

***Senador Dantas  
Empreendimentos  
Imobiliários SPE S.A.***  
***Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2022***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos Administradores e Acionistas  
Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para 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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, 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**

#### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações contábeis, que descreve que a Companhia tem apurado prejuízos repetitivos em suas operações. Essa situação, entre outras descritas na Nota 1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



## **Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

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

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

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 parte de uma 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:

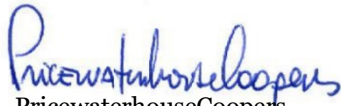
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.




**Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.**

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 9 de janeiro de 2024

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
Maria José De Mula Cury  
Signed By: MARIA JOSE DE MULA CURY:10357176898  
CPF: 10357176898  
Signing Time: 09 de janeiro de 2024 | 21:38 BRT  
 Maria José De Mula Cury  
Contadora CRC 1SP192785/O-4

**Senador Dantas Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**  
**Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro**

(Valores expressos em Reais)

<b>ATIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>				<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>			
CAIXA GERAL E EQUIVALENTE DE CAIXA	4	70.263	2.704	FORNECEDORES		5.201	5.122
ESTOQUES	5	12.910.000	27.120.000	OBRIGAÇÕES A RECOLHER	10	15.758	5.098
OUTROS ATIVOS		12.933	57.057	OUTROS PASSIVOS		45	45
<b>TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>12.993.196</b>	<b>27.179.761</b>	ADIANT FUTURO AUMENTO DE CAPITAL BVEP	7	2.080.118	1.275.000
				<b>TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>2.101.122</b>	<b>1.285.265</b>
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	8		
MÓVEIS, UTENSÍLIOS E INSTALAÇÕES	6	14.500	14.500	CAPITAL SOCIAL		54.041.616	54.041.616
(-)DEPRECIACÃO	6	(8.821)	(7.371)	PREJUÍZOS ACUMULADOS		(43.143.863)	(28.139.991)
<b>TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>5.679</b>	<b>7.129</b>	<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>10.897.753</b>	<b>25.901.625</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>12.998.875</b>	<b>27.186.890</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>12.998.875</b>	<b>27.186.890</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Senador Dantas Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**  
**Demonstração de Resultado do exercício findo em 31 de dezembro**

(Valores expressos em Reais)

<b>DESCRIÇÃO DA CONTA</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PERDA POR IMPAIRMENT	5	(14.210.000)	-
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	13	(791.496)	(649.828)
DESPESAS FINANCEIRAS	15	(104)	(603)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO		(15.001.600)	(650.431)
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	15	(2.272)	(3.751)
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>		<b>(15.003.872)</b>	<b>(654.182)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Senador Dantas Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**

**Demonstrações do Resultado Abrangente para o exercício findo em 31 de dezembro  
(Valores expressos em Reais)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Prejuízo do exercício	(15.003.872)	(654.182)
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>(15.003.872)</b>	<b>(654.182)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Senador Dantas Empreendimento Imobiliário SPE S.A.****Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido****(Valores expressos em Reais)**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>PREJUÍZOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTAL</b>
SALDO EM 31/12/2020	54.041.617	(27.485.809)	26.555.808
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	-	(654.182)	(654.182)
SALDO EM 31/12/2021	54.041.617	(28.139.991)	25.901.626
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	(15.003.872)	(15.003.872)
SALDO EM 31/12/2022	54.041.617	(43.143.863)	10.897.754

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Senador Dantas Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**  
**Demonstração de fluxo de caixa**

<b>(Valores expressos em Reais)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do exercício	(15.003.872)	(654.182)
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais:</b>		
Depreciação	1.450	1.450
(-) Perda por Impairment	14.210.000	-
<b>Variações de ativos e passivos operacionais:</b>		
Outros ativos	44.589	(40.403)
Fornecedores	79	(1.113)
Obrigações tributárias	10.660	(10.770)
Adiantamento a fornecedores diversos	(466)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(737.560)</b>	<b>(705.018)</b>
<b>Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		
<b>Atividades de financiamentos:</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	805.118	695.000
Aumento/redução de caixa	67.559	(10.018)
<b>Demonstração da redução do caixa e equivalentes de caixa</b>		
Saldo inicial	2.704	12.722
Saldo final	70.263	2.704
<b>Aumento/Redução do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>67.559</b>	<b>(10.018)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

*(Valores expressos em Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia”), é uma sociedade anônima de capital fechado e propósito específico, constituída em 28 de abril de 2011, de acordo com as leis brasileiras e domiciliada no Brasil. O endereço do escritório da Companhia é Av. Nações Unidas 14.171, Torre A, 6º Andar, Conjunto 604, Sala B, Vila Gertrudes na Capital do Estado de São Paulo.

A Companhia foi constituída com o objetivo específico de desenvolver o empreendimento imobiliário para fins comerciais nos imóveis localizados na Rua Senador Dantas, nºs 45, 45-A e 45-B, no centro da cidade do Rio de Janeiro, compondo Loja: subsolo, térreo, 1º, 2º e 3º andar, Lajes comerciais: 4º ao 12º andar. O empreendimento consiste na entrega de unidades comerciais prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, bem como sua locação e alienação, sendo que em 2014.

A certidão de aceitação do empreendimento (“habite-se”) pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro foi concedida em 26 de fevereiro de 2014.

O empreendimento consistiu em um *retrofit* do antigo Cine Vitória. Foram preservadas as fachadas, recuperados o *lobby* e as bilheterias, resgatando a história e a arquitetura da região.

Houve apenas a venda da fração de 43,48% do imóvel para a Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Livraria Cultura”), conforme contrato firmado em 31 de julho de 2014 e pelo valor de R\$ 48.000.000,00. Devido as dificuldades financeiras, a Livraria Cultura encerrou sua operação na Loja em outubro de 2018. A loja permaneceu fechada e descupada, sendo mantida por seu proprietário (Silva Empreendimentos Imobiliário).

Em 15 de março de 2023, a Loja foi vendida da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda para ASSIST (“Associação dos Servidores Municipais, Estaduais e Federais do Rio de Janeiro”). A Senador Dantas SPE não teve nenhum envolvimento direto nessa transação, devido a matrícula da Loja ser uma matrícula independente, podendo seu proprietário alienar seu imóvel ao seu desejo.

A ASSIST pretende iniciar as obras para instalação de sua empresa na Loja no 2º semestre de 2023.

As lajes corporativas da Companhia permanecem desocupadas. Existe um alta vacância de salas comerciais e lajes corporativas no Centro do Rio de Janeiro, incentivada com a pandemia da Covid-19 que auxiliou na saída de empresas do local.

A Companhia estuda formatos de alienação do ativo seja por comercialização no formato atual do projeto (lajes corporativas) ou conversão para uso residencial de apartamentos compactos, somado com programa municipal do Rio de Janeiro – Reviver Centro.

Durante o período que a Companhia não gera receita, suas atividades e fluxos de caixa estão sendo mantidos por meio de aporte do Acionista que têm o compromisso de dar todo o suporte financeiro necessário para cobrir as obrigações.

## **2 Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis**

### **a. Base de apresentação**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os princípios contábeis previstos na legislação societária brasileira. Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e a aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem a Lei nº 6.404/76, bem como alterações introduzidas com o advento da Lei nº 11.638/07 e Lei 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instrumentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas (PME), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações contábeis da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia”) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram autorizadas para emissão pela Administração em 9 de janeiro de 2024.

### **b. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado de outra forma nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor nominal das contraprestações pagas em troca de ativos.

### **c. Moeda funcional e de apresentação**

As demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras foram apresentadas em reais e casas decimais quando existente foram arredondas para o valor máximo mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### **d. Uso de estimativas e julgamento**

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) 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. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

#### ***Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)***

A Companhia avalia no fim de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o estoque está deteriorado. Um estoque ou grupo de ativos está deteriorado e os prejuízos de “*impairment*” são incorridos somente se há evidência objetiva de “*impairment*” como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos estoques (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do estoque ou grupo de ativos que pode ser estimado de maneira confiável.

***Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros***

A Companhia está sujeita no curso normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

### **3 Principais políticas e práticas contábeis**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações contábeis.

***a. Caixa e equivalentes de caixa***

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, para investimento e/ou outros fins. A Companhia considera caixa saldos em conta corrente de movimento, aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeitas a insignificante risco de mudança de valor e resgatáveis em até 90 dias.

***b. Estoque***

Os estoques são compostos pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto do valor pago pelo imóvel adquirido para incorporação imobiliária, acrescido dos gastos de obra e outros oriundos da compra do imóvel.

***c. Redução ao valor recuperável***

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações contábeis para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

***d. Receitas e despesas***

As despesas e receitas da Companhia são reconhecidas mensalmente segundo o regime de competência e correspondem a gastos administrativos, encargos financeiros e tributos.

***e. Instrumentos financeiros***

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidência dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado.

A Companhia reconhece um ativo financeiro por seu valor presente à vista, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável.

A Companhia reconhece passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de qualquer custo de transação atribuível. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

**Senador Dantas Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**  
Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

**f. Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia calculou o imposto de renda e a contribuição conforme regime de tributação do lucro real. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia apresentou prejuízo, no entanto não apresenta expectativa de crédito tributário imediato ou futuro que possibilite o reconhecimento dos impostos diferidos sobre o prejuízo fiscal apresentado nessas demonstrações contábeis.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

Contemplam numerários em caixa, saldos em conta corrente, conforme composição a seguir:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalente de caixa	<u>70.263</u>	<u>2.704</u>
<b>Total</b>	<b><u>70.263</u></b>	<b><u>2.704</u></b>

**5 Estoques**

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Custo de aquisição do imóvel	27.120.000	27.120.000
(-) <i>Impairment</i>	<u>(14.210.000)</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>12.910.000</u></b>	<b><u>27.120.000</u></b>

A ENGEBANC - Engenharia e Serviços Ltda foi contratada com o propósito de avaliar o valor econômico financeiro do imóvel SFE Senador Dantas, identificando que o valor contábil da SPE calculado supera o valor econômico, o que foi imediatamente apropriado.

**6 Ativo permanente**

Descrição	Saldo Contábil 31/12/2021	(-) Depreciação	Saldo Contábil 31/12/2022
Móveis, utensílios e instalações	14.500	(8.821)	5.679

**7 Partes relacionadas**

São consideradas como partes relacionadas o Banco Votorantim S.A. e suas controladas. Em 31 de dezembro de 2022, a Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários S.A., possuía: Saldo conta corrente no Banco Votorantim S/A de R\$ 70.263 (R\$ 2.704 em 2021).

No exercício de 2022 foi realizado adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 805.118, apresentando um saldo de R\$ 2.080.118 (2021 - R\$ 1.275.000).

## 8 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021 era de R\$ 54.041.616, composto de 54.041.616 ações da BV Empreendimentos e Participações S.A. que é detentora de 100% das ações da empresa.

Acionista	Nº Ações ordinárias (unidades)	Porcentagem de participação	Integralizado R\$
BV Empreendimentos e Participações S.A.	54.041.616	100	54.041.616
<b>Total</b>			<b><u>54.041.616</u></b>

### b. Distribuição dos resultados

O acionista concorda que a Companhia deverá (i) destinar 5% (cinco por cento) que será aplicado na constituição da reserva legal, a qual não excederá 20% (vinte por cento), (ii) distribuir anualmente 100% (cem por cento) do lucro apurado no respectivo exercício, observadas as reservas e limitações legais, conforme definido no estatuto social da companhia de 28 de abril de 2011, bem como recursos comprometidos com o cronograma de aportes da Companhia, e pagamento de financiamentos contraídos pela Companhia, conforme previsto no Plano de Negócios. A Companhia não apurou lucro líquido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

## 9 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pela apuração do imposto de renda e da contribuição social pelo regime de tributação do “Lucro Real” no exercício social corrente. Nesse regime, o imposto e contribuição são apurados e devidos quando a Companhia apresenta lucro. Sendo assim, a Companhia apresentou prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 onde nenhum imposto e contribuição foram reconhecidos.

## 10 Obrigações Tributárias

As obrigações são referentes aos valores retidos dos serviços prestados por pessoas jurídicas para o empreendimento.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	<u>15.758</u>	<u>5.098</u>
<b>Total</b>	<b><u>15.758</u></b>	<b><u>5.098</u></b>

## 11 Instrumentos Financeiros

### Considerações gerais

Os valores de mercado dos ativos foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologia de estimativa poderão ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale aproximadamente ao seu valor de mercado.

### Gestão de capital

A política da administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança dos acionistas, credores e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total, assim como monitora o nível de dividendos para acionistas.

## 12 Cobertura de seguros

A companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

## 13 Contingências

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2022.

## 14 Despesas gerais e administrativas

Compreendem aos serviços prestados por pessoas jurídicas para conservação e manutenção das instalações do empreendimento.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Serviços prestados	(707.146)	(482.913)
Despesas gerais	<u>(84.350)</u>	<u>(166.915)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(791.496)</u></b>	<b><u>(649.828)</u></b>

## 15 Resultado financeiro

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Despesas tributárias	(2.272)	(3.751)
Despesas financeiras	<u>(104)</u>	<u>(603)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(2.376)</u></b>	<b><u>(4.354)</u></b>

## 16 Eventos subsequentes

Para suportar os compromissos da Companhia até maio de 2023, o acionista aportou R \$ 285.000. Além desse evento, não identificamos mais nenhum relevante entre 31 de dezembro de 2022 e a data de aprovação das demonstrações contábeis.

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: BF5A0840C1974B90B1B4F5E238642169

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Assinatura - Senador Dantas - DF (1).pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 15

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Eduardo CMuzzette

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

eduardo.cmuzzette@pwc.com

Endereço IP: 54.94.245.207

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Eduardo CMuzzette

Local: DocuSign

09 de janeiro de 2024 | 19:54

eduardo.cmuzzette@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

09 de janeiro de 2024 | 21:39

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

**Eventos do signatário**

Maria José De Mula Cury

maria.jose.cury@pwc.com

Sócia

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

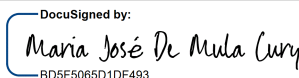
**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 21 de fevereiro de 2022 | 20:53

ID: 9ac7c65b-eae2-4d38-93cb-8e943420702c

Nome da empresa: PwC

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 BD5F5065D1DF493...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.160.170

**Registro de hora e data**

Enviado: 09 de janeiro de 2024 | 19:55

Visualizado: 09 de janeiro de 2024 | 21:37

Assinado: 09 de janeiro de 2024 | 21:39

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eduardo CMuzzette eduardo.cmuzzette@pwc.com	<b>Copiado</b>	Enviado: 09 de janeiro de 2024   21:39 Visualizado: 09 de janeiro de 2024   21:39 Assinado: 09 de janeiro de 2024   21:39
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
----------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	09 de janeiro de 2024   19:55
Entrega certificada	Segurança verificada	09 de janeiro de 2024   21:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	09 de janeiro de 2024   21:39
Concluído	Segurança verificada	09 de janeiro de 2024   21:39

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>
---

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a PwC:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a PwC:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a PwC:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

**Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

### **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

#### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

#### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

#### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact PwC:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **To advise PwC of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from PwC**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

## **To withdraw your consent with PwC**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

## **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

## **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.