia real. Crédito do BTG conforme plano de recuperação da REPSA que previu o pagamento da dívida concursal. Pagamento é mediante liquidação das garantias: Para esses credores não haverá deságio. Os créditos serão atualizados pelo INPC. O pagamento se dará mediante venda dos bens imóveis que compõem a garantia real de cada credor listado na presente classe de credores. Os recursos angariados com a venda dos ativos, descontados impostos e comissões, serão integralmente destinados à amortização do saldo inscrito na Classe II do credor detentor da respectiva garantia monetizada. Caso o valor correspondente à monetização do ativo seja superior ao saldo habilitado pelo credor na Classe II, o valor que sobejar será amortizado do saldo habilitado pelo mesmo credor na Classe III.

#### Pagamento mediante excedente de caixa

Adicional e paralelamente os credores com garantia real que exercerem a opção, receberão seus créditos, no período compreendido entre a homologação do plano de recuperação judicial e o dia 3 de julho de 2037, mediante excedente de caixa, equivalente ao pro rata dos créditos da classe. A ordem de amortização de cada excedente de caixa se dará da seguinte forma:

(i) primeiro, para amortizar juros e principal dos créditos quirografários do respectivo credor com garantia real que eleja a opção de recebimento mediante excedente de caixa; (ii) segundo, para amortizar juros e principal dos créditos com garantia real, se houver; (iii) terceiro, para amortizar juros e principal dos créditos não sujeitos, se houver; (iv) quarto, para pagamento dos créditos subordinados oriundos de sub-rogação de fianças, avais ou coobrigações que tais credores tenham pago ao respectivo credor; (v) quinto, para pagamento dos demais credores, proporcionalmente à fração de excedente de caixa de cada um dos demais credores.

Na hipótese de o valor apurado de excedente de caixa não superar o importe de R\$ 500.000,00 de forma agregada para todos os credores que tenham direito de receber uma fração do excedente de caixa, não haverá naquele período de apuração e o montante apurado deverá ser considerado para acréscimo na apuração subsequente.

#### Pagamento alternativo

Deságio de 80%, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

- (c) São os titulares de créditos quirografários; O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.
- (d) São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (partes relacionadas e mútuos). O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados. O pagamento será efetuado somente após os créditos remanescente dos credores subrogados.
- (e) São os titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. O deságio aplicado é de 50% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

## 12. Tributos diferidos

A Empresa e suas controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação (RET), como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	-	-
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	5	-	5	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	3	-	3	-
Programa da Integração Social (PIS)	3	-	3	-
Contribuição para a Seguridade Social (Cofins)	13	-	13	-
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>-</b>
Circulante	24	-	24	-
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Permutas - empreendimentos não lançados	3.600	3.600	16.080	16.080
<b>Total</b>	<b>3.600</b>	<b>3.600</b>	<b>16.080</b>	<b>16.080</b>

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.

## 14. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Riscos trabalhistas	55	95	55	95
Riscos cíveis	265	319	267	319
Risco tributário	-	6	33	6
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>420</b>	<b>355</b>	<b>420</b>

A Empresa faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável ou possível, conforme avaliação suportada pela opinião dos advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Empresa é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Empresa e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados e encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial".

Os processos que ainda não constam na Segunda Lista de Credores, mas caracterizam uma perda contingente provável e fazem parte das empresas que tiveram seu Plano de Recuperação Judicial aprovado, também foram desagiados conforme instruções do plano de recuperação judicial e registrados na conta de provisão para contingência.

### Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	420	2.543	420	2.543
Constituição (reversão), líquida (a)	(100)	410	(65)	410
Transferência (b)	-	(134)	-	(134)
Deságio (c)	-	(2.399)	-	(2.399)
<b>Saldo final</b>	<b>320</b>	<b>420</b>	<b>355</b>	<b>420</b>

- (a) Com a evolução da análise dos processos em 2023 pelo jurídico, houve liquidação e arquivamento de processos finalizados no período, por este motivo observamos uma reversão de R\$100;
- (b) Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial"; e
- (c) Os valores referem-se aos deságios aplicados no período conforme Plano de Recuperação Judicial.

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 36.866 (R\$ 1.344 em 2022). A variação relevante de causas possíveis é em decorrência da mudança de probabilidade de perda informada pelos especialistas jurídico responsáveis pelo acompanhamento do processo civil de número 1002018-07.2019.8.26.0100, no valor de R\$ 36.866, antes considerado como remoto.

## 15. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Casa Orange S.A - Em recuperação judicial	2	2
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	92.026.650
<b>Total</b>	<b>92.026.652</b>	<b>92.026.652</b>

### Resultado por quota

O resultado por ação básico e resultado por ação diluído foram calculados com base no resultado do período atribuível aos quotistas controladores e não controladores da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, conforme o quadro a seguir:

Lucro básico/diluído por quota	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	(7.663)	14.803
Quantidade de quotas média ponderada durante o exercício	92.026.652	92.026.652
Resultado por quota - básico e diluído	(0,04)	0,02

A quantidade média ponderada de quotas utilizada na apuração do lucro líquido diluído por quota foi a mesma utilizada para o cálculo do lucro líquido por quota básico, por não haver instrumentos antidiluidores.

## 16. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Receita operacional bruta:</b>				
Venda de imóveis	-	-	-	-
<b>Deduções da receita bruta:</b>				
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	-	255	-	255
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>-</b>	<b>255</b>

## 17. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Empresa apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Reversão (constituição) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários <b>(b)</b>	100	2.123	-	2.123
Pessoal	(30)	(2)	(30)	(2)
Indenizações cíveis e trabalhistas	(68)	(76)	(68)	(76)
Serviços de informática e administrativos	(39)	(200)	(64)	(277)
IPTU/ITBI/ITVI/ITR	(1.035)	(803)	(1.110)	(1.111)
Publicidade e propaganda	(4)	-	(23)	-
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	406	(180)	406	(180)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	-	-	-	(21)
Provisão para <i>impairment</i> de terrenos	(3.667)	-	(3.667)	-
Remissão de dívida PRJ, líquido <b>(a)</b>	-	10.435	-	10.435
Taxas	(252)	(396)	(330)	(563)
Serviços de terceiros - pessoa jurídica	(21)	(97)	(87)	(97)
Conservação de máquinas e equipamentos	(263)	(494)	(263)	(530)
Vigilância e segurança	(320)	-	(545)	-
Telecomunicação e Internet	(57)	-	(57)	-
Manutenção de unidade pronta	(15)	-	(15)	-
Ganho na distribuição desproporcional de dividendos em investimentos	852	-	852	-
Outras receitas (despesas), líquido	(84)	(869)	(58)	(889)
<b>Total</b>	<b>(4.497)</b>	<b>9.441</b>	<b>(5.059)</b>	<b>8.812</b>

- (a)** Em razão das operações realizadas devido ao Plano de Recuperação Judicial em 2022, A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial registrou um deságio classificado como remissão de dívida PRJ referente as classes: I, III, III sub e IV (Conforme Nota Explicativa nº 11). A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial consolidadora, registrou um valor de R\$10.435 referente aos deságios totais da PRJ; e
- (b)** Em razão do plano de recuperação judicial, em 2023 as contingências sofreram um deságio, conforme Nota Explicativa nº 14, a principal movimentação em 2022 foi o efetivo deságio correspondente as regras do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 2.399 consolidado e R\$ 2.399 controladora, uma adição no valor dos processos prováveis de R\$ 410 no consolidado e controladora e uma transferência no valor de R\$ 134 na controladora e consolidado referente aos processos registrados na “Segunda Lista de Credores” para a conta de “obrigações com créditos do plano de recuperação judicial. Para 2023 houve evolução dos processos pelo jurídico para serem liquidados e arquivados, logo observamos uma reversão de R\$100.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Classificados como:</b>				
Despesas comerciais	(40)	(182)	(60)	(182)
Despesas gerais e administrativas	(996)	(210)	(1.463)	(511)
Outras receitas (despesas), líquidas	(3.460)	9.833	(3.536)	9.505
<b>Total</b>	<b>(4.497)</b>	<b>9.441</b>	<b>(5.059)</b>	<b>8.812</b>

## 18. Resultado financeiro

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Despesa financeira:</b>				
Reversão da atualização monetária do contas a receber	-	(188)	-	(188)
Juros incorridos	(97)	(1)	(107)	(6)
IOF	(45)	-	(45)	-
Comissões e despesas bancárias	(2)	(6)	(2)	(7)
Outras despesas financeiras	-	-	(1)	-
<b>Total</b>	<b>(144)</b>	<b>(195)</b>	<b>(155)</b>	<b>(201)</b>
<b>Receita financeira:</b>				
Descontos obtidos	2	1	2	1
Juros recebidos	2	-	2	-
Atualização monetária do contas a receber	30	-	30	-
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>34</b>	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>(110)</b>	<b>(194)</b>	<b>(121)</b>	<b>(200)</b>

## 19. Seguros

A Empresa não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente.

## 20. Partes relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	938	460	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	261	97	-	-	-	-	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	2.021	4.173	-	-	2.021	4.172	-	-
Casa Orange S.A - Em recuperação judicial	-	-	6.730	9.775	-	-	6.760	9.805
Queiroz Galvão S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.220</b>	<b>4.730</b>	<b>6.730</b>	<b>9.775</b>	<b>2.021</b>	<b>4.172</b>	<b>6.760</b>	<b>9.805</b>
<b>Passivo não circulante - obrigações com credores do plano de recuperação judicial (i)</b>	-	-	<b>2.366</b>	<b>2.304</b>	-	-	<b>2.366</b>	<b>2.304</b>

Refere-se à contracorrente entre as empresas e operações de mútuo, sem incidência de juros e prazo de vencimento.

- (i) Os saldos referem-se às partes relacionadas que foram listadas na Segunda Lista de credores após a aprovação do Plano de Recuperação judicial, incluso no saldo de Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Casa Orange S.A - Em recuperação judicial	-	-	2.257	2.195	-	-	2.257	2.195
Queiroz Galvão S.A.	-	-	109	109	-	-	109	109
<b>Total</b>	-	-	<b>2.366</b>	<b>2.304</b>	-	-	<b>2.366</b>	<b>2.304</b>

### a) Remuneração da administração

A Empresa é administrada por diretoria, eleita na alteração contratual de 25 de outubro de 2022. Os diretores são todos empregados da Empresa e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regidos pelas regras da CLT.

## 21. Compromissos

A Empresa, em 31 de dezembro de 2023, não possui contratos de longo prazo.

\* \* \*