

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

IMOBILIÁRIA SARTUN S.A.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

## 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 2023 de 2022. 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 2023 E DE 2022  
(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
ATIVO			PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	298	298	Empréstimos e financiamentos		
Aplicações financeiras	151.135	173.078	Contas a pagar	-	736
Contas a receber de clientes	-	37.491	Impostos a pagar	86	1.935
Impostos a recuperar	623	6.628	Total do passivo circulante	<u>86</u>	<u>2.671</u>
Adiantamentos	-	5.812	NÃO CIRCULANTE		
Despesas antecipadas	-	88.902	Partes relacionadas	-	145.707
Total do ativo circulante	<u>152.056</u>	<u>312.209</u>	Total do passivo não circulante	<u>-</u>	<u>145.707</u>
NÃO CIRCULANTE			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Depósitos judiciais	185.860	185.860	Capital social	640.000	640.000
Partes relacionadas	8.743	-	Reserva de lucros	<u>887.585</u>	<u>1.676.853</u>
Imobilizado	<u>1.181.012</u>	<u>1.967.162</u>	Total do patrimônio líquido	<u>1.527.585</u>	<u>2.316.853</u>
	<u>1.375.615</u>	<u>2.153.022</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>1.527.671</u>	<u>2.465.231</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>1.527.671</u>	<u>2.465.231</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 2023 E DE 2022 (Em reais)

	2023	2022
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	-	-
Deduções da receita	-	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	-	-
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Despesas administrativas	(77.298)	(117.756)
Impostos e taxas	(1.483)	(12.971)
Dividendos recebidos	71.000	43.000
Lucro (perda) na venda de imobilizado	(637.390)	47.570
Perda em recebíveis	(126.393)	-
Outras receitas (Despesas)	(121)	-
	<u>(771.685)</u>	<u>(40.157)</u>
Lucro antes do resultado financeiro	<u>(771.685)</u>	<u>(40.157)</u>
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	6.090	78.334
Despesas financeiras	(3.854)	(4.036)
	<u>2.236</u>	<u>74.298</u>
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>(769.449)</u>	<u>34.141</u>
Imposto de renda corrente	(12.881)	(18.200)
Contribuição social corrente	(6.938)	(10.920)
LUCRO DO EXERCÍCIO	<u>(789.268)</u>	<u>5.021</u>
Lucro (prejuízo) por ação do capital social no final do exercício - R\$	<u>(1,61)</u>	<u>0,01</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 1° de janeiro de 2022	640.000	80.515	1.591.317		2.311.832
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>
Prejuízo do exercício				(789.268)	(789.268)
Destinação do lucro:					
.Constituição de reservas		-	(789.268)	789.268	-
Em 31 de dezembro de 2023	<u>640.000</u>	<u>80.766</u>	<u>806.819</u>	<u>-</u>	<u>1.527.585</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 2023 E DE 2022

(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Das atividades operacionais:		
Lucro líquido do exercício	(789.268)	5.021
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
. Baixa líquida do imobilizado	1.445.140	503.000
. Baixa líquida de investimentos permanentes	<u>655.872</u>	<u>508.021</u>
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
. Contas a receber de clientes	37.491	-
. Impostos a recuperar	6.005	(5.773)
. Adiantamentos	5.812	(5.812)
. Despesas antecipadas	88.902	40.393
. Aumento (Redução) nos passivos operacionais		
. Contas a pagar	(736)	(1.984)
. Impostos a pagar	<u>(1.849)</u>	<u>887</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	<u>791.497</u>	<u>535.732</u>
Das atividades de investimentos:		
Inversões no imobilizado	(658.990)	(686.580)
Aplicações financeiras	<u>21.943</u>	<u>552.513</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	<u>(637.047)</u>	<u>(134.067)</u>
Das atividades de financiamentos:		
Dividendos distribuídos	-	-
Partes relacionadas	<u>(154.450)</u>	<u>(401.665)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	<u>(154.450)</u>	<u>(401.665)</u>
(REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	<u>-</u>	<u>-</u>
CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA		
Saldo inicial de caixa e equivalentes a caixa	298	298
Saldo final de caixa e equivalentes a caixa	298	298
(REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	<u>-</u>	<u>-</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 2023 E DE 2022

(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 2023 e de 2022.

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.

\* \* \*