

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

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A empresa Valor Empreendimentos Imobiliários S/A, constituída em 29 de junho de 2012, tem sua sede localizada em Recife/PE, Rua Engenheiro Antônio de Góes, n° 60 - Sala 701 a 705 Conjunto 16C 7 andar – Brasília Teimosa – CEP: 51.010-000, tendo como objetivo social: Construção de Edifícios; Incorporação de empreendimentos imobiliários; Obras de urbanização – ruas, praças e calçadas; Compra e venda imóveis próprios; Aluguel de Imóveis próprios; Loteamento de imóveis próprios; Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; Corretagem no aluguel de imóveis e Gestão e administração da propriedade imobiliária.

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

#### **a) Declaração de conformidade com Relação às Normas de Pronunciamentos Contábeis - CPC**

As demonstrações financeiras foram elaboradas tomando como base as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores e os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil por meio do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As demonstrações financeiras individuais da Valor Empreendimentos Imobiliários S/A, do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 teve a sua emissão autorizada pela sua administração em 04 de abril de 2024.

#### **b) Base da Mensuração**

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

#### **c) Moeda Funcional e Moeda de Apresentação**

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da empresa. Todas as informações financeiras estão apresentadas em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

#### **d) Uso de estimativas e julgamentos**

Na aplicação das políticas contábeis da empresa, a Administração deve exercer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais informações objetivas não são facilmente obtidas de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na

---

LS Assessoria Contábil Ltda  
CRC: RN - 000287/O-7  
Contadora  
Luciane Alves da Silveira  
CRC: RN - 005510/O-3  
RG: 1.199.453 – SSP/RN  
CPF: 829.188.304-10

---

Solange Ribeiro Bezerra de Assis  
Diretora Presidente  
RG: 975.064 - ITEP/RN  
CPF: 635.201.924-20

experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais desses valores contábeis podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

**e) Continuidade operacional**

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional normal, tendo em vista as projeções de desempenho econômico e fluxo de caixa preparadas pela gestão, as quais avaliam que a Empresa conseguirá manter suas atividades e cumprir com suas obrigações de pagamentos nos próximos exercícios.

**3. MUDANÇAS DE PRÁTICAS CONTÁBEIS**

**3.1 Novos pronunciamentos, interpretações e alterações**

A empresa não adotou, de forma antecipada, nenhum pronunciamento, interpretação ou alteração emitida que ainda não esteja em vigor. As interpretações e alterações que passaram a vigorar no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não geraram impactos significativos nas demonstrações financeiras da empresa.

**4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo foram aplicadas de maneira consistente nos exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

**a) Receita operacional**

**(i) Vendas e Aluguéis de imóveis**

A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e os benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens forem transferidos para o comprador e locatário; (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a Empresa; (iii) os custos associados e a possível devolução de bens e locação puderem ser estimados de maneira confiável; (iv) não houver envolvimento contínuo com os bens vendidos e locados; (v) seu valor puder ser mensurado de maneira confiável. A receita é medida líquida de devoluções e descontos comerciais.

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável.

A empresa possui suas operações voltadas para vendas e aluguéis de Imóveis.

**b) Receitas financeiras e despesas financeiras**

---

LS Assessoria Contábil Ltda  
CRC: RN - 000287/O-7  
Contadora  
Luciane Alves da Silveira  
CRC: RN - 005510/O-3  
RG: 1.199.453 – SSP/RN  
CPF: 829.188.304-10

---

Solange Ribeiro Bezerra de Assis  
Diretora Presidente  
RG: 975.064 - ITEP/RN  
CPF: 635.201.924-20

As receitas financeiras abrangem juros recebidos de clientes, descontos de fornecedores, receitas com Atualizações sobre impostos pagos a maior nas transações efetuadas, receitas de juros sobre recursos de contas correntes aplicados automaticamente e aplicações.

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias, descontos concedidos a clientes, despesas com juros sobre fornecedores, juros sobre tributos, juros sobre empréstimos e financiamentos e variações no valor justo dos passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, à construção ou à produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado através do método dos juros efetivos.

**c) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 60 mil por trimestre, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro presumido, sendo 8% para as vendas e 32% para aluguel sobre o faturamento para IRPJ e 12% para as vendas e 32% para aluguel sobre o faturamento para CSLL.

**d) Estoques**

Os estoques são avaliados ao custo de aquisição.

**e) Instrumentos financeiros**

A empresa classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros disponíveis para venda.

A empresa classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros.

**(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - Reconhecimento e desconhecimento**

A empresa reconhece os empréstimos e recebíveis e os instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação.

A empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela empresa em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

---

LS Assessoria Contábil Ltda  
CRC: RN - 000287/O-7  
Contadora  
Luciane Alves da Silveira  
CRC: RN - 005510/O-3  
RG: 1.199.453 – SSP/RN  
CPF: 829.188.304-10

---

Solange Ribeiro Bezerra de Assis  
Diretora Presidente  
RG: 975.064 - ITEP/RN  
CPF: 635.201.924-20

A empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a empresa tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**(ii) Ativos financeiros não derivativos – Mensuração**

*Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo seu valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, eles são mensurados pelo valor justo e as mudanças, que não sejam perdas por redução ao valor recuperável e diferenças de moedas estrangeiras sobre instrumentos de dívida, são reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas dentro do patrimônio líquido como ajustes de avaliação patrimonial. Quando esses ativos são desreconhecidos, os ganhos e as perdas acumulados mantidos como ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

**(iii) Passivos financeiros não derivativos – Mensuração**

Passivos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado, utilizando-se do método dos juros efetivos.

**f) Provisões**

---

LS Assessoria Contábil Ltda  
CRC: RN - 000287/O-7  
Contadora  
Luciane Alves da Silveira  
CRC: RN - 005510/O-3  
RG: 1.199.453 – SSP/RN  
CPF: 829.188.304-10

---

Solange Ribeiro Bezerra de Assis  
Diretora Presidente  
RG: 975.064 - ITEP/RN  
CPF: 635.201.924-20

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

## APRESENTAÇÃO ANALÍTICA DOS PRINCIPAIS GRUPOS DE CONTAS

### 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Caixa e equivalentes de caixa consistem em numerário disponível na empresa, saldos em poder de bancos e aplicações financeiras de curto prazo. Caixa e equivalente de caixa, incluídos na demonstração dos fluxos de caixa compreendem:

Descrição	2023	2022
Caixa	12.194,40	12.194,40
Bancos c/ movimento	19.020,08	4.038,15
Aplicações financeiras	2.595,68	593,51
<b>Total</b>	<b>33.810,16</b>	<b>18.820,49</b>

### 6. ADIANTAMENTOS E CONTAS A RECEBER

Os adiantamentos e as contas a receber em 31 dezembro de 2023 e de 2022 são compostos pelas seguintes rubricas:

Descrição	2023	2022
Clientes diversos	492.500,00	424.999,94
<b>Total</b>	<b>492.500,00</b>	<b>424.999,94</b>

### 7. ESTOQUE

Os estoques em 31 dezembro de 2023 e de 2022 são compostos pelas seguintes rubricas:

Descrição	2023	2022
Imóveis para revenda	4.791.250,83	4.316.094,62
imóveis permutados	289.762,37	324.702,95
<b>Total</b>	<b>5.081.013,20</b>	<b>4.640.797,57</b>

### 8. IMPOSTOS A RECUPERAR

Os impostos a recuperar estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2023	2022
Parcelamento pago a maior	-	518,46
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>518,46</b>

## 9. CONTAS A PAGAR

Representam as obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de terceiros no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes por serem exigíveis no período de até um ano.

Descrição	2023	2022
Contas a pagar	330,00	16.606,00
<b>Total</b>	<b>330,00</b>	<b>16.606,00</b>

## 10. EMPRÉSTIMOS DE PESSOAS LIGADAS

Os empréstimos estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2023	2022
João Felipe Bezerra de Assis	1.842.500,00	-
Rafaela Bezerra de Assis	1.842.500,00	-
Francisco Pinheiro de Assis	-	3.685.000,00
<b>Total</b>	<b>3.685.000,00</b>	<b>3.685.000,00</b>

## 11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

As obrigações estão representadas pelos seguintes saldos:

Descrição	2023	2022
Folha de pagamento de dirigentes	91.174,90	173.541,13
<b>Total</b>	<b>91.174,90</b>	<b>173.541,13</b>

## 12. OUTRAS OBRIGAÇÕES A PAGAR

As outras obrigações estão representadas pelos seguintes saldos:

Descrição	2023	2022
Solange Ribeiro Bezerra de Assis	463.958,26	-
<b>Total</b>	<b>463.958,26</b>	<b>-</b>

## 13. OUTROS DÉBITOS

Os outros débitos estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2023	2022
Caução	-	2.600,00
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.600,00</b>

#### 14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

As obrigações tributárias estão representadas pelos seguintes saldos:

Descrição	2023	2022
IRPJ a pagar	3.086,58	2.305,82
CSLL a pagar	2.014,54	1.531,65
PIS a pagar	137,96	188,07
COFINS a pagar	636,75	868,00
<b>Total</b>	<b>5.875,83</b>	<b>4.893,54</b>

#### TRIBUTOS DIFERIDOS

Representam diferenças temporárias entre a base fiscal e o valor contábil dos passivos representados no balanço patrimonial.

Estas diferenças se devem ao fato da empresa vender imóveis e apurar seus impostos, pelo regime de caixa, conforme autoriza a norma fiscal.

Descrição	2023	2022
IRPJ diferido	5.910,00	5.100,00
CSLL diferida	5.319,00	4.590,00
PIS diferido	3.201,21	2.762,47
COFINS diferido	14.775,00	12.750,00
<b>Total</b>	<b>29.205,21</b>	<b>25.202,47</b>

#### 15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### (a) Capital social

O capital social em 31/12/2023 é R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), representado por 30.000 (trinta mil) ações de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente integralizado pelos respectivos acionistas, distribuído da seguinte forma:

Acionistas	2023			2022		
	R\$	Ações	%	R\$	Ações	%
Solange Ribeiro Bezerra de Assis	10.002,00	10.002	33,34%	10.002,00	10.002	33,34%
João Felipe Bezerra de Assis	9.999,00	9.999	33,33%	9.999,00	9.999	33,33%
Rafaela Bezerra de Assis	9.999,00	9.999	33,33%	9.999,00	9.999	33,33%
<b>Capital social</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000</b>	<b>100%</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000</b>	<b>100%</b>

##### (b) Reserva de lucro

---

LS Assessoria Contábil Ltda  
CRC: RN - 000287/O-7  
Contadora  
Luciane Alves da Silveira  
CRC: RN - 005510/O-3  
RG: 1.199.453 – SSP/RN  
CPF: 829.188.304-10

---

Solange Ribeiro Bezerra de Assis  
Diretora Presidente  
RG: 975.064 - ITEP/RN  
CPF: 635.201.924-20

**(b.1) Reserva legal**

A empresa destina 5% do lucro líquido do exercício para a reserva legal limitando a 20% do capital social.

**(b.2) Reserva de retenção de lucro**

A Lei 6.404/76 faculta às sociedades reterem parcela do lucro líquido do exercício, prevista em orçamento de capital, previamente aprovado, após a destinação de 25% do dividendo mínimo obrigatório.

**16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

A composição da receita líquida, é representada conforme valores apresentados:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Receita bruta</b>	<b>596.925,00</b>	<b>1.032.391,77</b>
Receita c/ aluguel	216.925,00	206.391,77
Receita c/ imóveis	380.000,00	826.000,00
<b>(-) Deduções da receita</b>	<b>(21.787,76)</b>	<b>(37.682,29)</b>
PIS s/ vendas e serviços	(3.880,01)	(6.710,54)
COFINS s/ vendas e serviços	(17.907,75)	(30.971,75)
<b>Receita líquida</b>	<b>575.137,24</b>	<b>994.709,48</b>

**17. CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS**

Os custos incorridos nas vendas de imóveis durante os exercícios de 2023 e 2022 estão respectivamente apresentados:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Custo dos imóveis vendidos	34.940,58	104.821,74
<b>Total</b>	<b>34.940,58</b>	<b>104.821,74</b>

**18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

A composição das despesas administrativas é representada conforme valores apresentados:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aluguéis	(1.653,39)	(3.154,49)
Condomínios	(48.513,64)	(49.588,63)
Manutenção e conservação	(924,00)	(2.800,00)
Utilidades e serviços	(1.878,07)	(3.017,96)
Serviços de terceiros	(11.545,49)	(76.247,50)
Despesas gerais	(21.185,95)	(14.743,75)
<b>Total</b>	<b>(85.700,54)</b>	<b>(149.552,33)</b>

LS Assessoria Contábil Ltda  
CRC: RN - 000287/O-7  
Contadora  
Luciane Alves da Silveira  
CRC: RN - 005510/O-3  
RG: 1.199.453 – SSP/RN  
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis  
Diretora Presidente  
RG: 975.064 - ITEP/RN  
CPF: 635.201.924-20

## 19. DESPESAS TRIBUTARIAS

A composição das despesas tributárias é representada conforme valores apresentados:

Descrição	2023	2022
Outros impostos/taxas/contribuições	(12.535,70)	(972,38)
IPTU	(49.595,91)	(4.537,10)
IRPJ	(15.003,49)	(20.856,07)
CSLL	(10.370,08)	(15.240,27)
Taxas diversas	-	(2.759,95)
<b>Total</b>	<b>(87.505,18)</b>	<b>(44.365,77)</b>

## 20. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro dos exercícios de 2023 e 2022 é oriundo das seguintes montas de receitas e despesas:

Descrição	2023	2022
<b>Receita financeira</b>	<b>207,28</b>	<b>4.170,93</b>
Receita c/ clientes	197,58	4.137,97
Receita c/ aplicação financeira	9,70	32,96
<b>Despesa financeira</b>	<b>(2.498,61)</b>	<b>(5.976,04)</b>
Bancárias	(2.240,81)	(2.548,93)
Fornecedores	-	(26,20)
Tributos	(257,80)	(3.400,91)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(2.291,33)</b>	<b>(1.805,11)</b>

## 21. EVENTOS SUBSEQUENTES

A empresa avaliou os eventos ocorridos após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não havendo eventos subsequentes significativos ocorridos até a data de autorização dessas demonstrações que venham a ter efeitos relevantes nessas e que requeiram a sua divulgação.

## 22. COMPROMISSOS FUTUROS

A empresa não possui contratos firmados com fornecedores a longo prazo ou compromissos contratuais que necessitem de provisão.

Recife/PE, 31 de dezembro de 2023.

---

LS Assessoria Contábil Ltda  
CRC: RN - 000287/O-7  
Contadora  
Luciane Alves da Silveira  
CRC: RN - 005510/O-3  
RG: 1.199.453 – SSP/RN  
CPF: 829.188.304-10

---

Solange Ribeiro Bezerra de Assis  
Diretora Presidente  
RG: 975.064 - ITEP/RN  
CPF: 635.201.924-20