



USF INCORPORADORA SPE S.A.
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.300.053.538

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CIRCULANTE	101.021.422,53	93.499.831,50
CAIXA	9.299,23	7.507,07
BANCOS CONTA MOVIMENTO	38,96	40.967,83
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	73.675,01	3.250.862,35
IMPOSTOS A RECUPERAR	81,93	81,93
ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	6.529.174,83	5.729.959,73
ESTOQUES	94.409.152,57	84.470.135,83
DESPESAS DIFERIDAS	-	316,76
NÃO-CIRCULANTE	2.494.944,87	1.691.942,36
DEPÓSITOS JUDICIÁIS	2.092,50	-
OUTROS VALORES A RECEBER	2.428.639,22	1.627.729,21
IMOBILIZADO LÍQUIDO	64.213,15	64.213,15
TOTAL DO ATIVO	103.516.367,40	95.191.773,86

Florianópolis, 31 de dezembro de 2023.

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador



USF INCORPORADORA SPE S.A.
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.300.053.538

BALANÇO PATRIMONIAL
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CIRCULANTE	10.824.532,09	9.450.841,15
FORNECEDORES	2.478.589,93	3.462.573,58
OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	26.320,75	27.027,08
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A PAGAR	2.940,99	3.319,32
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	832.590,21	772.951,95
OUTRAS OBRIGAÇÕES	7.443.184,37	5.118.895,74
PARCELAMENTO DE IMPOSTOS	40.905,84	66.073,48
NÃO-CIRCULANTE	95.290.019,58	86.632.681,82
EMPRÉSTIMOS	14.594.127,39	8.369.906,39
FINANCIAMENTOS	59.421.708,28	62.009.959,97
OUTRAS OBRIGAÇÕES	21.274.183,91	16.252.815,46
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(2.598.184,27)	(891.749,11)
CAPITAL SOCIAL	200.000,00	200.000,00
PREJUÍZOS ACUMULADOS	(2.798.184,27)	(1.091.749,11)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	103.516.367,40	95.191.773,86

Florianópolis, 31 de dezembro de 2023.

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador



USF INCORPORADORA SPE S.A.

CNPJ Nº 23.019.934/0001-70

NIRE: 42.300.053.538

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
RECEITA LIQUÍDA OPERACIONAL	-	-
DESPESAS OPERACIONAIS	(1.704.151,84)	(860.118,24)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(1.635.781,14)	(793.986,24)
DESPESAS C/VENDAS	(68.370,70)	(66.132,00)
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(2.283,32)	432.336,62
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(2.283,32)	432.336,62
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(1.706.435,16)	(427.781,62)

Florianópolis, 31 de dezembro de 2023.

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 05/06/2024, conforme recibo nº 7B.D7.72.6B.3D.EE.49.0E.E2.5F.AB.A1.10.CB.E5.55.8C.60.05.6D-5

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador

Empresa USF INCORPORADORA SPE
C.N.P.J.: 23.019.934/0001-70
Período: 01/01/2023 - 31/12/2023
Insc. Junta Comercial: 42300053538 Data: 06/08/2015

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Histórico	CAPITAL	LUCROS/PREJUI	Total
	REALIZADO	ACUMULADOS	
	Capital	(-) Prejuízos Acumulados	
Saldo em 31/12/2021	200.000,00	(663.967,49)	(463.967,49)
Resultado do Exercício	0,00	(427.781,62)	(427.781,62)
Saldo em 31/12/2022	200.000,00	(1.091.749,11)	(891.749,11)
Resultado do Exercício	0,00	(1.706.435,16)	(1.706.435,16)
Saldo em 31/12/2023	200.000,00	(2.798.184,27)	(2.598.184,27)

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 05/06/2024, conforme recibo nº 7B.D7.72.6B.3D.EE.49.0E.E2.5F.AB.A1.10.CB.E5.55.8C.60.05.6D-5

MARCELO MACHADO GASTALDO
Diretor
CPF: 764.159.530-87

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9
CPF: 232.381.600-44

Empresa: USF INCORPORADORA SPE S.A.

C.N.P.J.: 23.019.934/0001-70

Período: 01/01/2023 - 31/12/2023

Insc. Junta Comercial: 42300053538 Data: 06/08/2015

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2023**

	2023	2022
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	(1.706.435,16)	(427.781,62)
(Aumento) Redução em adiantamentos	(799.215,10)	(1.076.953,87)
(Aumento) Redução em estoques	(9.939.016,74)	(48.048.728,22)
(Aumento) Redução em despesas diferidas	316,76	1.399,78
(Aumento) Redução no valores a receber - não circulante	(803.002,51)	(1.234.527,55)
Aumento (Redução) em fornecedores	(983.983,65)	1.570.144,94
Aumento (Redução) em obrigações sociais	(706,33)	4.415,10
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas	(378,33)	880,13
Aumento (Redução) em obrigações tributárias	59.638,26	223.624,56
Aumento (Redução) em adiantamento de terceiros	2.324.288,63	332.992,38
Aumento (Redução) em parcelamento de impostos	18.600,81	224.757,03
Aumento (Redução) em futuros investimentos	4.977.600,00	2.905.000,00
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(6.852.293,36)	(45.524.777,34)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compras de imobilizado	0,00	(64.213,15)
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	0,00	(64.213,15)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos e financiamentos tomados	9.502.331,79	96.547.146,37
Pagamentos de empréstimos/financiamentos/debêntures	(5.866.362,48)	(47.894.882,63)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	3.635.969,31	48.652.263,74
Redução nas Disponibilidades	(3.216.324,05)	3.063.273,25
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	3.299.337,25	236.064,00
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	83.013,20	3.299.337,25

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 05/06/2024, conforme recibo nº 7B.D7.72.6B.3D.EE.49.0E.E2.5F.AB.A1.10.CB.E5.55.8C.60.05.6D-5

MARCELO MACHADO GASTALDO
Diretor
CPF: 764.159.530-87

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9
CPF: 232.381.600-44

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

Notas Explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
(Valores expressos em reais).

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa é uma sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia José Carlos Daux, número 8600, bloco 6, sala 101 G em Florianópolis, Santa Catarina, constituída em 06 de Agosto de 2015 e tem por objeto: Realização específica das atividades de incorporação, construção, comercialização e locação das unidades comerciais, exclusivamente em relação ao imóvel localizado à Rua Hermann Blumenau, nº 102, bairro Centro, CEP 88020-020, Florianópolis/SC, matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, sob nº 81.982.

2. PRINCIPAIS DIRETRIZES CONTÁBEIS

(a) Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem a legislação societária e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, em conformidade com a NBC T 19.41.

A administração concluiu que as demonstrações contábeis apresentam, de forma apropriada, a posição financeira e patrimonial, o desempenho e os fluxos de caixa da entidade;

(b) Estoques

Estão avaliados pelo custo médio de aquisição, com base nos bens existentes no final de cada período de apuração, conforme artigo 295 do Regulamento do Imposto de Renda.

(c) Direitos e Obrigações

Os direitos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos. As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais auferidos.

(d) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados e sempre que devidos provisionados trimestralmente com base no Lucro Presumido.

(e) Apuração do resultado

As receitas e despesas estão demonstradas obedecendo ao regime de competência.

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

(f) Ativos e passivos contingentes

Conforme as práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes, a empresa não possui expectativas de ganhos ou perdas, desta forma não constitui provisão para contingências.

(g) Ônus reais e garantias sobre os ativos

Não há nenhum tipo de ônus real constituído sobre os ativos da empresa, e também não existe nenhum tipo de ativo dado como garantia à terceiros.

(h) Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes à data do Balanço a serem citados nesta nota.

3. DISPONIBILIDADES

Compõem as disponibilidades o caixa, que está representado pelo saldo dos recursos disponíveis em moeda corrente nacional e pelo valor mantido em conta corrente junto à instituição financeira que a empresa possui relacionamento, conforme quadro abaixo:

DISPONIBILIDADES	2023	2022
CAIXA	9.299,23	7.507,07
CAIXA	9.299,23	7.507,07
BANCOS CONTA MOVIMENTO	38,96	40.967,83
BANCO CREDCREA	-	40.340,60
BANCO CREDCREA - C/C 388963	-	612,61
BANCO ITAÚ S/A	8,96	14,62
BANCO SANTANDER	30,00	
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	73.675,01	3.250.862,35
BANCO ITAÚ CDB	71.896,08	3.248.918,29
BANCO ITAÚ S/A	356,03	-
BANCO SANTANDER	1.422,90	1.944,06
TOTAL	83.013,20	3.299.337,25

4. OUTROS CRÉDITOS

O grupo é composto pelos valores de impostos a recuperar, conforme demonstrado no quadro abaixo:

OUTROS CRÉDITOS	2023	2022
IMPOSTOS A RECUPERAR	81,93	81,93
IRRF A RECUPERAR	81,93	81,93
ADIANTAMENTOS	6.529.174,83	5.729.959,73
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	3.256.826,84	2.457.611,74
OUTROS ADIANTAMENTOS	3.272.347,99	3.272.347,99
TOTAL	6.529.256,76	5.730.041,66

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

5. ESTOQUES

O grupo é composto pelos custos do imóvel em construção, situado na Rua Hermann Blumenau, 95 na cidade de Florianópolis, conforme mostra quadro abaixo:

ESTOQUES	2023	2022
IMÓVEL R. HERMANN BLUMENAU, 95 FLN	4.785.903,36	4.785.903,36
TERRENO	4.785.903,36	4.785.903,36
CUSTOS DA OBRA	89.623.249,21	79.684.232,47
COMPONENTES BÁSICOS	30.290.436,29	25.878.933,32
INSTAÇÕES	996.746,75	990.339,09
MEDABIL	6.984.627,15	6.984.627,15
OUTROS MATERIAIS	1.505.746,84	810.542,62
PROJETOS E SERVIÇOS TÉCNICOS	1.876.590,72	1.872.788,06
SERVIÇOS DIVERSOS	47.969.101,46	43.147.002,23
TOTAL	94.409.152,57	84.470.135,83

6. DESPESAS DIFERIDAS

O saldo desta conta está composto pelos valores de seguros a apropriar, com saldo em 31 de dezembro de 2023 em zero e em 31 de dezembro de 2022 o montante foi de R\$ 316,76.

7. VALORES A RECEBER

Esse grupo é composto pelos valores que a empresa tem a receber, através de depósitos judiciais e das empresas Bewiki e Becare Club de Benefícios LTDA, onde em 31 de dezembro de 2023 o saldo é de R\$ 2.430.731,72 e em 31 de dezembro de 2022 o saldo foi de R\$ 1.627.729,21.

8. IMOBILIZADO

O imobilizado da empresa são bens que a empresa possui, com saldo apenas na conta de benfeitorias, onde em 31 de dezembro de 2023/2022 o saldo de 64,213.15.

9. FORNECEDORES

O saldo dessa conta corresponde ao valor a pagar da empresa junto a prestadores de serviços. A contabilização é feita através do crédito da conta do fornecedor no momento do registro da nota fiscal de entrada e do débito no momento do pagamento. Totalizando em 31 de dezembro de 2023 o saldo de R\$ 2.478.589,93 e em 31 de dezembro de 2022 o saldo é R\$ 3.462.573,58.

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

10. OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER

Este grupo é composto por obrigações sociais, conforme demonstrado abaixo:

OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	2023	2022
CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL A RECOLHER	184,65	160,77
FGTS A RECOLHER	1.308,32	285,95
INSS A RECOLHER	24.827,78	26.580,36
TOTAL	26.320,75	27.027,08

11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A PAGAR

Este grupo representa as obrigações da empresa junto aos colaboradores e diretores na forma de salário, pró-labore e etc.

OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS A PAGAR	2023	2022
PRÓ-LABORE A PAGAR	-	1.078,68
SALÁRIOS A PAGAR	2.940,99	2.240,64
TOTAL	2.940,99	3.319,32

12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER

Este grupo é composto por obrigações federais e municipais, conforme demonstrado abaixo:

OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	2023	2022
INSS OS	307.640,59	346.966,61
IRRF A RECOLHER S/ASSALARIADOS	532,48	40,67
IRRF A RECOLHER S/SERV.PREST.PJ	23.280,47	15.516,39
ISSQN SUBST. TRIBUTÁRIA A RECOLHER	432.594,22	366.271,74
RETENÇÕES LEI 10.833 A PAGAR	68.542,45	44.156,54
TOTAL	832.590,21	772.951,95

13. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Este grupo é composto pela obrigação por compra de imóveis da Sociedade Divina Providencia, conforme demonstrado abaixo:

OUTRAS OBRIGAÇÕES	2023	2022
ADIANTAMENTO DE TERCEIROS	2.657.281,01	332.992,38
ADIANTAMENTO DE CLIENTES	2.657.281,01	332.992,38
OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS	4.785.903,36	4.785.903,36
SOCIEDADE DIVINA PROVIDENCIA	4.785.903,36	4.785.903,36
TOTAL	7.443.184,37	5.118.895,74

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

14. PARCELAMENTO DE IMPOSTOS

Essa conta é composta pelos parcelamentos de impostos como, CSRF IRRF e PGFN. Totalizando em 31 de dezembro de 2023 R\$ 40.905,84 e em 31 de dezembro de 2022 o saldo é R\$ 66.073,48.

15. EMPRÉSTIMOS – PASSIVO NÃO CIRCULANTE

Composto pelos valores de empréstimos junto a terceiros, conforme demonstrado no quadro abaixo:

EMPRÉSTIMOS	2023	2022
BF SPORTS	958.000,00	958.000,00
BP CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA	6.371.138,13	285.860,61
G2 PARTICIPAÇÕES LTDA EPP	7.040.444,59	7.126.045,78
REAL URBANISMO LTDA	224.544,67	-
TOTAL	14.594.127,39	8.369.906,39

16. FINANCIAMENTOS

Este grupo de conta está composto pelos valores dos financiamentos tomados pela empresa junto a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, totalizando em 31 de dezembro de 2023 o saldo R\$ 59.421.708,28 e em 31 de dezembro de 2022 o saldo de R\$ 62.009.959,97.

17. IMPOSTOS PARCELADOS – NÃO CIRCULANTE

Essa conta é composta pelos parcelamentos de impostos como PGFN. Totalizando em 31 de dezembro de 2023 R\$ 233.583,91 e em 31 de dezembro de 2022 o saldo é R\$ 189.815,46.

18. PESSOAS LIGADAS A EMPRESA

Composto pelos valores referentes aos projetos técnicos da BP Consultoria Empresarial Ltda. totalizando em 31 de dezembro de 2023/2022 R\$ 1.700.000,00.

USF INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ Nº 23.019.934/0001-70
NIRE: 42.205.359.986

19. FUTUROS INVESTIMENTOS

Composto pelos valores de futuros investimentos, conforme demonstrado no quadro abaixo:

FUTUROS INVESTIMENTOS	2023	2022
APL3 PARTICIPAÇÕES LTDA	610.000,00	610.000,00
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SÃO PAULO XIV	16.427.600,00	11.450.000,00
H. ARJORA SERVICOS MEDICOS	200.000,00	200.000,00
LUCIA SUKIS CLAUDINO	400.000,00	400.000,00
NEUROMED DIAG NEURO	200.000,00	200.000,00
RENATO ALMEIDA MENDES	1.103.000,00	1.103.000,00
RINALDO CLAUDINO	400.000,00	400.000,00
TOTAL	19.340.600,00	14.363.000,00

20. CAPITAL SOCIAL

O capital social da empresa está representado por 200.000 mil quotas de R\$ 1,00 cada no valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), totalmente integralizados em moeda corrente nacional.

21. PREJUÍZOS ACUMULADOS

A empresa possui R\$ 2.798.184,27 de prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2023.

Florianópolis, 31 de dezembro de 2023.

A demonstração trazida a arquivamento é cópia fiel da demonstração lavrada e transmitida pelo Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) em 05/06/2024, conforme recibo nº 7B.D7.72.6B.3D.EE.49.0E.E2.5F.AB.A1.10.CB.E5.55.8C.60.05.6D-5

Marcelo Machado Gastaldo
CPF: 764.159.530-87
Administrador

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043.049/O-9
Contador