

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

## CONTEÚDO

Relatório da Administração

Quadro 1 - Balanço patrimonial

Quadro 2 - Demonstração do resultado

Quadro 3 - Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Quadro 4 - Demonstração das origens e aplicações de recursos

Notas explicativas às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DA ADMINSTRAÇÃO

Senhores Acionistas

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., o Balanço Patrimonial e demais Demonstrativos Contábeis, relativos aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 de 2021. Permanecemos à disposição de V.Sas., para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Rio de Janeiro, 6 de junho de 2024.

A Diretoria

QUADRO 1

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	298	298
Aplicações financeiras	173.078	725.591
Contas a receber de clientes	37.491	37.491
Impostos a recuperar	6.628	855
Adiantamentos	5.812	-
Despesas antecipadas	88.902	129.295
Total do ativo circulante	<u>312.209</u>	<u>893.530</u>
NÃO CIRCULANTE		
Depósitos judiciais	185.860	185.860
Investimentos	-	-
Imobilizado	1.967.162	1.783.582
	<u>2.153.022</u>	<u>1.969.442</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>2.465.231</u>	<u>2.862.972</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos		
Contas a pagar	736	2.720
Impostos a pagar	1.935	1.048
Total do passivo circulante	<u>2.671</u>	<u>3.768</u>
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	145.707	547.372
Total do passivo não circulante	<u>145.707</u>	<u>547.372</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	640.000	640.000
Reserva de lucros	1.676.853	1.671.832
Total do patrimônio líquido	<u>2.316.853</u>	<u>2.311.832</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>2.465.231</u>	<u>2.862.972</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

---

OPINIÃO CONTABILIDADE LTDA.  
FÁBIO EUGÊNIO BOECHIE  
CONTADOR  
CRC/RJ 104.971/O-4

---

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.  
CARLOS EDUARDO FERNANDES COLOCCI  
DIRETOR PRESIDENTE  
CPF 005.017.587-47

## QUADRO 2

### IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

#### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021 (Em reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	-	91.534
Deduções da receita	-	(3.341)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	-	88.193
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Despesas administrativas	(117.756)	(158.711)
Impostos e taxas	(12.971)	(26.993)
Dividendos recebidos	43.000	28.400
Lucro na venda de imobilizado	47.570	-
Outras receitas (Despesas)	-	4.002
	<u>(40.157)</u>	<u>(153.302)</u>
Lucro antes do resultado financeiro	<u>(40.157)</u>	<u>(65.109)</u>
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	78.334	31.501
Despesas financeiras	(4.036)	(4.386)
	<u>74.298</u>	<u>27.115</u>
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>34.141</u>	<u>(37.994)</u>
Imposto de renda corrente	(18.200)	(10.844)
Contribuição social corrente	(10.920)	(6.506)
LUCRO DO EXERCÍCIO	<u>5.021</u>	<u>(55.344)</u>
Lucro (prejuízo) por ação do capital social no final do exercício - R\$	<u>0,01</u>	<u>(0,11)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

OPINIÃO CONTABILIDADE LTDA.  
FÁBIO EUGÊNIO BOECHIE  
CONTADOR  
CRC/RJ 104.971/O-4

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.  
CARLOS EDUARDO FERNANDES COLOCCI  
DIRETOR PRESIDENTE  
CPF 005.017.587-47

QUADRO 3

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
(Em reais)

	Capital social	Reservas de lucro		Prejuízos acumulados	Total
		Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Em 1º de janeiro de 2021	640.000	80.515	1.808.801	-	2.529.316
Distribuição de dividendos sobre reservas			(162.140)		(162.140)
Prejuízo do exercício				(55.344)	(55.344)
Destinação do lucro:					
. Absorção de prejuízos com reservas		-	(55.344)	55.344	-
Em 31 de dezembro de 2021	<u>640.000</u>	<u>80.515</u>	<u>1.591.317</u>	<u>-</u>	<u>2.311.832</u>
Lucro líquido do exercício				5.021	5.021
Destinação do lucro:					
. Constituição de reservas		251	4.770	(5.021)	-
Em 31 de dezembro de 2022	<u>640.000</u>	<u>80.766</u>	<u>1.596.087</u>	<u>-</u>	<u>2.316.853</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

OPINIÃO CONTABILIDADE LTDA.  
FÁBIO EUGÊNIO BOECHIE  
CONTADOR  
CRC/RJ 104.971/O-4

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.  
CARLOS EDUARDO FERNANDES COLOCCI  
DIRETOR PRESIDENTE  
CPF 005.017.587-47

QUADRO 4

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Das atividades operacionais:		
Lucro líquido do exercício	5.021	(55.344)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
. Baixa líquida do imobilizado	503.000	161.239
. Baixa líquida de investimentos permanentes		900
	<u>508.021</u>	<u>106.795</u>
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
. Contas a receber de clientes	-	13.304
. Impostos a recuperar	(5.773)	(810)
. Adiantamentos	(5.812)	-
. Despesas antecipadas	40.393	(6.735)
. Aumento (Redução) nos passivos operacionais		
. Contas a pagar	(1.984)	2.038
. Impostos a pagar	887	(3.168)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	<u>535.732</u>	<u>111.424</u>
Das atividades de investimentos:		
Inversões no imobilizado	(686.580)	(300.970)
Aplicações financeiras	552.513	280.301
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	<u>(134.067)</u>	<u>(20.669)</u>
Das atividades de financiamentos:		
Dividendos distribuídos	-	(162.140)
Partes relacionadas	(401.665)	71.384
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	<u>(401.665)</u>	<u>(90.756)</u>
(REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	<u>-</u>	<u>(1)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA		
Saldo inicial de caixa e equivalentes a caixa	298	299
Saldo final de caixa e equivalentes a caixa	298	298
(REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	<u>-</u>	<u>(1)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

OPINIÃO CONTABILIDADE LTDA.  
FÁBIO EUGÊNIO BOECHIE  
CONTADOR  
CRC/RJ 104.971/O-4

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.  
CARLOS EDUARDO FERNANDES COLOCCI  
DIRETOR PRESIDENTE  
CPF 005.017.587-47

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em reais)

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia tem por objeto a compra, permuta e venda de imóveis construídos, próprios e em condomínios, administração de bens imóveis e móveis.

## 2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, observando as diretrizes contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações – Lei 6.404/76, que incluem as alterações introduzidas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09.

Em 6 de junho de 2024, a Administração da Empresa autorizou a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

As principais práticas contábeis adotadas foram:

#### a. Disponibilidades

As disponibilidades referem-se aos recursos em caixa, em contas bancárias e em aplicações financeiras.

#### b. Contas a Receber e Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

Os valores a receber são registrados e mantidos no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos destes créditos, acrescidos das variações monetárias e cambiais, quando aplicáveis, deduzidos de provisão para cobrir eventuais perdas na sua realização.

A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

c. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado pelo custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear, com base na vida útil estimada dos bens.

d. Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social sobre lucro são calculados em conformidade com a legislação vigente.

e. Apuração do Resultado e Reconhecimento das Receitas

O resultado do exercício é apurado pelo regime de competência, contemplando todas as variações patrimoniais ocorridas durante o exercício social, independente de sua natureza, operacional ou não.

3. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras são efetuadas em instituição financeira de primeira linha em fundo de renda fixa, remunerados a taxa de mercado.

4. DESPESAS ANTECIPADAS

Referem-se a gastos com IPTU e condomínio, efetuados com imóveis alugados que deverão ser ressarcidos pelos inquilinos.

5. PARTES RELACIONADAS

Decorrem de valores adiantados por acionistas com o objetivo de cobrir despesas correntes da Companhia.

## 6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 6.1 CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o capital social era de R\$ 640.000, totalmente integralizados.

### 6.2 RESERVA LEGAL

É constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei no 6.404/76.

### 6.2 RESERVAS DE RETENÇÃO DE LUCROS

Os lucros retidos pela Companhia estão à disposição dos acionistas aguardando sua destinação.

### 6.3 DIVIDENDOS

No exercício de 2021 foram distribuídos aos sócios o valor de R\$162.140 a título de dividendos apurados sobre a reserva de retenção de lucros.

\* \* \*