

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Brasal Incorporações S.A.

Em 31 de dezembro de 2023
com relatório do auditor independente

Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas..	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e aos Administradores da
Brasal Incorporações S.A.
Brasília - DF

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasal Incorporações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial 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 Companhia 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, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

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 Companhia 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.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas nos. 2 e 3.1, 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, 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 manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação da NBC TG 47 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria 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, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



Building a better
working world

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 10 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O

Alexandre Dias Fernandes
Contador CRC DF-012460/O



Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	11.088	11.591	54.553	61.493
Contas a receber	6	242	-	312.243	320.946
Estoques	7	2.592	2.879	680.395	452.327
Tributos a recuperar		-	-	290	348
Partes relacionadas	8	5	11	-	-
Outros ativos		765	2.211	17.511	20.472
Total do ativo circulante		14.692	16.692	1.064.992	855.586
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	263.914	164.968
Estoques	7	-	-	135.937	203.749
Partes relacionadas	8	8.655	8.197	5.220	5.422
Outros ativos		8.865	8.539	10.063	9.618
Investimentos	9	1.548.825	1.271.048	43.203	47.835
Imobilizado		10.358	9.021	42.388	39.226
Intangível		230	230	230	230
Total do ativo não circulante		1.576.933	1.297.035	500.955	471.048
Total do ativo		1.591.625	1.313.727	1.565.947	1.326.634

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	10	485	423	38.316	29.158
Empréstimos e financiamentos	11	14.158	24.690	104.517	151.553
Imóveis a pagar	13	-	-	43.001	37.905
Tributos a recolher		1.338	1.103	5.089	5.954
Obrigações trabalhistas		5.890	6.309	17.312	16.038
Tributos diferidos	12	-	-	10.687	10.060
Adiantamento de clientes	14	-	-	123.354	136.937
Partes relacionadas	8	841.343	581.520	76	76
Dividendos a pagar		-	1.997	-	1.997
Outros passivos		68	87	28.085	11.075
Total do passivo circulante		863.282	616.129	370.437	400.753
Não circulante					
Fornecedores	10	-	-	480	711
Empréstimos e financiamentos	11	4.091	13.551	412.213	155.425
Imóveis a pagar	13	-	-	5.737	38.940
Tributos diferidos	12	-	-	6.846	4.733
Obrigações trabalhistas		1.567	2.634	1.567	2.742
Partes relacionadas	8	7.303	4.377	7.723	5.336
Provisão para garantia de obra	15	-	-	23.935	18.695
Provisão para passivo a descoberto	9	2.060	55	-	-
Provisão para demandas judiciais	16	160	1.010	472	3.623
Total do passivo não circulante		15.181	21.627	458.973	230.205
Patrimônio líquido					
Capital social	17	284.137	284.137	284.137	284.137
Adiantamento para futuro aumento capital		225.443	79.871	225.442	79.871
Reserva Legal		6.809	6.809	6.809	6.809
Reserva de Lucros retidos		196.773	305.154	196.774	305.154
		713.162	675.971	713.162	675.971
Participações de não controladores		-	-	23.375	19.705
Total do patrimônio líquido		713.162	675.971	736.537	695.676
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.591.625	1.313.727	1.565.947	1.326.634

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	19	8.254	1.330	642.299	655.535
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(583.700)	(481.675)
Lucro bruto		8.254	1.330	58.599	173.860
Despesas gerais e administrativas	21	(62.464)	(54.385)	(59.056)	(54.813)
Despesas comerciais	22	(1)	(7)	(42.745)	(43.705)
Despesas com obras concluídas	23	(394)	(234)	(23.703)	(17.030)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(6.296)	(2.217)	(14.105)	(8.339)
Resultado da equivalência patrimonial	9.1	(42.417)	84.786	(282)	(1.389)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(103.318)	29.273	(81.292)	48.584
Receitas financeiras	24	957	42	3.572	4.422
Despesas financeiras	24	(5.003)	(8.116)	(9.785)	(12.834)
Resultado financeiro, líquido		(4.046)	(8.074)	(6.213)	(8.412)
Resultado antes do IRPJ e CSLL		(107.364)	21.199	(87.505)	40.172
Imposto de renda e contribuição social	12.2	(1.017)	(178)	(14.724)	(14.807)
Lucro líquido do exercício		(108.381)	21.021	(102.229)	25.365
Resultado atribuível aos:					
Controladores		-	-	(108.381)	21.021
Não controladores		-	-	6.152	4.344

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(108.381)	21.021	(102.229)	25.365
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	(108.381)	21.021	(102.229)	25.365
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	(108.381)	21.021	(108.381)	21.021
Acionistas não controladores	-	-	6.152	4.344

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros retidos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	284.137	5.758	307.566	1.363	-	598.824	18.635	617.459
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	21.021	21.021	4.344	25.365
Dividendos intermediários pagos	-	-	(20.385)	-	-	(20.385)	(5.676)	(26.061)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	2.402	2.402
Constituição da reserva legal	-	1.051	-	-	(1.051)	-	-	-
Dividendos mínimo obrigatório	-	-	-	-	(1.997)	(1.997)	-	(1.997)
Constituição de reserva de lucros retidos	-	-	17.973	-	(17.973)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	78.508	-	78.508	-	78.508
Saldos em 31 de dezembro de 2022	284.137	6.809	305.154	79.871	-	675.971	19.705	695.676
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(108.381)	(108.381)	6.151	(102.230)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(2.481)	(2.481)
Absorção de prejuízo acumulado com reserva de lucros retidos	-	-	(108.381)	-	108.381	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	145.572	-	145.572	-	145.572
Saldos em 31 de dezembro de 2023	284.137	6.809	196.773	225.443	-	713.162	23.375	736.537

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(107.364)	21.199	(107.364)	40.172
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	(850)	(226)	(3.151)	(851)
Provisão para distratos	-	-	4.473	33.171
Depreciação e amortização	907	576	8.886	8.358
Provisão para garantia de obra	-	-	5.240	6.708
Juros e variação monetária	4.120	7.385	8.138	10.673
Impairment de ativos (ágio)	-	-	10.405	-
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(1.017)	-	(1.017)	5.884
Equivalência patrimonial	42.417	(84.786)	282	1.389
Outros	2.764	-	8.465	-
	(59.023)	(55.852)	(65.643)	105.504
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	(242)	-	(94.716)	(90.941)
Estoques	287	(161)	(160.256)	(122.136)
Tributos a recuperar	-	-	58	(174)
Outros ativos	1.121	(678)	2.516	(2.342)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	62	(6.863)	8.927	2.216
Imóveis a pagar	-	(1.433)	(28.107)	4.552
Obrigações trabalhistas	(1.486)	(3.637)	99	(1.923)
Tributos diferidos	-	-	2.740	2.569
Tributos a recolher	235	(2.116)	(865)	(14.265)
Outros passivos	(21)	129	17.010	(3.357)
Adiantamento de clientes	-	-	(13.583)	6.909
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(59.067)	(70.611)	(331.820)	(113.388)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Redução (aporte) de capital em investimentos	(4.590)	(121.120)	2.010	(217)
Distribuição de lucros de investidas	-	22.621	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(557.490)	(191.087)	(4.395)	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(2.244)	(1.622)	(20.513)	(22.529)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(564.324)	(291.208)	(22.898)	(22.746)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	4.375	6.700	201.614	194.470
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal e juros)	(28.487)	(32.711)	2.589	(174.676)
Partes relacionadas	503.426	329.843	145.572	(904)
Aporte para futuro aumento de capital	145.571	78.508	(1.997)	78.508
Distribuição de lucros	(1.997)	(20.385)	-	(26.061)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	622.888	361.955	347.778	71.337
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	(503)	136	(6.940)	(64.797)
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	11.591	11.455	61.493	126.290
No final do exercício	11.088	11.591	54.553	61.493

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Brasal Incorporações SA. foi constituída em 04 de julho de 1972 e possui sua sede administrativa localizada na cidade de Brasília. A Companhia atua no segmento de participação societária em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, tendo sua área geográfica de atuação no Distrito Federal e nos Estados de Goiás e Minas Gerais.

Em 05 de agosto de 2021, nos termos do disposto nos artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976 e conforme estabelecido nos Arts. 62 a 67 da Instrução Normativa DREI Nº 81/2020, os sócios decidem aprovar a transformação da Sociedade Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda. em Sociedade Anônima Fechada, que passou a denominar-se Brasal Incorporações S.A.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as empresas investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela diretoria da Companhia em 10 de maio de 2024.

2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

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.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

2.2.1 Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.2. Provisões para demandas judiciais

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.3 Provisões para garantia de obra

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item "3.1" acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.4 Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

2.2.5 Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As estimativas relacionadas ao reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários e demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 3 a seguir.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo 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 entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento (“POC”) e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- 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 "Adiantamentos de clientes";
- 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;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

3.3. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante aos clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distratos, onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição e reduzidos por provisão quando tal valor exceder 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 incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

3.5. Investimentos

Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Consequentemente, o CPC 36 (R3) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação com outros empreendedores, formando uma "Joint Venture" (controle compartilhado).

Participações em entidades controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.5. Investimentos--Continuação

Participações em entidades controladas--Continuação

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

Acordos de participação

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Conseqüentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as joint ventures são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o seu valor residual são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.8. Adiantamento de clientes

Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia 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 adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.1. Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1, são controlados no passivo na conta "Adiantamentos de clientes".

3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.10. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de "Ativo imobilizado", desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.11. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3.1).

3.12. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas também optaram pelo RET – Regime Especial de Tributação, em que as receitas oriundas exclusivamente das atividades que envolvem negociação de unidades imobiliárias são submetidas à alíquota única de 4%. As demais receitas são oferecidas à tributação com base no lucro presumido, quando aplicável.

Quando a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 12.

3.14. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.14. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros

A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permanecendo todos classificados como custo amortizado. Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Os juros transcorridos dos empréstimos e financiamentos diretamente relacionados a fase de construção foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passam a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

3.16. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023-- Continuação

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicarem julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecerem divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Companhia.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Políticas contábeis materiais--Continuação

3.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Controle	Estágio	Participação - %	
			2023	2022
City Offices Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	81,76%	81,76%
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 01 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 02 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 03 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 05 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 06 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 08 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 09 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 10 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 11 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 12 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	91,71%
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 09 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	65,00%	65,00%
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,91%	98,30%
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,71%	97,33%
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 17 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	97,56%	92,00%
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

	Controle	Estágio	Participação - %	
			2023	2022
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	98,85%	98,63%
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	98,29%	97,28%
INC 29 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	97,45%	95,65%
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 42 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 43 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 44 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 45 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 46 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
Brasal Engenharia e Construção Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Coligada	Projeto	50,00%	50,00%
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Coligada	Projeto	30,66%	33,01%
Construtora Eldorado S.A.	Coligada	Obra	37,50%	37,50%
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Coligada	Projeto	30,00%	22,10%

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as empresas do grupo foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das empresas controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2023												
	INC 01	SPE 05	INC02	SPE 03	Residencial Jardins	SPE 06	INC09	INC 12	Dallas Investimentos	INC35	SPE11	INC07	SPE 10
Ativo													
Circulante	17.447	4.919	2.803	15.228	4.416	3.320	105.624	32.315	466	70.676	41.402	12.401	88.921
Não circulante	38.328	15.176	5.385	22.607	4.770	17.755	4.046	52.337	25.029	14.206	28.282	26.053	41.880
	55.775	20.095	8.188	37.835	9.186	21.075	109.669	84.652	25.495	84.882	69.684	38.454	130.802
Passivo													
Circulante	1.392	658	619	1.071	801	71	12.973	802	54	5.806	1.986	357	12.229
Não circulante	3.306	61	398	1.539	(18)	(199)	36.586	16.356	70	878,81	12.593	2.143	55.212
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.655	965	250	675	2.725	375	0	14.635	800	2.600	21.115	14.303	25.414
Patrimônio líquido	40.422	18.411	6.920	34.549	5.678	20.828	60.111	52.859	24.571	75.597	33.989	21.650	37.946
	55.775	20.095	8.188	37.835	9.186	21.075	109.669	84.652	25.495	84.882	69.684	38.454	130.802
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	8.317	1.259	0	25	2.702	1.593	64.993	22.304	2.883	33.331,52	4.895	(3.259)	32.115
Custos dos imóveis vendidos	(15.883)	403	439	1.425	(746)	(745)	(45.943)	(25.402)	(821)	(24.345)	(18.824)	(4.780)	(38.777)
Lucro bruto	(7.566)	1.662	439	1.450	1.956	848	19.050	(3.098)	2.063	8.987	(13.929)	(8.039)	(6.662)
Despesas operacionais	(3.940)	(2.309)	(554)	(4.765)	(4.223)	(755)	(1.902)	(877)	(1.030)	(4.801)	(5.287)	(320)	(1.934)
Resultado financeiro líquido	(40)	16	(2)	57	(667)	10	898	(59)	7	169	62	(490)	(70)
Lucro (prejuízo) operacional	(11.546)	(632)	(117)	(3.259)	(2.934)	103	18.045	(4.034)	1.040	4.355	(19.153)	(8.850)	(8.666)
Imposto de renda e contribuição social	(29)	(5)	(0)	(11)	(3)	(60)	(274)	(16)	(2)	(862)	(64)	(12)	(3)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(11.575)	(637)	(117)	(3.270)	(2.936)	42	17.771	(4.049)	1.038	3.493	(19.217)	(8.861)	(8.669)
	31/12/2023 - Continuação												
	INC06	INC04	INC08	INC10	INC13	INC14	INC15	INC20	INC25	INC26	INC28	INC33	Outros
Ativo													
Circulante	13.405	49	41.581	45.428	49.403	36.752	55.400	34.891	30.559	39.072	32.821	26.975	643.977
Não circulante	54.984	9.509	29.859	28.755	35.811	35.492	25.315	32.597	932	41.576	9.038,92	65,00	0
	68.388	9.558	71.441	74.182	85.214	72.243	80.715	67.488	31.491	80.647	41.860	27.040	643.977
Passivo													
Circulante	1.039	87	3.015	2.950	18.860	8.904	2.932	22.085	8.347	8.958	3.462	4.717	129.566
Não circulante	1.397	464	33.444	32.530	33.574	20.060	33.590	19.715	0	26.589	681	0	213.154
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.835	430	7.545	8.545	6.815	12.265	10.774	12.600	2.124	12.365	13.430	3.760	117.277
Patrimônio líquido	60.116	8.577	27.436	30.157	25.965	31.014	33.419	13.088	21.019	32.735	24.287	18.563	458.692
	68.388	9.558	71.441	74.182	85.214	72.243	80.715	67.488	31.491	80.647	41.860	27.040	918.689
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	21.285	124	25.376	34.758	19.794	18.465	28.245	17.511	-	11.340	11.518	-	269.171
Custos dos imóveis vendidos	(19.992)	(314)	(23.608)	(33.469)	(19.216)	(18.417)	(22.093)	(20.106)	-	(12.120)	(9.799)	-	(237.109)
Lucro bruto	1.293	(190)	1.768	1.289	578	48	6.153	(2.595)	-	780,15	1.719,46	-	32.063
Despesas operacionais	(732)	(916)	(616)	(553)	(1.671)	(501)	(508)	(322)	(247)	(484)	(742)	(521)	(30.233)
Resultado financeiro líquido	(11)	22	(87)	2	24	(9)	(18)	11	(91)	15	31	0	(1.948)
Lucro (prejuízo) operacional	551	(1.083)	1.065	739	(1.069)	(463)	5.626	(2.905)	(338)	(1.250)	1.008	(521)	(118)
Imposto de renda e contribuição social	(19)	(6)	(7)	(3)	(19)	(1)	(5)	(4)	(0)	(4)	(8)	(0)	(164)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	532	(1.089)	1.058	735	(1.088)	(463)	5.622	(2.909)	(338)	(1.254)	1.000	(521)	(282)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2022												
	INC 01	SPE 05	INC02	SPE 03	Residencial Jardins	SPE 06	INC09	INC 12	Dallas Investimentos	INC35	SPE11	INC07	SPE 10
Ativo													
Circulante	64.915	9.340	2.771	25.845	6.058	8.244	56.740	74.151	1.841	66.411	78.496	30.975	53.015
Não circulante	31.173	14.537	13.839	30.911	2.408	30.203	4.443	36.149	40.191	1.772	25.533	31.459	27.434
	96.088	23.877	16.609	56.756	8.465	38.447	61.183	110.300	42.032	68.183	104.029	62.434	80.449
Passivo													
Circulante	5.720	677	527	1.483	723	62	10.123	6.141	62	81	3.707	1.442	10.119
Não circulante	50.693	1.212	838	2.748	334	1.350	2.721	26.654	657	0	48.005	17.948	26.099
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.510	1.030	2.795	10.110	865	4.305	0	11.800	865	4.155	11.180	5.845	13.179
Patrimônio líquido	22.165	20.959	12.450	42.415	6.544	32.730	48.340	65.706	40.448	63.947	41.137	37.199	31.053
	96.088	23.877	16.609	56.756	8.465	38.447	61.183	110.300	42.032	68.183	104.029	62.434	80.449
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	57.882	2.312	170	19.750	(838)	7.749	33.751	59.144	3.634	0	53.966	32.819	30.778
Custos dos imóveis vendidos	(65.542)	(3.488)	(817)	(17.023)	525	(3.901)	(18.913)	(35.946)	(5.973)	0	(42.591)	(20.961)	(20.981)
Lucro bruto	(7.660)	(1.176)	(647)	2.727	(313)	3.848	14.838	23.198	(2.338)	-	11.375	11.858	9.797
Despesas operacionais	(2.134)	(2.232)	(700)	(3.399)	(2.962)	(716)	(3.868)	(1.198)	(994)	(2.027)	(2.988)	(350)	(2.431)
Resultado financeiro líquido	477	441	183	146	87	(16)	860	(47)	165	(2)	(30)	72	(17)
Lucro (prejuízo) operacional	(9.317)	(2.967)	(1.164)	(526)	(3.187)	3.116	11.830	21.953	(3.168)	(2.029)	8.357	11.580	7.349
Imposto de renda e contribuição social	(146)	(108)	(69)	(84)	(7)	(44)	(296)	(3)	(47)	(0)	(14)	(21)	(4)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(9.463)	(3.075)	(1.233)	(610)	(3.195)	3.072	11.534	21.949	(3.214)	(2.029)	8.343	11.559	7.345
	31/12/2022 - Continuação												
	INC06	INC04	INC08	INC10	INC13	INC14	INC15	INC20	INC25	INC26	INC28	INC33	Outros
Ativo													
Circulante	46.277	567	38.113	34.647	34.881	19.592	29.692	32.326	28.906	24.104	24.155	25.733	378.550
Não circulante	41.974	13.054	7.311	15.761	8.490	20.146	16.460	14.102	932	14.612	4.163	0	177.714
	88.251	13.622	45.424	50.408	43.371	39.738	46.151	46.429	29.838	38.716	28.318	25.733	556.264
Passivo													
Circulante	6.184	426	7.955	4.696	16.326	11.224	8.427	32.522	10.357	8.586	8.228	10.355	117.590
Não circulante	18.117	839	16.420	10.355	555	107	8.744	4.735	0	907	447	0	52.504
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.538	4.965	8.935	5.935	6.220	3.645	6.105	6.390	2.889	1.095	5.105	4.400	127.407
Patrimônio líquido	48.413	7.392	12.114	29.422	20.270	24.762	22.875	2.782	16.592	28.129	14.537	10.979	258.763
	88.251	13.622	45.424	50.408	43.371	39.738	46.151	46.429	29.838	38.716	28.318	25.733	556.264
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	52.513	11.647	10.488	21.409	20.711	12.206	19.858	14.440	0	22.712	12.900	0	141.665
Custos dos imóveis vendidos	(35.118)	(12.352)	(10.509)	(15.029)	(13.409)	(7.536)	(11.921)	(13.464)	0	(16.786)	(10.283)	0	(91.052)
Lucro bruto	17.396	(705)	(21)	6.379	7.302	4.670	7.937	976	-	5.926,31	2.617,49	-	50.613
Despesas operacionais	(636)	(445)	(577)	(678)	(2.471)	(1.450)	(664)	(720)	(825)	(2.218)	(2.090)	(501)	(30.015)
Resultado financeiro líquido	56	(40)	6	(5)	70	68	(14)	24	(5)	(30)	(18)	(16)	65
Lucro (prejuízo) operacional	16.816	(1.190)	(592)	5.696	4.901	3.288	7.259	280	(830)	3.679	510	(517)	20.663
Imposto de renda e contribuição social	(29)	(17)	(7)	(2)	(17)	(69)	(37)	(8)	(0)	(204)	(208)	(0)	(587)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	16.786	(1.207)	(599)	5.694	4.885	3.219	7.223	271	(830)	3.474	302	(517)	20.076

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos das investidas controladas em conjunto e coligadas são:

	2023				2022			
	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.
Ativo								
Circulante	19	54.633	14.260	17.186	396	32.261	13.880	17.184
Não circulante	21.433	482	33.971	-	17.425	562	36.784	-
	21.452	55.114	48.231	17.186	17.821	32.823	50.664	17.184
Passivo								
Circulante	17	10.965	2.975	-	2	4.135	5.015	-
Não circulante	0	15.167	2.104	-	-	-	2.565	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.660	-	6.641	-	1.529	555	6.641	(14.203)
Patrimônio líquido	17.775	28.982	36.511	(17.186)	16.290	28.113	36.443	(2.981)
	21.452	55.114	48.231	(17.186)	17.821	32.803	50.664	(17.184)
Demonstrações dos resultados:								
Receita operacional líquida	-	7.737	10.398	-	-	-	15.630	-
Custos dos imóveis vendidos	-	(6.921)	(1.571)	-	-	-	(1.996)	-
Lucro bruto	-	816	8.827	-	-	-	13.634	-
Despesas operacionais	(1)	(994)	(9.753)	(5)	(602)	-	(15.926)	(31)
Resultado financeiro líquido	0	728	95	(0)	(2)	(7)	68	(1)
Lucro (prejuízo) operacional	(1)	550	(831)	(5)	(604)	(7)	(2.224)	(32)
Imposto de renda e contribuição social	-	(236)	(271)	-	0	-	(523)	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1)	314	(1.102)	(5)	(604)	(7)	(2.747)	(32)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	1.889	2.681	15.982	36.298
Aplicações financeiras	9.199	8.910	38.571	25.195
	11.088	11.591	54.553	61.493

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 20% a 85% (20% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). E compromissadas de terceiros 80% a 99% (80% a 99% em 2022) do CDI.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de imóveis	652	-	666.241	566.291
(-) Provisão para distratos	(410)	-	(67.819)	(63.346)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(22.265)	(17.031)
	242	-	576.157	485.914
Circulante	242	-	312.243	320.946
Não circulante	-	-	263.914	164.968

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa 3.1.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pelo INCC e ICC para empreendimentos que estão em execução, e pela variação do IGP-M para empreendimentos entregues, acrescida de juros médios de 1% a.m de acordo com o empreendimento.

Foi constituída provisão de distratos para aqueles que a Companhia já tem conhecimento que serão distratados no exercício seguinte.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 3,66% ao ano em 2023 (4,28% em 2022).

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Contas a receber--Continuação

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber financeiro (circulante)	-	-	612.495	500.670
Contas a receber financeiro (não circulante)	-	-	890.364	903.694
	-	-	1.502.859	1.404.364
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 18)	-	-	(974.839)	(977.052)
(+) Adiantamento de cliente (nota 14)	-	-	123.354	136.937
(=) Contas a receber contábil	-	-	651.374	564.249

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2023 e 2022 por ano:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos	-	607
2022	109	-
2023	20.420	8.658
A partir de 2024	1.482.330	1.395.099
	1.502.859	1.404.364

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Unidades a comercializar	2.592	2.879	680.395	452.327
Terrenos para futura incorporação	-	-	135.937	203.749
	2.592	2.879	816.332	656.076
Circulante	2.592	2.879	680.395	452.327
Não circulante	-	-	135.937	203.749

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus quotistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos quotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Mútuos – Ativos				
Brasal Engenharia e Construção Ltda.	-	-	-	-
Empréstimos a quotistas	4.497	4.497	4.497	4.507
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	-	6	-	-
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	-	5	-	-
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	5	-	-	-
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	-	-	10	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários	-	74	-	-
	4.502	4.582	4.507	4.507

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Dividendos a receber				
City Offices Investimentos Imobiliários S/A	2.260	2.410	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda	1.185	-	-	-
SPE 04 – Brasal Incorporações Ltda.	-	1	-	-
Construtora Eldorado S.A.	713	915	713	915
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	-	300	-	-
	4.158	3.626	713	915
	8.660	8.208	5.220	5.422
Circulante	5	11	-	-
Não Circulante	8.655	8.197	5.220	5.422

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Mútuos – Passivos				
Brasal Participações S.A.	-	-	-	-
Brasal Refrigerantes S/A	2	-	-	-
Brasal Residence Empreendimento Ltda.	198	198	-	-
Residencial Samambaia Emp. Imobiliários Ltda.	7.799	7.820	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários	36	0	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	120	70	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	270	60	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.698	2.328	-	-
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	41	41	-	-
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	115	115	-	-
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	204	204	-	-
MG Negócios Empreendimentos	11.748	11.849	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários	25.029	40.140	-	-
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	1.186	1.186	-	-
Construtora Eldorado S.A.	76	76	76	76
SPE 01 Brasal Incorporações Ltda.	17.570	17.090	-	-
SPE 02 Brasal Incorporações Ltda.	3.285	3.285	-	-
SPE 03 Brasal Incorporações Ltda.	22.490	30.770	-	-
SPE 05 Brasal Incorporações Ltda.	15.125	14.471	-	-
SPE 06 Brasal Incorporações Ltda.	17.755	30.110	-	-
SPE 08 Brasal Incorporações Ltda.	17.242	11.520	-	-
SPE 09 Brasal Incorporações Ltda.	10.873	12.229	-	-
SPE 10 Brasal Incorporações Ltda.	40.336	26.390	-	-
SPE 11 Brasal Incorporações Ltda.	28.086	25.076	-	-
SPE 12 Brasal Incorporações Ltda.	17.031	20.310	-	-
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	38.072	30.615	-	-
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	5.384	13.771	-	-
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	1.805	4.259	-	-
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	9.419	12.740	-	-
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	250	250	-	-
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	54.879	41.525	-	-
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	25.936	31.320	-	-
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	29.405	7.230	-	-
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	28.357	15.219	-	-
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	26.649	15.200	-	-
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	52.198	35.930	-	-
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	35.116	7.440	-	-
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	34.446	18.855	-	-
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	25.005	16.050	-	-
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	15.842	7.190	-	-
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	20.779	3.680	-	-
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	52.586	22.270	-	-
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	31.620	12.905	-	-
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	50	50	-	-
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	347	347	-	-
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	22.656	3.550	-	-
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	2.375	745	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	930	930	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	40.922	14.532	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	6.320	450	-	-

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas -- continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Mútuos – Passivos				
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	8.535	3.830	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	12.690	690	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	975	960	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	1.130	1.030	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	65	-	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	250	570	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	13.091	530	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	1.460	1.460	-	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda.	75	59	-	-
INC41 Brasal Incorporações Ltda.	409	-	-	-
	841.343	581.520	76	76
Dividendos a pagar				
Brasal Participações S.A.	5.306	4.377	5.307	4.377
Brasal Holding Eireli	-	-	-	419
Acionista	1.997	-	1.997	540
Incorpora Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	-	-	419	-
	7.303	4.377	7.723	5.336
	848.646	585.897	7.799	5.412
Circulante	841.343	581.520	76	76
Não Circulante	7.303	4.377	7.723	5.336

Remuneração dos administradores

Em 2023, não houve remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Companhia, em 2023. Em 2022 o montante total remunerado foi de R\$ 538.

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação em empresas controladas	1.202.821	936.072	-	-
Participação em empresas coligadas	28.386	22.694	28.386	22.694
Ágio na aquisição de investimentos	10.422	13.186	10.422	17.052
	1.241.629	971.952	38.808	39.746
Adiantamento para futuro aumento de capital	307.196	299.096	4.395	8.089
	1.548.825	1.271.048	43.203	47.835
Provisão para passivo à descoberto em controladas	(2.060)	(55)	-	-
	1.546.765	1.270.993	43.203	47.835

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Participações societárias

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda	81,76%	(20)	370	(273)	(302)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	100,00%	159	(134)	160	134
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.403	2.936	5.678	(2.936)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4	1	3	(1)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	100,00%	14.536	1.861	13.842	(1.861)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	82	(25)	8	25
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	100,00%	270	(136)	270	136
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	100,00%	480	-	385	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.579	(1.746)	9.549	1.746
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.768	54	1.758	(54)
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.584	139	18.449	(139)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.792	199	3.707	(199)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	35.224	3.270	34.550	(3.270)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.376	637	18.411	(637)
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.203	(42)	20.827	42
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.667	632	19.553	(632)
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	10.516	19	10.376	(19)
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	63.360	8.669	37.946	(8.669)
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	55.104	19.217	33.990	(19.217)
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.081	146	16.975	(146)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.291	(570)	17.152	570
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	25.371	(1.038)	24.570	1.038
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	100,00%	28.386	1.719	19.682	(1.719)
INC01 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	51.077	11.575	40.422	(11.575)
INC02 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	7.170	117	6.921	(117)
INC03 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.405	4	1.260	(4)
INC04 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	9.007	1.089	8.577	(1.089)
INC05 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	430	-	430	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	65.951	(532)	60.117	532
INC07 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	35.953	8.861	21.651	(8.861)
INC08 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	34.981	(1.058)	27.437	1.058
INC09 Brasal Incorporações Ltda	65,00%	60.111	(17.771)	39.072	11.551
INC10 Brasal Incorporações Ltda	98,91%	38.702	(735)	29.829	727
INC11 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	22.955	6.820	17.619	(6.820)
INC12 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	67.494	4.049	52.860	(4.049)
INC13 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	32.780	1.088	25.965	(1.088)
INC14 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	43.279	463	31.015	(463)
INC15 Brasal Incorporações Ltda	98,71%	44.193	(5.622)	32.988	5.549
INC16 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	39.879	476	25.993	(476)
INC17 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.242	-	1.000	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	30.322	(3.520)	27.532	3.520
INC19 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	55.359	(8.497)	36.905	8.497
INC20 Brasal Incorporações Ltda	97,56%	25.688	2.909	12.769	(2.838)
INC21 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.740	103	6.740	(103)
INC22 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.779	330	15.165	(330)
INC23 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	35.555	(6.562)	16.996	6.562
INC24 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	47.898	779	41.457	(779)
INC25 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	23.144	338	21.019	(338)
INC26 Brasal Incorporações Ltda	98,60%	45.100	1.254	32.360	(1.240)
INC27 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	31.728	(903)	31.173	903
INC28 Brasal Incorporações Ltda	97,28%	37.717	(1.000)	23.872	983
INC29 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.508	233	1.508	(233)
INC30 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	9.143	653	4.277	(653)
INC31 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	625	3.573	(1.756)	(3.573)
INC32 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.736	412	1.286	(412)
INC33 Brasal Incorporações Ltda	97,45%	22.323	521	18.088	(508)
INC34 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.994	(1.159)	21.769	1.159
INC35 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	78.197	(3.493)	75.597	3.493
INC36 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	13.734	330	11.563	(330)
INC37 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.296	631	6.975	(631)
INC38 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.035	1.817	14.619	(1.817)
INC39 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.004	81	22.680	(81)
INC40 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.308	88	17.693	(88)
INC41 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	12.474	2.028	9.778	(2.030)
INC42 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.484	33	(32)	(33)
INC43 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	157	-	1	-
INC44 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	1	-
INC45 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	1	-
INC46 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	1	-
		1.526.879	35.981	1.200.761	(42.135)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Participações societárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023--Continuação

Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	30,66%	21.435	1	5.450	4
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	43.153	1.102	13.692	(441)
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	50,00%	28.982	(314)	4.089	157
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	30,00%	17.186	5	5.156	(2)
		110.756	794	28.386	(282)
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	8.684	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	967	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	771	-
		-	-	10.422	-
		1.637.635	36.775	1.239.569	(42.417)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda	81,76%	225	(204)	29	(166)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	100,00%	26	(44)	26	(44)
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.409	(3.195)	6.543	(3.195)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	(27)	60	(27)	60
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	100,00%	14.818	(437)	14.718	(437)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	(28)	29	(28)	29
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	100,00%	89	33	89	33
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	100,00%	385	(40)	385	(40)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.666	(622)	9.066	(622)
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.812	1	1.812	1
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.383	(1.622)	18.283	(1.622)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.856	(281)	3.781	(281)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	52.525	(610)	42.415	(610)
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	(1.505)	(5.537)	(1.505)	(5.537)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.989	(3.075)	20.959	(3.075)
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	37.035	3.072	32.730	3.072
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.392	2.728	20.840	2.728
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	11.669	(391)	11.474	(391)
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	44.232	7.345	31.053	7.345
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	52.317	8.343	41.137	8.343
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.300	(9)	20.210	(9)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	91,71%	28.431	5.668	26.211	5.199
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	41.313	(3.214)	40.448	(3.214)
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	100,00%	10.400	(2.886)	1.660	(2.886)
INC01 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	39.675	(9.463)	22.165	(9.463)
INC02 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.245	(1.233)	12.450	(1.233)
INC03 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.448	58	3.218	58
INC04 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	12.357	(1.207)	7.392	(1.207)
INC05 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	430	1	430	1
INC06 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	63.951	16.786	48.413	16.786
INC07 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	43.044	11.559	37.199	11.559
INC08 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.049	(599)	12.114	(599)
INC09 Brasal Incorporações Ltda	65%	48.340	11.534	31.421	7.497
INC10 Brasal Incorporações Ltda	98,30%	35.357	5.694	28.923	5.597
INC11 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.758	6.550	9.825	6.550
INC12 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	77.506	21.949	65.706	21.949
INC13 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.490	4.885	20.270	4.885
INC14 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.407	3.220	24.762	3.220
INC15 Brasal Incorporações Ltda	97,33%	28.980	7.223	22.265	7.030
INC16 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.803	4.267	11.499	4.267
INC17 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.122	-	862	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.968	2.489	18.958	2.489
INC19 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.415	1.591	6.384	1.591
INC20 Brasal Incorporações Ltda	92,00%	9.172	271	2.410	250
INC21 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.738	(212)	4.666	(212)
INC22 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	13.915	(403)	11.725	(403)
INC23 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	4.628	1.032	2.958	1.032
INC24 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	30.912	(739)	19.282	(739)
INC25 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.482	(830)	16.592	(830)
INC26 Brasal Incorporações Ltda	98,60%	29.224	3.474	27.743	3.426
INC27 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	25.190	(1.117)	10.095	(1.117)
INC28 Brasal Incorporações Ltda	97,28%	19.642	302	14.142	292
INC29 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.366	(140)	721	(140)
INC30 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.251	(70)	1.416	(70)
INC31 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.112	2	987	2
INC32 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.108	2	1.058	2
INC33 Brasal Incorporações Ltda	95,65%	15.379	(517)	10.501	(495)
INC34 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	16.627	2.668	11.462	2.668
INC35 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	68.102	(2.029)	63.947	(2.029)
INC36 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	8.394	(327)	1.959	(327)
INC37 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	5.187	(273)	1.462	(273)
INC38 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	14.262	(319)	3.727	(319)
INC39 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	14.335	-	6	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.466	1	2	1
INC41 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	4.362	(202)	2.591	(202)
		1.248.911	90.990	936.017	86.175

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	17.819	(632)	4.754	(200)
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	43.085	(2.747)	13.666	(1.030)
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	50,00%	28.668	(305)	3.626	(153)
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	22,11%	17.184	(32)	648	(6)
		106.756	(3.716)	22.694	(1.389)
Ágio na aquisição de controladas					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda		-	-	99	-
		-	-	99	-
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	10.481	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	1.450	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	1.156	-
		-	-	13.087	-
Ágio indireto na aquisição de controlada					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda		-	-	3.866	-
		-	-	3.866	-
		1.355.667	87.274	975.763	84.786

9.2. Movimentação dos investimentos

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	29	-	-	(302)	(273)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	26	-	-	134	160
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.543	2.071	-	(2.936)	5.678
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(27)	31	-	(1)	3
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	14.718	985	-	(1.861)	13.842
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(28)	11	-	25	8
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	89	45	-	136	270
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	385	-	-	-	385
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.066	695	(1.958)	1.746	9.549
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	1.812	-	-	(54)	1.758
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	18.283	305	-	(139)	18.449
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	3.781	125	-	(199)	3.707
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	42.415	11.635	(16.230)	(3.270)	34.550
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	(1.505)	1.505	-	-	-
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	20.959	1.655	(3.566)	(637)	18.411
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	32.730	4.860	(16.805)	42	20.827
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	20.840	1.303	(1.958)	(632)	19.553
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	11.474	275	(1.354)	(19)	10.376
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	31.053	22.716	(7.154)	(8.669)	37.946
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	41.137	21.090	(9.020)	(19.217)	33.990
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	20.210	190	(3.279)	(146)	16.975
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.211	(5.238)	(4.391)	570	17.152
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	40.448	1.065	(17.981)	1.038	24.570
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	1.660	19.741	-	(1.719)	19.682
INC01 Brasal Incorporações Ltda	22.165	34.330	(4.498)	(11.575)	40.422
INC02 Brasal Incorporações Ltda	12.450	2.975	(8.387)	(117)	6.921
INC03 Brasal Incorporações Ltda	3.218	500	(2.454)	(4)	1.260
INC04 Brasal Incorporações Ltda	7.392	5.695	(3.421)	(1.089)	8.577
INC05 Brasal Incorporações Ltda	430	-	-	-	430
INC06 Brasal Incorporações Ltda	48.413	34.118	(22.946)	532	60.117
INC07 Brasal Incorporações Ltda	37.199	10.017	(16.704)	(8.861)	21.651
INC08 Brasal Incorporações Ltda	12.114	17.800	(3.535)	1.058	27.437
INC09 Brasal Incorporações Ltda	31.421	-	(3.900)	11.551	39.072
INC10 Brasal Incorporações Ltda	28.923	13.389	(13.210)	727	29.829
INC11 Brasal Incorporações Ltda	9.825	21.258	(6.644)	(6.820)	17.619
INC12 Brasal Incorporações Ltda	65.706	19.405	(28.202)	(4.049)	52.860
INC13 Brasal Incorporações Ltda	20.270	13.360	(6.577)	(1.088)	25.965
INC14 Brasal Incorporações Ltda	24.762	10.925	(4.209)	(463)	31.015
INC15 Brasal Incorporações Ltda	22.265	16.318	(11.144)	5.549	32.988
INC16 Brasal Incorporações Ltda	11.499	18.998	(4.028)	(476)	25.993
INC17 Brasal Incorporações Ltda	862	138	-	-	1.000
INC18 Brasal Incorporações Ltda	18.958	8.025	(2.971)	3.520	27.532
INC19 Brasal Incorporações Ltda	6.384	32.257	(10.233)	8.497	36.905
INC20 Brasal Incorporações Ltda	2.410	13.197	-	(2.838)	12.769
INC21 Brasal Incorporações Ltda	4.666	2.177	-	(103)	6.740
INC22 Brasal Incorporações Ltda	11.725	3.770	-	(330)	15.165
INC23 Brasal Incorporações Ltda	2.958	9.341	(1.865)	6.562	16.996
INC24 Brasal Incorporações Ltda	19.282	22.954	-	(779)	41.457
	767.606	396.012	(238.624)	(36.706)	888.288

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023--Continuação

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
INC25 Brasal Incorporações Ltda	16.592	4.765	-	(338)	21.019
INC26 Brasal Incorporações Ltda	27.743	5.857	-	(1.240)	32.360
INC27 Brasal Incorporações Ltda	10.095	20.175	-	903	31.173
INC28 Brasal Incorporações Ltda	14.142	8.747	-	983	23.872
INC29 Brasal Incorporações Ltda	721	1.020	-	(233)	1.508
INC30 Brasal Incorporações Ltda	1.416	3.514	-	(653)	4.277
INC31 Brasal Incorporações Ltda	987	830	-	(3.573)	(1.756)
INC32 Brasal Incorporações Ltda	1.058	640	-	(412)	1.286
INC33 Brasal Incorporações Ltda	10.501	8.095	-	(508)	18.088
INC34 Brasal Incorporações Ltda	11.462	11.653	(2.505)	1.159	21.769
INC35 Brasal Incorporações Ltda	63.947	8.157	-	3.493	75.597
INC36 Brasal Incorporações Ltda	1.959	9.934	-	(330)	11.563
INC37 Brasal Incorporações Ltda	1.462	6.144	-	(631)	6.975
INC38 Brasal Incorporações Ltda	3.727	12.709	-	(1.817)	14.619
INC39 Brasal Incorporações Ltda	6	22.755	-	(81)	22.680
INC40 Brasal Incorporações Ltda	2	17.779	-	(88)	17.693
INC41 Brasal Incorporações Ltda	2.591	9.215	-	(2.030)	9.778
INC42 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	(33)	(32)
INC43 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC44 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC45 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC46 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
	168.411	151.994	(2.505)	(5.429)	312.473
	936.017	548.006	(241.129)	(42.133)	1.200.761

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	4.754	692	-	4	5.450
Construtora Eldorado S.A.	13.666	467	-	(441)	13.692
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	648	4.509	-	(2)	5.155
Montalvo NW-01 administração e participação Ltda	3.626	306	-	157	4.089
	22.694	5.974	-	(282)	28.386
	958.711	553.989	(241.129)	(42.415)	1.229.147

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	196	-	(1)	(166)	29
Village Arquitetura de Lazer Ltda	607	(537)	-	(44)	26
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.613	(19.875)	-	(3.195)	6.543
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(666)	579	-	60	(27)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	27.083	(11.928)	-	(437)	14.718
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(257)	200	-	29	(28)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	(219)	275	-	33	89
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	(414)	839	-	(40)	385
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.672	16	-	(622)	9.066
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	5.631	(3.820)	-	1	1.812
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	19.585	320	-	(1.622)	18.283
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	3.832	230	-	(281)	3.781
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	42.991	34	-	(610)	42.415
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	4.032	-	-	(5.537)	(1.505)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	24.034	-	-	(3.075)	20.959
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	29.422	236	-	3.072	32.730
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	18.059	53	-	2.728	20.840
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	11.866	(1)	-	(391)	11.474
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	17.087	6.621	-	7.345	31.053
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	26.734	6.060	-	8.343	41.137
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	20.200	19	-	(9)	20.210
MG Negócios Emp. Imobiliários Ltda	20.721	291	-	5.199	26.211
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	43.636	26	-	(3.214)	40.448
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	546	4.000	-	(2.886)	1.660
INC01 Brasal Incorporações Ltda	31.610	18	-	(9.463)	22.165
INC02 Brasal Incorporações Ltda	11.682	2.001	-	(1.233)	12.450
INC03 Brasal Incorporações Ltda	3.160	-	-	58	3.218
INC04 Brasal Incorporações Ltda	8.575	24	-	(1.207)	7.392
INC05 Brasal Incorporações Ltda	380	49	-	1	430
INC06 Brasal Incorporações Ltda	29.579	2048	-	16.786	48.413
INC07 Brasal Incorporações Ltda	25.640	-	-	11.559	37.199
	464.617	(12.222)	(1)	21.182	473.576

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022--Continuação

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
INC08 Brasal Incorporações Ltda	7.012	5.701	-	(599)	12.114
INC09 Brasal Incorporações Ltda	25.843	2.631	(4.550)	7.497	31.421
INC10 Brasal Incorporações Ltda	24.265	3.702	(4.641)	5.597	28.923
INC11 Brasal Incorporações Ltda	3.275	-	-	6.550	9.825
INC12 Brasal Incorporações Ltda	38.857	4.900	-	21.949	65.706
INC13 Brasal Incorporações Ltda	14.151	1.234	-	4.885	20.270
INC14 Brasal Incorporações Ltda	21.171	371	-	3.220	24.762
INC15 Brasal Incorporações Ltda	18.631	1245	(4.641)	7.030	22.265
INC16 Brasal Incorporações Ltda	6.606	626	-	4.267	11.499
INC17 Brasal Incorporações Ltda	562	300	-	-	862
INC18 Brasal Incorporações Ltda	12.294	4.175	-	2.489	18.958
INC19 Brasal Incorporações Ltda	3.834	959	-	1.591	6.384
INC20 Brasal Incorporações Ltda	8.584	(559)	(5.865)	250	2.410
INC21 Brasal Incorporações Ltda	4.879	(1)	-	(212)	4.666
INC22 Brasal Incorporações Ltda	10.000	2.128	-	(403)	11.725
INC23 Brasal Incorporações Ltda	1.516	410	-	1.032	2.958
INC24 Brasal Incorporações Ltda	17.720	2301	-	(739)	19.282
INC25 Brasal Incorporações Ltda	13.051	4.371	-	(830)	16.592
INC26 Brasal Incorporações Ltda	27.791	(551)	(2.923)	3.426	27.743
INC27 Brasal Incorporações Ltda	11.209	3	-	(1.117)	10.095
INC28 Brasal Incorporações Ltda	9.803	4.047	-	292	14.142
INC29 Brasal Incorporações Ltda	461	400	-	(140)	721
INC30 Brasal Incorporações Ltda	181	1.305	-	(70)	1.416
INC31 Brasal Incorporações Ltda	1	984	-	2	987
INC32 Brasal Incorporações Ltda	1	1.055	-	2	1.058
INC33 Brasal Incorporações Ltda	7.696	3.300	-	(495)	10.501
INC34 Brasal Incorporações Ltda	(31)	8.825	-	2.668	11.462
INC35 Brasal Incorporações Ltda	(23)	65.999	-	(2.029)	63.947
INC36 Brasal Incorporações Ltda	1	2.285	-	(327)	1.959
INC37 Brasal Incorporações Ltda	1	1.734	-	(273)	1.462
INC38 Brasal Incorporações Ltda	1	4.045	-	(319)	3.727
INC39 Brasal Incorporações Ltda	1	5	-	0	6
INC40 Brasal Incorporações Ltda	1	-	-	1	2
INC41 Brasal Incorporações Ltda	-	2.793	-	(202)	2.591
	289.345	130.723	(22.620)	64.993	462.441
	753.962	118.501	(22.621)	86.175	936.017

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	4.802	152	-	(200)	4.754
Construtora Eldorado S.A.	14.697	(1)	-	(1.030)	13.666
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	666	(12)	-	(6)	648
Montalvo NW-01 administração e participação Ltda	1.299	2.480	-	(153)	3.626
	21.464	2.619	-	(1.389)	22.694
	775.426	121.120	(22.621)	84.786	958.711

9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	75	-	-	-
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	-	-	-	-
City Offices Empreendimentos Ltda	315	190	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	695	100	-	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	600	-	-
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	95	-	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.725	865	-	-
MG Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda	139	-	-	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	135	100	-	-
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	84	75	-	-
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	675	10.110	-	-
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	375	4.305	-	-
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	115	553	-	-
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	965	1.030	-	-
	6.434	17.928	-	-

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda.	140	195	-	-
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	25.414	13.179	-	-
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	21.115	11.180	-	-
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda.	105	90	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	800	865	-	-
Construtora Eldorado S.A.	3.258	3.258	3.258	3.258
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	-	4.492	-	4.492
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	1.138	339	1.138	339
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	8.704	8.740	-	-
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	10.655	17.510	-	-
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	250	2.795	-	-
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	145	230	-	-
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	430	4.965	-	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	5.835	15.538	-	-
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	14.303	5.845	-	-
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	7.545	8.935	-	-
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	-	-	-	-
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	8.545	5.935	-	-
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	5.336	5.934	-	-
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	14.635	11.800	-	-
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	6.815	6.220	-	-
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	12.265	3.645	-	-
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	10.774	6.105	-	-
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	13.886	8.304	-	-
INC17 Brasal Incorporações Ltda.	241	260	-	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	2.790	3.010	-	-
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	18.455	14.032	-	-
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	12.600	6.390	-	-
INC21 Brasal Incorporações Ltda.	-	2.072	-	-
INC22 Brasal Incorporações Ltda.	615	2.190	-	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	18.559	1.670	-	-
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	6.440	11.630	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	2.124	2.889	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	12.365	1.095	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	555	15.095	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	13.430	5.105	-	-
INC 29 Brasal Incorporações Ltda.	-	645	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	4.866	835	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	2.380	125	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	450	50	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	3.760	4.400	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	7.225	5.165	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	2.600	4.155	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	2.170	6.435	-	-
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	8.320	3.725	-	-
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	2.415	10.535	-	-
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	1.324	14.329	-	-
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	615	17.465	-	-
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	2.695	1.767	-	-
INC 42 Brasal Incorporações Ltda.	1.516	-	-	-
INC 43 Brasal Incorporações Ltda.	156	-	-	-
INC 44 Brasal Incorporações Ltda.	1	-	-	-
INC 45 Brasal Incorporações Ltda.	1	-	-	-
INC 46 Brasal Incorporações Ltda.	1	-	-	-
	300.762	281.168	4.395	8.089
	307.196	299.093	4.395	8.089

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores – serviços	(485)	(423)	(38.796)	(29.869)
	(485)	(423)	(38.796)	(29.869)
Circulante	(485)	(423)	(38.316)	(29.158)
Não circulante	-	-	(480)	(711)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Taxas contratuais	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cédula de crédito bancário	BRL	6,69% à 9,50% a.a.	18.249	38.241	516.730	306.978
Total			18.249	38.241	516.730	306.978
Circulante			14.158	24.690	104.517	151.553
Não Circulante			4.091	13.551	412.213	155.425

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

Covenants

As operações de contratações de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de vencimento antecipado de cumprimento de índices/obrigações não financeiras. Os montantes registrados no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2023 e 2022 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

Aging	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	128	-	256
Acima de 2025	4.091	13.423	412.213	155.169
Total	4.091	13.551	412.213	155.425

12. Tributos diferidos

12.1. Apuração dos tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber bruto (vendas de unidades imobiliárias)	666.241	566.291
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(67.819)	(63.346)
(-) Ajuste a valor presente	(22.265)	(17.031)
(-) Adiantamento de clientes	(123.354)	(136.937)
(=) Base de cálculo	452.803	348.977
Tributos diferidos (*)	17.533	14.793
Circulante	10.687	10.060
Não circulante	6.846	4.733

(*) As controladas recolhem os impostos pelo regime especial de tributação (RET) do patrimônio de afetação. A receita está sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponde ao pagamento unificado de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, conforme Lei nº 10.931/04 e alterações.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Tributos diferidos--Continuação

12.1. Apuração dos tributos diferidos--Continuação

	Controladora					
	2023			2022		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de unidades	-	-	-	-	-	-
(%) Presunção	8%	12%	-	1,26%	0,66%	-
IRPJ e CSLL	-	-	-	-	-	-
Receita Serviços/Aluguel	8.046	8.046	-	1.782	1.782	-
(%) Presunção	32%	32%	-	32%	32%	-
Base de cálculo do lucro presumido	2.576	2.575	-	570	570	-
Alíquota	15%	9%	-	15%	9%	-
Imposto apurado	(386)	(232)	-	(86)	(51)	-
Imposto adicional – 10%	(227)	-	-	(26)	-	-
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(613)	(232)	(845)	(112)	(51)	(163)
Receitas financeiras/outras	506	506	-	43	43	-
Alíquota	25%	9%	-	25%	9%	-
Imposto apurado	(126)	(46)	(172)	(11)	(4)	(15)
Despesas com IRPJ e CSLL	(739)	(278)	(1.017)	(123)	(55)	(178)

	Consolidado					
	2023			2022		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de unidades	663.039	663.039	-	683.623	683.623	-
(%) RET	1,26%	0,66%	-	1,26%	0,66%	-
IRPJ e CSLL pelo RET	(8.354)	(4.376)	(12.730)	(8.614)	(4.512)	(13.126)
Receita Serviços/Aluguel	8.626	8.626	-	2.319	2.319	-
(%) Presunção	32%	32%	-	32%	32%	-
Base de cálculo do lucro presumido	2.760	2.760	-	742	742	-
Alíquota	15%	9%	-	15%	9%	-
Imposto apurado	(414)	(249)	-	(111)	(67)	-
Imposto adicional – 10%	(270)	-	-	-	-	-
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(684)	(249)	(933)	(111)	(67)	(178)
Receitas financeiras/outras	3.120	3.120	-	4.422	4.422	-
Alíquota	25%	9%	-	25%	9%	-
Imposto apurado	(780)	(281)	(1.061)	(1.105)	(398)	(1.503)
Despesas com IRPJ e CSLL	(9.818)	(4.906)	(14.724)	(9.830)	(4.977)	(14.807)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

13. Imóveis a pagar

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, encontra-se em aberto os valores conforme seguem demonstrados abaixo, referente à compra dos terrenos dos empreendimentos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CESB - Centro De Educacao Superior De Brasilia Ltda	-	-	1.181	1.181
Patricia Helena Rebello Guimarães	-	-	431	431
Perge Rosa	-	-	412	412
Investpar Investimentos E Participacoes Eireli	-	-	8.418	11.673
RC Empreendimentos E Participações Ltda	-	-	16.835	23.346
Reserva Investimentos E Participacoes Ltda	-	-	8.418	11.673
Companhia Imobiliaria De Brasilia - Terracap	-	-	5.006	17.792
Make Or Break Imoveis S/A	-	-	8.037	10.337
	-	-	48.738	76.845
Circulante	-	-	43.001	37.905
Não circulante	-	-	5.737	38.940

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	4.832	7.391
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	744	1.286
INC 01 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	2.208
INC 04 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	129
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	312	3.904
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	16	463
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	382	5.619
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	7.206	8.697
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.789	3.084
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.401	2.395
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	256	3.190
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	14.552	15.320
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	6.155	9.841
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.080	5.730
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.264	6.478
INC 18 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	5.440	3.127
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.318	7.055
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	10.879	21.435
INC 23 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	7.340	5.684
INC 24 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	44	-
INC 26 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	6.174	7.416
INC 27 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	10.416	283
INC 28 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.455	716
INC 30 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.137	19
INC 31 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	18.706	-
INC 34 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	14.118	15.467
INC 35 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	4.199	-
INC 41 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	139	-
	-	-	123.354	136.937

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Provisão para garantia de obra

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	70	652
INC 01 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	3.198	3.184
INC 02 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	339	778
INC 03 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	311	705
INC 04 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	464	844
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.043	701
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	852	793
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	377	228
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.275	490
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	885	376
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.018	400
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.382	999
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	730	396
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	477	192
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	676	326
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	813	332
INC 18 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	491	208
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.551	384
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	648	389
INC 23 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	554	99
INC 24 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	102	-
INC 26 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	401	203
INC 27 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	285	74
INC 28 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	268	132
INC 30 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	215	58
INC 31 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	186	-
INC 34 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	384	203
INC 35 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	338	-
INC 41 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	79	-
SPE 03 – Brasal Incorporação Ltda.	1.297	1.274
SPE 05 – Brasal Incorporação Ltda.	-	1.086
SPE 06 – Brasal Incorporação Ltda.	(199)	496
SPE 09 – Brasal Incorporação Ltda.	341	632
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	1.313	637
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	1.771	1.372
SPE 12 – Brasal Incorporação Ltda.	-	52
	23.935	18.695

16. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas investidas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela Administração e pelos consultores jurídicos da Companhia.

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1	109	900	1.010
Adições	20	140	-	160
Pagamentos	-	-	-	-
Reversões	(1)	(109)	(900)	(1.010)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	20	140	-	160
	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.717	815	1.091	3.623
Adições	243	306	-	549
Pagamentos	-	-	-	-
Reversões	(1.717)	(892)	(1.091)	(3.700)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	243	229	-	472

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

16. Provisão para demandas judiciais--Continuação

A Companhia tem ações de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, substancialmente relacionadas a pedidos de rescisão de contratos de clientes. Envolvendo riscos de perda classificados pelos assessores jurídicos da Companhia como possíveis, para as quais não há provisão constituída, no montante, conforme apresentado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cível	6.970	12.141	36.366	15.332
Trabalhista	2.134	67	11.042	267
Tributário	-	-	3.817	-
Total	9.104	12.208	51.225	15.599

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é composto por quotas, de R\$1,00 (um real cada uma), distribuídas na seguinte proporção:

Acionista/quotista	31/12/2023			31/12/2022		
	Ações	Valores em Reais	%	Ações	Valores em Reais	%
Brasal Participações S.A.	284.137.000	284.137	100	284.137.000	284.137	100
	284.137.000	284.137	100	284.137.000	284.137	100

17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a aplicação de 5% do lucro líquido ajustado do exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº6.404/76, limitado a 20% do capital social.

17.3 Dividendos

Considerando que a companhia encerrou o exercício com prejuízo não houve previsão de distribuição de dividendos obrigatórios. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram distribuídos dividendos totais de R\$ 20.385.

Descrição	2023	2022
Lucro líquido do exercício	(108.381)	21.021
Reserva legal (5%)	-	1.051
Base de cálculos dos dividendos	(108.381)	19.970
Dividendos mínimos obrigatórios (10%)	-	1.997
Dividendos intermediários pagos	-	20.385

17.4 Reserva de lucros retidos

O prejuízo registrado no exercício, a companhia decidiu utilizar parte da reserva de lucros retidos para compensar o resultado negativo, a qual será enviada para aprovação da Assembleia Geral Ordinária (AGO), em conformidade com as disposições estatutárias. O saldo dessa reserva em 31 de dezembro de 2023 é de R\$196.773 (R\$ 305.154 em 2022).

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.5 Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2023, a Companhia recebeu adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$ 145.572 (R\$ 78.508 em 2022), os quais serão aportados no exercício de 2024, na mesma proporção de quotas da Companhia.

18. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota 3.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	2023	2022
Receita de vendas a apropriar	974.839	977.052
Custo de vendas a apropriar	(651.591)	(586.112)
(=) Resultado bruto a apropriar	323.248	390.940
Lucro bruto	33%	40%

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta:				
Receita de vendas	427	1	791.406	789.813
Receita de serviços	7.933	1.620	1.103	1.620
Receita de aluguéis	113	162	693	698
Receita de atualização monetária	-	-	1.313	2.198
	8.473	1.783	794.515	794.329
Deduções:				
(-) Distratos	295	(295)	(129.681)	(108.387)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(5.785)	(11.112)
(-) Impostos sobre venda	(54)	(12)	(11.099)	(14.144)
(-) Impostos sobre serviços	(439)	(138)	(439)	(138)
(-) Impostos sobre aluguéis	(21)	(8)	(40)	(28)
(-) Desconto concedidos	-	(0)	(5.172)	(4.985)
	(219)	(453)	(152.216)	(138.794)
	8.254	1.330	642.299	655.535

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Material aplicado	-	-	(119.126)	(85.325)
Serviços prestados	-	-	(2.236)	(1.761)
Despesas operacionais de construção	-	-	(183.554)	(113.325)
Custos realizados	-	-	(225.911)	(235.432)
Provisão para garantia	-	-	(3.975)	(2.463)
Encargos com financiamentos reconhecidos	-	-	(13.830)	(11.366)
Terrenos adquiridos	-	-	(35.068)	(32.003)
	-	-	(583.700)	(481.675)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesa com pessoal	(40.224)	(36.213)	(39.098)	(37.576)
Serviços públicos	(287)	(409)	(287)	(409)
Impostos e taxas	(602)	(534)	(602)	(668)
Locação e manutenção	(5.718)	(4.616)	(5.718)	(4.616)
Despesas com transporte	(153)	(129)	(153)	(129)
Propaganda e marketing	(778)	(727)	(797)	(727)
Depreciação	(907)	(576)	(907)	(576)
Serviços de terceiros	(14.645)	(11.256)	(14.645)	(11.256)
Provisão para demandas judiciais	850	75	3.151	1.144
	(62.464)	(54.385)	(59.056)	(54.813)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Propaganda e publicidade	1	(4)	(25.620)	(18.509)
Comissões sobre vendas	(2)	(3)	(7.332)	(17.414)
Estande de vendas	-	-	(9.793)	(7.782)
	(1)	(7)	(42.745)	(43.705)

23. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Manutenção pós obra (i)	(170)	(187)	(16.467)	(11.100)
Condomínio, IPTU e taxas	(224)	(47)	(7.236)	(5.930)
	(394)	(234)	(23.703)	(17.030)

(i) Refere-se substancialmente a mão de obra e manutenções em empreendimentos já entregues.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	470	14	1.715	2.863
Variação monetária ativa	-	-	1	1
Descontos obtidos	33	27	375	258
Remuneração Financiamento	3	-	507	902
Outros	451	1	974	398
	957	42	3.572	4.422
Despesas financeiras				
Variação monetária passiva	(276)	(1.492)	(2.699)	(2.000)
Juros sobre empréstimos	(3.844)	(5.893)	(5.439)	(8.673)
IRRF s/ Operações de Câmbio	(270)	(673)	(365)	(673)
Juros de Mora e Multa	(44)	(43)	(540)	(972)
Outros	(569)	(15)	(742)	(516)
	(5.003)	(8.116)	(9.785)	(12.834)
	(4.046)	(8.074)	(6.213)	(8.412)

25. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ganho de capital	1.694	173	1.694	173
Receita venda ativo imobilizado	-	-	920	-
Perda de capital	(4.897)	(2.568)	(4.897)	(2.686)
Custo venda ativo imobilizado	(39)	-	(9.385)	45
Baixa do ágio	(2.764)	-	(2.764)	(5.884)
Outras receitas/despesas	(290)	178	328	13
	(6.296)	(2.217)	(14.104)	(8.339)

26. Instrumentos financeiros e gestão de risco

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes, contas a receber e fornecedores.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de risco--Continuação

- (iii) Fornecedores: os valores estimados para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2023 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (v) Instrumentos derivativos: a Companhia e suas investidas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Risco de crédito e taxa de juros

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a riscos de crédito associados a bancos, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha com taxas compatíveis de mercado.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas investidas julgaram necessária a constituição de provisão para distratos tendo em vista o cenário econômico, descontados a taxa de administração e impostos. Não foram feitas provisões de perdas na recuperação de recebíveis relacionados com as vendas de imóveis, por possuir garantia real do imóvel. Em 31 de dezembro de 2023 não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia e suas investidas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Sensibilidade relativa a ativos e passivos financeiros

O ativo e passivo financeiro da Companhia está atrelado à variação do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das possíveis alterações no CDI, adotando-se a data-base de 31 de dezembro de 2023, definimos o Cenário Provável para os 12 meses de 2023 e a partir deste, simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

	Controladora		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	9.199	9.199	9.199
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Receita financeira projetada	1.200	1.500	1.800
Variação - R\$	-	300	300
Empréstimos – CDI	18.249	18.249	18.249
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Despesa financeira projetada	(2.380)	(2.975)	(3.570)
Variação - R\$	-	(595)	(595)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de risco--Continuação

Sensibilidade relativa a ativos e passivos financeiros--Continuação

	Consolidado		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	38.571	38.571	38.571
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Receita financeira projetada	5.030	6.287	7.544
Variação - R\$	-	1.257	1.257
Empréstimos – CDI	516.730	516.730	516.730
Taxa sujeita à variação	13,04%	16,30%	19,56%
Despesa financeira projetada	(67.382)	(84.227)	(101.072)
Variação - R\$	-	(16.845)	(16.845)

Ressaltamos que os ativos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2023, majoritariamente, estão atrelados à remuneração diária dos depósitos disponíveis à vista em contas correntes, com remuneração diária de um percentual da variação do CDI, com liquidez automática.

Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2023				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.088	11.088	54.553	54.553
Contas a receber	242	242	312.243	312.243
Partes relacionadas	8.661	8.661	5.220	5.220
Outros ativos	9.629	9.629	61.755	61.755
Passivos financeiros				
Fornecedores	(485)	(485)	(38.796)	(38.796)
Empréstimos e financiamentos	(18.249)	(18.249)	(516.730)	(516.730)
Adiantamento de clientes	-	-	(123.354)	(123.354)
Imóveis a pagar	-	-	(48.738)	(48.738)
Partes relacionadas	(848.647)	(848.647)	(7.799)	(7.799)
Outros passivos	(66)	(66)	(28.085)	(28.085)

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2022				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.591	11.591	61.493	61.493
Contas a receber	(314)	(314)	330.006	330.006
Partes relacionadas	11	11	-	-
Outros ativos	1.797	1.797	46.795	46.795
Passivos financeiros				
Fornecedores	(423)	(423)	(68.809)	(68.809)
Empréstimos e financiamentos	(38.241)	(38.241)	(268.038)	(268.038)
Adiantamento de clientes	-	-	(147.396)	(147.396)
Imóveis a pagar	-	-	(76.845)	(76.845)
Partes relacionadas	(585.898)	(585.898)	(5.412)	(5.412)
Outros passivos	(112)	(112)	(17.419)	(17.419)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

27. Seguros

A Companhia e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela Administração como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por companhia em 31 de dezembro de 2023 é composta conforme quadro abaixo:

Empresa	Risco assegurado	Valor do risco segurado	Vigência
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	116.646	2020/2024
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	46.688	2020/2024
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	144.935	2022/2025
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	47.965	2023/2025
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	51.230	2021/2025
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	61.519	2024/2024
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	122.214	2022/2026
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	50.000	2023/2025
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	46.559	2022/2025
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	57.424	2021/2024
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	123.471	2022/2026
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	34.854	2021/2025
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	179.160	2022/2025
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	102.534	2022/2025
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	144.731	2023/2028
INC26 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	59.375	2022/2025
INC27 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	160.988	2023/2028
INC28 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	55.016	2023/2026
INC30 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	53.783	2023/2026
INC34 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	123.204	2023/2027
INC35 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	185.678	2023/2028
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	91.980	2021/2025
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	64.172	2021/2024
Total		2.124.126	
