

# **San Jose Urbanismo S/A.**

**Demonstrações contábeis referente ao exercício  
findo em 31 de dezembro de 2023 e relatório dos  
auditores independentes**

**Approach Auditores Independentes**

# **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos administradores e quotistas da  
San Jose Urbanismo S/A.  
Curitiba – PR

## **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da San Jose Urbanismo S/A (“Companhia”), 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da San Jose Urbanismo S/A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para as pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para pequenas e médias empresas”.

## **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 intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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.

## **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para as pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para pequenas e médias empresas”, 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 por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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 contábeis.

Como partes 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 contábeis, 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.

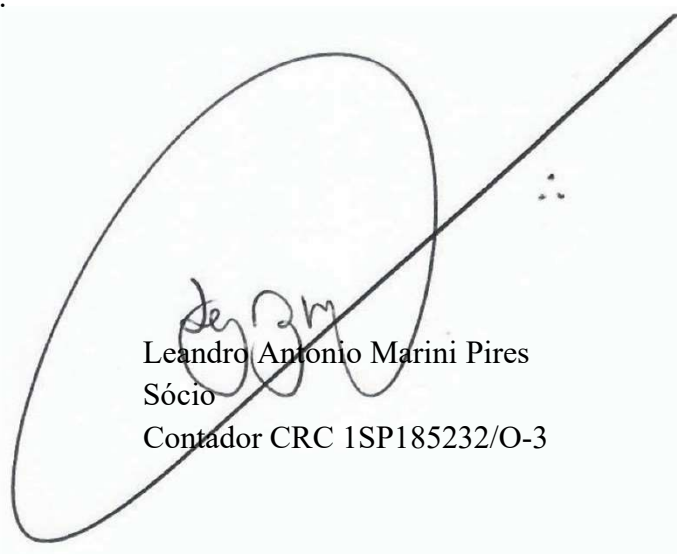
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da instituição.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Presidente Prudente, 11 de abril de 2024.

Approach Auditores  
Approach Auditores  
Independentes S/S  
CRC 2SP023119/O-0



Leandro Antonio Marini Pires  
Sócio  
Contador CRC 1SP185232/O-3

## San José Urbanismo S/A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

#### Em milhares de reais

Ativo	Nota Explicativa	2023	2022	Passivo e patrimônio líquido	Nota Explicativa	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	515	160	Fornecedores	7	110	41
Adiantamentos		12	40	Obrigações trabalhistas	8	41	2
Estoque de imóveis	5	10.980	7.266	Obrigações tributárias	9	2	4
Total do ativo circulante		11.507	7.466	Total do passivo circulante		153	47
Não Circulante				Patrimônio líquido			
Investimentos	6	8	2	Capital social	10	2.810	2.810
Total do ativo não circulante		8	2	AFAC		9.014	4.807
				Prejuízos acumulados		(462)	(196)
				Total do patrimônio líquido		11.362	7.421
Total do ativo		11.515	7.468	Total do passivo e patrimônio líquido		11.515	7.468

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

**San José Urbanismo S/A****Demonstrações do Resultado e Resultado Abrangente em 31 de dezembro de 2023 e de 2022****Em milhares de reais**

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas administrativas		(16)	(15)
Despesas comerciais		(254)	(62)
<b>Prejuízo operacional</b>		(270)	(77)
<b>Receitas (despesas) financeiras</b>			
Receitas financeiras	11	7	1
Despesas financeiras	11	(2)	(1)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(265)	(77)
Imposto de renda - corrente		(1)	
<b>Prejuízo do exercício</b>		(266)	(77)

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Prejuízo do exercício	(266)	(77)
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	(266)	(77)

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

## San Jose Urbanismo S/A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	<u>Capital social</u>	<u>AFAC</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>2.810</u>	<u>2.683</u>	<u>(119)</u>	<u>5.374</u>
Prejuízo do exercício			(77)	(77)
Adiantamento para futuro aumento de capital		2.124		2.124
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>2.810</u>	<u>4.807</u>	<u>(196)</u>	<u>7.421</u>
Prejuízo do exercício			(266)	(266)
Adiantamento para futuro aumento de capital		4.207		4.207
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<u>2.810</u>	<u>9.014</u>	<u>(462)</u>	<u>11.362</u>

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



## San Jose Urbanismo S/A.

Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado do exercício	(266)	(77)
	(266)	(77)
<b>(Aumento) diminuição nos ativos operacionais</b>		
Adiantamentos	28	(40)
Estoques	(3.714)	(1.916)
<b>Aumento (diminuição) nos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	69	41
Obrigações trabalhistas e sociais	39	2
Obrigações tributárias	(2)	(8)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	(3.846)	(1.998)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Integralização de capital		
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	4.207	2.124
<b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>	4.207	2.124
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de investimentos	(6)	
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	(6)	
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>355</u>	<u>126</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	160	34
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do período</b>	515	160
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>355</u>	<u>126</u>

## **San Jose Urbanismo S/A.**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **1 CONTEXTO OPERACIONAL**

San Jose Urbanismo S/A. (“Companhia”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, foi constituída com propósito específico de desenvolver, implantar e comercializar empreendimento imobiliário sob forma de loteamento, sobre o imóvel objeto da matrícula nº24.432-A, do Ofício de Registro de Imóveis de São José – SC.

### **2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis são de responsabilidade da Administração da Companhia e foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade em especial: a) Resolução 1.255/09 – NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, b) Resoluções 1.376/11 – NBC TG – Apresentação das Demonstrações Contábeis, e Resolução 1.374/11 – NBC TG – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação das Demonstrações Contábeis com a Legislação Societária.

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à provisão para operações de crédito, provisões necessárias para passivos contingentes, entre outros. Os resultados reais podem apresentar variação às estimativas utilizadas, devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

A Administração da Companhia monitora e revisa as estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

#### ***a. Declaração de conformidade (adequação à norma “Contabilidade para PMEs”)***

As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a norma NBC TG – 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

### **3 RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todo o exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

## **San Jose Urbanismo S/A.**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **3.1 Bases de elaboração**

As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir a reavaliação de ativos e passivos financeiros (quando aplicável) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC's).

As demonstrações contábeis são apresentadas em Real que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis em Real foram arredondadas para o valor mais próximo em milhares, exceto quando indicado de outra forma.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia é como segue:

#### **3.1.1 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

### **3.2 Instrumentos financeiros**

#### **3.2.1 Ativos financeiros**

Na Companhia, os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas:

- a) Ao custo amortizado;
- b) Ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes;
- c) Ao valor justo por meio do resultado.

A classificação será com base tanto no modelo de negócio da entidade para a gestão dos ativos financeiros, quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

## **San Jose Urbanismo S/A.**

### **Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

#### **Em milhares de reais**

---

A entidade pode efetuar uma escolha irrevogável no reconhecimento inicial para investimentos específicos em instrumentos patrimonial, as aquisições ou alienações normais correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma.

#### Mensurado ao custo amortizável

O ativo financeiro será mensurado ao custo amortizável se ambas as condições forem atendidas:

- a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

- a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### Mensurado ao valor justo por meio do resultado

O ativo financeiro poderá ser mensurado ao valor justo por meio do resultado se, ao fazê-lo puder eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento (algumas vezes referida como descasamento contábil) que de outro modo, pode resultar na mensuração de ativos ou passivos, ou do reconhecimento de ganhos e perdas nesses ativos em bases diferentes.

## **Empréstimos e recebíveis**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não

## **San Jose Urbanismo S/A.**

### **Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

#### **Em milhares de reais**

---

são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa e clientes e outros créditos.

#### **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

#### **3.3 Estoque de imóveis**

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de formação e incluem custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda que não comercializados. A Administração avalia as datas de lançamento destes empreendimentos, e classificam como não circulante, os que possuem data estimada superior a 12 meses.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável.

#### **3.4 Reduções ao valor recuperável de ativos tangíveis**

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

## **San Jose Urbanismo S/A.**

### **Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

#### **Em milhares de reais**

---

Se o montante recuperável de um ativo calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

### **3.5 Fornecedores**

São obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar 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 de juros efetiva. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### **3.6 Provisões**

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) (constructive obligation) como resultado de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

## **San Jose Urbanismo S/A.**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **3.7 Tributação**

#### **3.7.1 RET – Regime Especial de Tributação do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS**

A Lei 10.931/2004 (DOU de 03/08/2004), regulamentada pela IN RFB 1435/2013, dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento unificado de:

- I - IRPJ;
- II - CSLL;
- III - Contribuição para o PIS/Pasep; e
- IV - Cofins.

Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 4% (quatro por cento) de que trata o *caput* do art. 5º serão considerados:

- I - 1,71 % (um inteiro e setenta e um centésimos por cento) como Cofins;
- II - 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;
- III - 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) como IRPJ; e
- IV – 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) como CSLL.

### **3.8 Benefícios a empregados**

#### **3.8.1 Plano de benefícios**

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria para seus funcionários e dirigentes, assim como quaisquer benefícios pós-emprego da Companhia. A Companhia possui plano de benefícios a dirigentes e funcionários, que são: Assistência médica, vale refeição, seguro de vida e bolsa de estudos.

A Companhia possui programa de participação nos lucros e resultados.

### **3.9 Reconhecimentos de receita**

A Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - “POC”) de

## **San Jose Urbanismo S/A.**

### **Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

#### **Em milhares de reais**

---

acordo com o entendimento da aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

### **3.10 Outras exigibilidades**

Demonstradas por seus valores conhecidos ou calculáveis, incluindo a provisão de férias vencidas e proporcionais com os respectivos encargos sociais. Uma provisão é reconhecida em decorrência de um evento passado que originou um passivo, sendo provável que um recurso econômico possa ser requerido para saldar o mesmo no futuro.

### **3.11 Ajustes a valor presente de ativos e passivos**

Quando aplicável, os ativos e passivos circulantes e não circulantes são ajustados pelo valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos, e se relevantes, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado.

### **3.12 Ativos e passivos contingentes**

Quando aplicável, o reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são os seguintes: os ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da Companhia possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa quando aplicável. Já os passivos contingentes são reconhecidos contabilmente e divulgados levando em conta à opinião dos assessores jurídicos da Companhia, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis, o que ocasionaria uma saída de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos possam ser mensurados com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são divulgados em notas explicativas às demonstrações contábeis. Os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não requerem provisão e nem divulgação em nota explicativa. As obrigações legais são sempre consideradas como exigíveis, independentemente de questionamentos.

## San Jose Urbanismo S/A.

Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

### 4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos conta movimento	515	160
	<u>515</u>	<u>160</u>

As aplicações têm possibilidade de resgate imediato comprometido pela entidade financeira pelo valor intrínseco dos respectivos títulos recebíveis e estão contabilizados pelo método de “custo amortizado”, ou seja, os juros são reconhecidos pela taxa efetiva de cada instrumento.

### 5 ESTOQUE DE IMÓVEIS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Estoque de imóveis	10.980	7.266
	<u>10.980</u>	<u>7.266</u>

Os valores estão representados pelos custos relativos à infraestrutura das obras em construção e terrenos para futuras incorporações.

### 6 INVESTIMENTOS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uniprime cota capital	8	2
	<u>8</u>	<u>2</u>

### 7 FORNECEDORES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores diversos	110	41
	<u>110</u>	<u>41</u>

## San Jose Urbanismo S/A.

Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

O período médio de crédito na compra é de 30 dias, a empresa efetua ainda pagamentos antecipados conforme negociação com os fornecedores. A Companhia coloca em prática suas políticas de gerenciamento dos riscos financeiros para garantir que todas as obrigações sejam pagas conforme os termos originalmente acordados.

### 8 OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Obrigações trabalhistas a pagar</b>		
Salários e rescisões a pagar	12	2
Provisão de férias	19	
<b>Obrigações sociais a recolher</b>		
INSS a recolher	6	
FGTS a recolher	1	
IRRF de trab. Assalariado a recolher	3	
	<u>41</u>	<u>2</u>

### 9 OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Tributos retidos a recolher</b>		
Retenção IRRF S/ NF		1
Retenção INSS S/ NF	1	
Retenção ISS S/ NF	1	
Retenção PIS/COFINS/CSLL		3
	<u>2</u>	<u>4</u>

### 10 CAPITAL SOCIAL

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 2.810.000,00 (dois milhões, oitocentos e dez mil reais), dividido em 5.000 (cinco mil) Ações Classe A e 5.000 (cinco mil) Ações Classe B, sendo todas nominativas, sem valor nominal, as quais pertencem inteiramente a cada acionista, conforme abaixo:

## San Jose Urbanismo S/A.

Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	<u>Classe</u>	<u>Ações</u>
Paysage Corpal Incorporações S/A	A	5.000
Gregor Participações Ltda	B	5.000
		<u>10.000</u>

### 10.1 Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC

A empresa possui R\$ 4.806.841 de saldo anterior referente a Adiantamento para Futuro Aumento de Capital e no ano de 2023 foi contabilizado mais R\$ 4.207.200, totalizando R\$ 9.014.041.

## 11 RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita Financeira		
Receita de aplicação financeira	<u>7</u>	<u>1</u>
Receita Financeira	<u>7</u>	<u>1</u>
Despesa Financeira		
Tarifa bancária	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
Despesa Financeira	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
Despesas financeiras líquidas	<u></u>	<u></u>

## 12 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia não contrata operações envolvendo derivativos ou qualquer outro ativo com fins de especulação. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui qualquer operação com derivativos.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo patrimônio líquido (que inclui capital social, reservas e lucros acumulados conforme apresentado na demonstração da mutação do patrimônio líquido).

## **San Jose Urbanismo S/A.**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**  
**Em milhares de reais**

---

### **Gerenciamento dos riscos financeiros**

#### Visão geral

Em geral as Sociedades estão expostas aos seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital da Companhia.

#### **Estrutura de gerenciamento de risco**

A Diretoria é responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco da Companhia.

As políticas de gerenciamento de risco da Companhia foram estabelecidas para identificar e analisar os riscos ao qual a Companhia está exposta, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites impostos.

As políticas de risco e os sistemas são revistos regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Companhia. A Companhia através de treinamento e procedimentos de gestão busca desenvolver um ambiente de disciplina e controle no quais todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

#### **Riscos de crédito**

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros conforme apresentado abaixo.

#### **Exposição a riscos de crédito**

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações contábeis foi:

## San Jose Urbanismo S/A.

### Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa e equivalentes de caixa	<u>515</u>	<u>160</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u><u>515</u></u>	<u><u>160</u></u>

#### Contas a receber e outros recebíveis

A exposição da Companhia a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente e das características do empreendimento negociado.

A Companhia analisa novos e atuais clientes através de revisões periódicas que inclui informações de empresas de crédito (quando disponíveis), referências bancárias, documentações de cadastro e histórico do cliente.

A gestão de risco entende que não há limite para aprovação de crédito em função da alta garantia do negócio que são os imóveis.

#### Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 515 em 31 de dezembro de 2023 (2022 - R\$ 160), os quais representam sua máxima exposição de crédito sobre aqueles ativos. O caixa e equivalentes de caixa são mantidos com bancos e instituições financeiras consideradas pelo mercado como de primeira linha.

#### Garantias

A política da Companhia é fornecer garantias financeiras somente para garantia de empréstimos e financiamentos captados para investimento em negócios relacionados à atividade desta Companhia e de pessoas ligadas.

#### Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

A Companhia monitora as exigências de fluxo de caixa. Tipicamente, a Companhia garante que possui caixa à vista e/ou recebíveis de curto prazo suficiente para cumprir com despesas operacionais esperadas para um período de curto prazo, incluindo o cumprimento de obrigações financeiras; isto exclui o impacto potencial de circunstâncias extremas que não podem ser

## **San Jose Urbanismo S/A.**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

**Em milhares de reais**

---

razoavelmente previstas, como desastres naturais.

A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

### **Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

### **Risco de taxa de juros**

A Companhia adota uma política de análise de sua exposição a mudanças na taxa de juros sobre empréstimos.

### **Gerenciamento do capital**

A política da Diretoria é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Diretoria monitora os retornos sobre capital, que a v define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido.

## **13 COBERTURA DE SEGUROS**

Não é política da Companhia manter cobertura de seguros.

## **14 PLANO DE APOSENTADORIA**

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui planos de aposentadoria por benefício definido ou contribuição definida para nenhum de seus empregados ou administradores.

## **San Jose Urbanismo S/A.**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **15 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela administração em 11 de abril de 2024.

### **16 EVENTOS SUBSEQUENTES**

A administração considerou todos os fatos e eventos que ocorreram entre a data das demonstrações e a data da sua autorização para conclusão não havendo eventos que requeiram ajustes em suas demonstrações contábeis.

\* \* \*

