

**Demonstrações Financeiras  
em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.  
CNPJ: 38.348.514/0001-05

## **Relatório da Administração**

Senhores acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido, Demonstrac o do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

São Paulo, 22 de abril de 2024.

A Administra o.

## **Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

### **Conteúdo**

Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado do Exercício	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	6
Demonstrações dos Fluxos de Caixa	7
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	8 - 10

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  
**CNPJ 38.348.514/0001-05**

**BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS**

**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)**

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	738.669	77.697
Impostos a Compensar	5	1.962	11
Estoque de Imóveis	6	37.386.774	34.647.075
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>38.127.405</b>	<b>34.724.783</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>38.127.405</b>	<b>34.724.783</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores	7	76.623	158.497
Obrigações Tributárias	8	21.316	3.786
Obrigações Trabalhistas	9	8.800	2.420
Débito com Pessoas Ligadas	10	365.289	5.419.614
Outras Obrigações		4.678.862	19.000.000
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>5.150.890</b>	<b>24.584.317</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Débito com Pessoas Ligadas	10	1.691.064	-
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>1.691.064</b>	-
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital Social Subscrito	11	35.308.000	10.800.000
Capital Social a Integralizar	11	(4.000.000)	-
Resultados Acumulados		(22.549)	(659.534)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>31.285.451</b>	<b>10.140.466</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>38.127.405</b>	<b>34.724.783</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  
**CNPJ 38.348.514/0001-05**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS**  
**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:(Valores expressos em reais - R\$)**

---

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>( = ) Receita líquida</b>		-	-
( - ) Custo das Unidades Vendidas		-	-
<b>( = ) Resultado bruto operacional</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
( - ) Despesas administrativas		(36.801)	(28.095)
( - ) Despesas financeiras		(8.444)	(4.300)
( - ) Despesas Comerciais		-	-
( - ) Despesas tributárias		(393.463)	(32.389)
( + ) Outras receitas e despesas		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total das despesas e receitas operacionais</b>		<b>(438.708)</b>	<b>(64.785)</b>
<b>( = ) Resultado antes das operações financeiras</b>		<b>(438.708)</b>	<b>(64.785)</b>
( - ) Despesas financeiras		-	-
( + ) Receitas financeiras		<u>193.502</u>	<u>-</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>193.502</b>	<b>-</b>
<b>( = ) Resultado antes das provisões tributárias</b>		<b>(245.205)</b>	<b>(64.785)</b>
( - ) Impostos sobre o lucro		(8.086)	-
<b>(=) Resultado Líquido do Exercício</b>		<b>(253.291)</b>	<b>(64.785)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  
**CNPJ 38.348.514/0001-05**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)**

---

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
<b>Saldos em 31/12/22</b>	<b>10.800.000</b>	-	-	-	<b>(659.534)</b>	<b>10.140.466</b>
Aumento do Capital Social	24.508.000	(24.508.000)	-	-	-	-
Integralização do Capital		20.508.000				20.508.000
Constituição Reserva de Capital	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-		(253.291)	(253.291)
Absorção de Prejuízo				-	890.276	890.276
<b>Saldos em 31/12/23</b>	<b>35.308.000</b>	<b>(4.000.000)</b>	-	-	<b>(22.549)</b>	<b>31.285.451</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)**

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**

<b>Valores em R\$</b>	<b>2.023</b>	<b>2.022</b>
<b>Atividades Operacionais</b>		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	(253.291)	(64.785)
Absorção de prejuízos	890.276	-
<b>(=) Lucro que afeta o Caixa</b>	<b>636.985</b>	<b>(64.785)</b>
<b>Variações do Circulante</b>		
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>		
Impostos a Compensar	(1.951)	-
Direito com Terceiros	-	20.000
Estoque	(2.739.700)	(21.640.100)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>		
Fornecedores	(81.875)	70.032
Obrigações Tributárias	17.531	-
Obrigações Trabalhistas	6.380	676
Contas a Pagar	(3.363.261)	2.647.731
Outras Obrigações	(14.321.138)	19.000.000
<b>(=) Caixa Proveniente das Operações</b>	<b>(19.847.028)</b>	<b>33.554</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-	-
<b>(=) Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>(19.847.028)</b>	<b>33.554</b>
<b>Atividades de Investimentos</b>		
Alienação de Imobilizado	-	-
<b>(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Investimentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Atividades de Financiamentos</b>		
Aumento de Capital	20.508.000	-
Distribuição de Dividendos	-	-
Resgate de Ações PN	-	-
Integralização Reserva de Capital	-	-
<b>(=) Caixa Líquido Usado nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>20.508.000</b>	<b>-</b>
<b>(=) Resultado Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>660.972</b>	<b>33.554</b>
<b>(+) Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período</b>	<b>77.697</b>	<b>44.143</b>
<b>(=) Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>	<b>738.669</b>	<b>77.697</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021:(Valores expressos em reais - R\$)**

---

**1. Contexto Operacional**

A Companhia é uma sociedade de propósito específico, constituída em 28 de julho de 2017, tendo por objetivo social a Compra e venda de imóveis, bem como incorporação de empreendimento imobiliário em imóveis localizados na Rua Arthur de Azevedo, no bairro de Pinheiros, São Paulo – SP.

**2. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras da Companhia, inclusive as notas explicativas, estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos vigentes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A moeda funcional da Companhia é o Real. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estavam em vigor em 31/12/2023.

**3. Principais práticas contábeis adotadas:**

A companhia observa o princípio contábil da competência para o registro de suas transações, combinado ainda com as seguintes práticas contábeis:

- a)** Base de mensuração – As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico;
- b)** Apresentação das contas – Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após o exercício seguinte à data das demonstrações financeiras são considerados como não circulantes;
- c)** Caixa e equivalentes de caixas - Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de curto prazo da companhia, e não para investimentos com outros propósitos.
- d)** Contas a receber – As contas a receber de clientes são oriundas da venda de unidades imobiliárias e ocorreram no curso normal das atividades da entidade;
- e)** Estoques – Inclui terrenos e os gastos com aquisição de terrenos, vinculados ao empreendimento;
- f)** Passivo circulante e não circulante – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

#### 4. Caixa e Equivalentes de Caixa:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bancos Conta Movimento	131.375	73.694
Aplicações Financeiras	607.294	4.003
<b>Caixa e Equivalente de Caixas</b>	<b>738.669</b>	<b>77.697</b>

#### 5. Impostos a Compensar

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Imposto de renda retido na fonte	1.962	11
Demais impostos	0	0
<b>Impostos a Compensar</b>	<b>1.962</b>	<b>11</b>

#### 6. Estoque de Imóveis

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Estoque de Imóveis	37.386.774	34.647.075

#### 7. Fornecedores

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fornecedores nacionais	76.623	158.497

#### 8. Obrigações tributárias

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IRRF	1.543	586
IRPJ	0	0
CSLL	2.798	0
PIS	0	0
COFINS	0	0
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	5.875	2.099
ISS RETIDO	11.100	1.100
<b>Obrigações tributárias</b>	<b>21.316</b>	<b>3.786</b>

Circulante	<b>21.316</b>	<b>3.786</b>
Não Circulante	0	0

## 9. Obrigações trabalhistas

Descrição	2023	2022
INSS RETIDO	8.800	2.420
<b>Obrigações tributárias</b>	<b>8.800</b>	<b>2.420</b>
Circulante	8.800	2.420
Não Circulante	0	0

## 10. Débitos com pessoas ligadas

Descrição	2023	2022
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	0	4.233.851
Benedictas Tudisco	4.592	1.185.763
Coinvestidores Participações VII Ltda	360.697	0
<b>Débitos com pessoas ligadas</b>	<b>365.289</b>	<b>5.419.614</b>

## 11. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$ 35.308.000, representado por 35.308.000 Ações Ordinárias Nominativas, sem valor nominal.

São Paulo, 22 de abril de 2024

---

RODRIGO CHAMMAS YUNES  
CPF: 291.970.688-88

---

MARIO BARONE JUNIOR  
CONTADOR - CRC 1SP 191.714/O-8  
CPF: 078.401.388-88