

# CONSTRUTORA CAPITAL S.A.

## RELATÓRIO ANUAL 2023

**BORN** 

INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS  
WORLDWIDE

# SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 01
BALANÇO PATRIMONIAL	Pág. 02
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Pág. 03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Pág. 04
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Pág. 05
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Pág. 06
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	Pág. 07
NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 08 a 29
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 30 a 33

# **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.**

## **RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras reapresentadas da **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.**, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhada das respectivas notas explicativas e do “Relatório de Auditoria”.

Manaus/AM, 22 de julho de 2024.

**DIRETORIA**

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO**

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
<b>ATIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<b>23.165</b>	<b>13.355</b>	<b>284.629</b>	<b>221.647</b>
Caixa e equivalentes de caixa	04	164	565	21.993	4.474
Contas a receber de clientes e outras	05	1.114	724	74.800	44.812
Estoques	06	21.602	11.759	180.663	166.727
Tributos à recuperar		-	-	420	455
Despesas antecipadas		67	73	5.998	3.591
Outros ativos		219	234	754	1.589
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>430.380</b>	<b>348.493</b>	<b>258.851</b>	<b>185.606</b>
Contas a receber de clientes e outras	05	8.544	10.637	50.349	59.893
Créditos com pessoas ligadas	07	149.418	177.983	62.811	93.947
Outros ativos financeiros		262	262	262	262
Depósitos judiciais - Causas Cíveis		2.938	2.856	4.066	3.938
Tributos diferidos		-	-	-	3.121
Outros tributos a recuperar		169	202	4.809	1.220
Propriedades para investimento	08	94.320	11.277	94.320	11.277
Estoques	06	-	-	2.573	2.573
Investimentos em controladas e coligadas	09	168.491	142.518	(0)	-
Imobilizado	10	6.237	2.757	39.611	9.375
Intangível		-	-	50	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>453.545</b>	<b>361.848</b>	<b>543.480</b>	<b>407.253</b>
<b>PASSIVO</b>		<b>12/2023</b>	<b>12/2022</b>	<b>12/2023</b>	<b>12/2022</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>121.846</b>	<b>112.058</b>	<b>96.921</b>	<b>68.699</b>
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	1.018	1.886	25.008	21.231
Obrigações trabalhistas e sociais		898	734	4.063	1.679
Obrigações por aquisição terrenos	12	35	-	10.512	21.690
Receita diferida/Adto de clientes	12	379	414	6.186	-
Contratos cancelados		359	393	11.165	7.702
Obrigações tributárias	14	495	588	6.181	3.015
Empréstimos e financiamentos	13	4.538	3.944	15.020	9.851
Obrigações com pessoas ligadas	07	112.186	102.162	17.300	2.760
Dividendos a pagar		204	204	574	574
Outras obrigações financeiras		-	-	912	180
Outros passivos		1.733	1.733	-	16
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>64.191</b>	<b>65.253</b>	<b>171.951</b>	<b>146.916</b>
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	-	-	824	485
Obrigações por aquisição terrenos	12	-	-	40.189	48.580
Receita diferida/Adto de clientes	12	-	-	5.166	-
Contratos cancelados		351	351	747	828
Provisões para contingências	15	6.116	5.967	15.368	16.400
Provisões para garantia de obras		-	-	1.646	283
Empréstimos e financiamentos	13	56.269	57.525	95.853	68.452
Outras obrigações financeiras		-	128	156	156
Outras obrigações tributárias	14	1.454	1.282	12.001	11.732
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>186.037</b>	<b>177.311</b>	<b>268.872</b>	<b>215.615</b>
<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>	16	<b>267.509</b>	<b>184.536</b>	<b>274.608</b>	<b>191.638</b>
Capital social		180.000	148.374	180.000	148.374
Reservas de lucros		87.509	36.163	87.509	36.163
Participação de não controladores		-	-	7.099	7.102
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</b>		<b>453.545</b>	<b>361.848</b>	<b>543.480</b>	<b>407.253</b>
Valor patrimonial por ação		1,49	1,24		

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
<b>RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS</b>	<b>17</b>	<b>2.647</b>	<b>4.899</b>	<b>155.538</b>	<b>109.354</b>
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	18	(344)	(1.284)	(106.690)	(64.406)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>2.303</b>	<b>3.615</b>	<b>48.848</b>	<b>44.948</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>		<b>94.432</b>	<b>3.734</b>	<b>51.051</b>	<b>(35.234)</b>
Despesas com vendas	19	(1.059)	(1.111)	(12.651)	(9.221)
Despesas administrativas e gerais	20	(8.641)	(2.778)	(17.819)	(11.346)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	92.168	(1.657)	81.521	(14.667)
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		11.965	9.280	(0)	-
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>		<b>96.735</b>	<b>7.350</b>	<b>99.899</b>	<b>9.714</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>22</b>	<b>(13.491)</b>	<b>(5.883)</b>	<b>(12.949)</b>	<b>(7.454)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO</b>		<b>83.244</b>	<b>1.466</b>	<b>86.950</b>	<b>2.260</b>
<b>TRIBUTOS SOBRE O LUCRO</b>	<b>23</b>	<b>(272)</b>	<b>(260)</b>	<b>(3.999)</b>	<b>(1.437)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>82.972</b>	<b>1.206</b>	<b>82.951</b>	<b>823</b>
Proprietários da controladora		-	-	82.972	1.206
Participações não controladoras		-	-	(21)	(383)
<b>Lucro por ação</b>				<b>82.951</b>	<b>823</b>
Básico (centavos por ação)		0,46	0,01		
Diluído (centavos por ação)		0,46	0,01		

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**

**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO**

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>82.972</b>	<b>1.206</b>	<b>82.951</b>	<b>823</b>
<b>OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES</b>	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>82.972</b>	<b>1.206</b>	<b>82.951</b>	<b>823</b>
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			82.972	1.206
Participação não controladores			(21)	(383)

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Soma	Participação de não Controladores	Total Consolidado
		Lucros retidos	Reserva legal			
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>148.374</b>	<b>29.842</b>	<b>5.115</b>	<b>183.331</b>	<b>7.484</b>	<b>190.815</b>
Transações de capital com os sócios	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	1.206	-	1.206	(383)	823
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>1.206</b>	<b>-</b>	<b>1.206</b>	<b>(383)</b>	<b>823</b>
Constituição de reservas	-	(60)	60	-	-	-
<b>Mutações internas do patrimônio líquido</b>	<b>-</b>	<b>1.146</b>	<b>60</b>	<b>1.206</b>	<b>(383)</b>	<b>823</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>148.374</b>	<b>30.988</b>	<b>5.175</b>	<b>184.536</b>	<b>7.101</b>	<b>191.638</b>
Aumento de capital	31.626	(31.626)	-	-	-	-
<b>Transações de capital com os sócios</b>	<b>31.626</b>	<b>(31.626)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado líquido do período	-	82.972	-	82.972	(2)	82.970
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>82.972</b>	<b>-</b>	<b>82.972</b>	<b>(2)</b>	<b>82.970</b>
Constituição de reservas	-	(4.149)	4.149	-	-	-
<b>Mutações internas do patrimônio líquido</b>	<b>31.626</b>	<b>47.197</b>	<b>4.149</b>	<b>82.972</b>	<b>(2)</b>	<b>82.970</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>180.000</b>	<b>78.185</b>	<b>9.323</b>	<b>267.509</b>	<b>7.099</b>	<b>274.608</b>

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
<b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
<b>Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>83.244</b>	<b>1.466</b>	<b>86.950</b>	<b>2.260</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciação e amortização(+)	1.120	293	4.194	521
Custos de financiamento(+)	13.720	5.932	16.311	8.529
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	(229)	(49)	(3.362)	(1.075)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(11.965)	(9.280)	-	-
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais</b>				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	1.704	(1.525)	(20.445)	(4.688)
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	(9.843)	4.393	(13.936)	4.275
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	33	(0)	(432)	(754)
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	6	-	(2.408)	-
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	(82)	490	(128)	436
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	14	(188)	835	(2.906)
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	(868)	(970)	4.116	7.772
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	164	89	2.383	514
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	(92)	(176)	269	(412)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	150	835	(1.032)	2.671
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	171	168	3.165	235
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	35	-	(19.570)	(5.345)
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	(35)	-	11.353	-
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	(34)	(1.902)	3.383	(3.495)
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	1.364	43
Acréscimo (decréscimo) em outras obrigações financeiras	(128)	1.728	(16)	196
<b>Caixa proveniente das operações(=)</b>	<b>77.086</b>	<b>1.304</b>	<b>72.994</b>	<b>8.775</b>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(272)	(260)	(3.999)	(1.437)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>76.813</b>	<b>1.044</b>	<b>68.995</b>	<b>7.338</b>
<b>2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	229	49	3.362	1.075
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	28.586	(33.960)	31.154	(25.439)
Aquisição de imobilizado (-)	(4.601)	(1.613)	(35.416)	(2.261)
Alienação de imobilizado (+)	-	-	986	-
Aquisição de propriedades para investimento (-)	(83.043)	-	(83.043)	-
Aquisição de intangíveis (-)	-	-	(50)	-
Aquisição de participação em controladas (-)	(14.029)	-	-	-
Alienação de participação em coligadas (+)	-	(1.731)	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos</b>	<b>(72.857)</b>	<b>(37.255)</b>	<b>(83.007)</b>	<b>(26.624)</b>
<b>3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS</b>				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	(662)	31.520	32.570	34.321
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	10.024	9.974	14.540	(11.303)
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com passivos financeiros	-	(46)	732	(100)
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(13.720)	(5.932)	(16.311)	(8.529)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>(4.358)</b>	<b>35.516</b>	<b>31.532</b>	<b>14.388</b>
<b>4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>(401)</b>	<b>(694)</b>	<b>17.520</b>	<b>(4.898)</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>				
Saldo inicial das disponibilidades	565	1.260	4.474	9.371
Saldo final das disponibilidades	164	565	21.993	4.474
	<b>(401)</b>	<b>(694)</b>	<b>17.520</b>	<b>(4.898)</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**CNPJ:04.307.088/0001-40**  
**VALORES EM MILHARES DE REAIS**

**INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ESTRUTURA DE CAPITAIS</b>		
Capitalização	0,51	0,47
Participação de Capitais de Terceiros	0,98	1,13
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	0,09	0,03
<b>ANÁLISE DA LIQUIDEZ</b>		
Necessidade de capital de giro	165.714	148.474
Capital de giro	187.708	152.948
Tesouraria	(21.993)	(4.474)
Liquidez corrente	2,94	3,23
Liquidez geral	1,87	1,85
Liquidez seca	1,05	0,80
Termometro de insolvência	(7,53)	(33,19)
<b>ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO</b>		
Endividamento geral	49,47%	52,94%
Endividamento de curto prazo	17,83%	16,87%
Endividamento de longo prazo	31,64%	36,07%
Participação do capital de terceiros s/PL	97,91%	112,51%
Composição do endividamento de curto prazo	36,05%	31,86%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	50,83%	75,19%
Dívida Líquida/Ebitida	0,85	7,21
<b>ANÁLISE DE SOLVÊNCIA</b>		
Solvencia Geral - SG	2,02	1,89
Imobilização do capital próprio	14,42	4,89
<b>ANÁLISE DA RENTABILIDADE</b>		
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	30,21%	0,43%
Rentabilidade do Ativo ROA	15,26%	0,20%
Ebitda	104.093	10.235
Ebit	99.899	9.714
Margem Ebitida	66,92%	9,36%
Margem líquida	53,33%	0,75%
Margem Bruta	31,41%	41,10%
<b>Legenda:</b>		

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

## **01. CONTEXTO OPERACIONAL**

**A CONSTRUTORA CAPITAL S.A.** (Companhia) e suas controladas (“Grupo”) tem como objeto social a incorporação, construção, compra, venda, administração e locação de bens próprios e de terceiros, serviços técnicos de concretagem, extração de pedras britadas, participações em sociedades de propósitos específicos – SPEs, Sociedades em conta de participação - SCPs e consórcios. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados pelas controladas diretas e indiretas “Spes”. Suas controladas diretas e indiretas estão listadas na nota 09. A companhia é uma sociedade anônima de capital fechado controlada pela PACTA PARTICIPAÇÕES S.A., essa inscrita sob CNPJ nº 06.084.600/0001-61.

Em 2023 a companhia efetuou lançamentos de 366 unidades da linha Prime voltado para empreendimentos de médio padrão, a serem financiadas pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo); empreendimentos Prime Cidade Nova e Villa Marieta Fase 3 e 111 unidades empreendimento Horizonte Ponta Negra.

No primeiro semestre de 2023 a companhia adquiriu da holdings Pacta Participações S/A, os investimentos que essa possuía na empresa Britamazon Industria Comercio e Mineração S/A, concretizando uma parte da sua reestruturação societária e revisão de seus investimentos já previsto em ano anterior e encerrou os consórcios Villa Jardim Jasmin, Villa Jardim Lirios, Villa Jardim Orquídea, Villa Jardim Azaleia, Life Flores, Ideal BR e Autentico Batista Campos e encerrou as empresas: Alzete Empreendimentos Imobiliários Ltda, Batuiria Empreendimentos Imobiliários Ltda, Pacarana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Sangario Empreendimentos Imobiliários Ltda, Santa Leoncia Empreendimentos Imobiliários Ltda, Santo Amadeu Empreendimentos Imobiliários Ltda, São Daniel Empreendimentos Imobiliários Ltda e São Felix Empreendimentos Imobiliários Ltda mediante versão dos patrimônios incorporados na nona alteração do contrato social da SPE Santa Beatriz Empreendimentos Imobiliários Ltda – SPE. O objeto dessa incorporação foi registrado na Junta Comercia do estado do Amazonas sob o nº 1401533 em 20/10/2023.

Para o ano calendário de 2024 a companhia tem um planejamento de lançar 862 unidades da linha Prime voltado para empreendimentos de médio padrão.

Após a publicação das demonstrações financeiras de 2023 em 14/02/2024 na Central de Balanços do Sped-Receita Federal do Brasil, a administração da empresa identificou a necessidade de reapropriação de custos das vendas que afetaram o lucro líquido da empresa no montante de R\$18.708.000,00 (Dezoito milhões setecentos e oito mil reais), em decorrência de erro de estimativa na projeção do percentual de obra concluída. Em ato contínuo a administração determinou às áreas competentes revisão e reforço nos controles internos.

## **02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

### **a) Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras incluem o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e suas correspondentes notas explicativas. Estas demonstrações foram elaboradas pela administração da companhia e aprovadas pela diretoria em 09 de fevereiro de 2024.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**As demonstrações financeiras individuais** apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

**As demonstrações financeiras consolidadas** foram elaboradas tomando como base os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), homologados pelos órgãos reguladores.

**b) Base de valor**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto se indicado de outra forma.

**c) Moeda funcional**

A moeda funcional da Companhia é o Real. As demonstrações financeiras de cada controlada, bem como as demonstrações financeiras utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas em milhares de reais. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### **03. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As principais políticas e práticas contábeis estão descritas a cada nota explicativa correspondente, exceto as abaixo que são relacionadas a mais de uma nota explicativa. As políticas e práticas contábeis foram aplicadas de forma consistente para os exercícios apresentados e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

**a) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativo imobilizado e intangível**

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Não identificamos bens do imobilizado que obtiveram perdas sobre os valores de seus custos, não foi identificado perda que necessitasse a realização do teste de impairment.

**b) Estimativas contábeis**

Na preparação das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos e passivos e outras transações. As demonstrações financeiras incluem, assim, estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, ajuste a valor presente, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, tributos diferidos e outras estimativas e premissas relativas as fontes de incerteza ocorrentes na data do balanço.

**c) Classificação dos ativos e passivos como circulantes e não circulantes**

Os ativos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes. Os passivos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de liquidação no prazo

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive tributos diferidos) são classificados como “não circulantes”. Todos os tributos diferidos ativos e passivos são classificados como ativos ou passivos não circulantes.

**d) Apuração do resultado**

O resultado das operações é apurado conforme o regime de competência dos exercícios, e inclui os rendimentos, encargos e variações monetárias, atualizados de acordo com índices e taxas oficiais/contratuais incidentes sobre os ativos e passivos e nos casos aplicáveis, os efeitos de ajustes ao valor justo, valor realizável líquido ou valor recuperável.

**e) Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados**

**(1) Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

Não há novas normas e interpretações e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. A administração do Grupo avaliou as normas emitidas e/ou alteradas em 2023 e decidiu não adotar, não havendo efeitos em sua demonstração financeira quanto a não aplicação.

**(2) Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados:**

As novas normas, interpretações e suas alterações vigentes a partir de 1º. janeiro de 2024 estão descritas abaixo:

- a) Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8); vigência a partir de 01/01/2024.
- b) Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1), 01/01/2024.

A administração da Companhia está acompanhando as atualizações e avaliando os impactos práticos que às novas Normas possam trazer para suas demonstrações à medida que essas normativas estejam regulamentadas pelo CPC.

**04. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

Política contábil: Administração do Grupo define como “Caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos financeiros de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras possuem características de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a risco de mudança significativa de valor, sendo registradas pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixas	113	107	668	141
Bancos	1	406	7.372	3.277
Aplicações Financeiras	50	52	13.953	1.056
<b>Somas</b>	<b>164</b>	<b>565</b>	<b>21.993</b>	<b>4.474</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**05. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E OUTRAS**

Política contábil: Os direitos e títulos de créditos originados das atividades são apresentados aos seus valores presentes e de realização, atualizados permanentemente de acordo com a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) ou Índice Geral de Preços no Mercado (IGPM), conforme o caso. Para as contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, não há provisão estimada de perda, uma vez que os recebimentos têm os imóveis vendidos como garantia. Dessa forma a recuperabilidade das contas a receber está garantida em sua totalidade. As contas a receber correspondentes as demais atividades estão refletidas pelo valor presente estimado de realização, já descontadas as perdas reconhecidas pela administração para créditos sem expectativa de recebimento.

Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Cientes por incorporação de Imóveis</b>				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	48.062	28.844
Demais clientes	-	-	2.571	-
<b>Somas</b>			<b>50.633</b>	<b>28.844</b>
<b>Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis</b>				
Cientes venda de Imóveis	885	915	22.472	22.403
Cientes por prestação de serviços	29	44	29	44
Cientes por locação de bens móveis e imóveis	2	-	2	-
Cientes por venda de concreto	-	(313)	202	(189)
Cientes por venda de pedras britadas	-	-	7.700	-
Demais clientes	198	78	1.495	2.338
Recebimentos a identificar	-	-	349	12
Provisão para distrato (-)	-	-	(7.004)	(8.640)
Provisão para risco de crédito (-)	-	-	(1.078)	-
<b>Somas</b>	<b>1.114</b>	<b>724</b>	<b>24.167</b>	<b>15.968</b>
<b>Total Circulante</b>	<b>1.114</b>	<b>724</b>	<b>74.800</b>	<b>44.812</b>
Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cientes venda de Imóveis	6.591	9.859	49.350	59.175
Demais clientes	749	778	1.711	1.430
Provisão para distratos (-)	-	-	(712)	(712)
<b>Total não Circulante</b>	<b>8.544</b>	<b>10.637</b>	<b>50.349</b>	<b>59.893</b>
Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
	-	-	176.152	135.261

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
1 ano	-	-	74.800	44.812
2 anos	-	-	45.639	26.396
3 anos	-	-	47.400	23.997
4 anos	-	-	36.093	28.796
Após 5 anos	-	-	97.369	115.965
	-	-	<b>301.301</b>	<b>239.966</b>

Receita de Vendas a apropriar	-	-	176.152	135.261
Clientes por incorporação de Imóveis	-	-	48.062	28.844
Clientes venda de Imóveis e outros	-	-	77.087	75.861
Totais das contas a receber	<b>9.657</b>	<b>11.361</b>	<b>301.301</b>	<b>239.966</b>

#### 06. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Política Contábil: São avaliados ao custo de aquisição ou construção. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com terrenos, materiais, serviços e mão de obra aplicada, gastos com a incorporação e encargos financeiros diretamente relacionados estão apresentados líquidos de sua realização. O custo dos estoques correspondentes as demais atividades são avaliados pelo custo de produção. O saldo desta rubrica inclui unidades imobiliárias a serem vendidas, em construção, concluídas, e terrenos para futuras incorporações.

Itens - Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Matéria prima secundária	-	-	1.940	812
Estoque em trânsito	-	-	3.472	3.053
Terrenos	6.863	7.559	88.329	112.029
Imoveis em construção projetos próprios	993	1.835	60.071	36.023
Imóveis para revenda	13.746	2.365	25.709	14.810
Produtos acabados - Britamazon	-	-	1.142	-
<b>Somas</b>	<b>21.602</b>	<b>11.759</b>	<b>180.663</b>	<b>166.727</b>

Itens – Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	2.111	2.111
Imóveis para revenda	-	-	462	462
<b>Somas</b>	-	-	<b>2.573</b>	<b>2.573</b>

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$90.441.074,74**, alcançam em 31 de dezembro de 2023 a importância de **R\$468.477.111,00** conforme avaliação permanente da administração, inerente as necessidades de gerenciamento de suas atividades. O aumento da avaliação em relação ao exercício anterior deveu-se a uma mudança na metodologia de avaliação, passando-se a adotar o valor justo, em substituição ao valor de mercado.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Existem terrenos integrantes do estoque registrados na contabilidade ao valor de custo no montante de **R\$1.832.041,14** que até ao final exercício de 2023, estão em garantia a financiamentos de capital de Giro Bancos Caixa Econômica Federal, Sicoob, RB Capital, Afeam, Banco da Amazonia S/A.

#### 07. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES COM PESSOAS LIGADAS – GESTÃO COMPARTILHADA

**Política contábil:** O Grupo desenvolve projetos por meio de consórcios, SCPs e SPEs e a gerência de caixa é centralizada na Construtora Capital, componente desta consolidação, constando no ativo o valor dos aportes realizados, e no passivo as obrigações.

CRÉDITOS- NÃO CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos com acionistas – PPF	337	503	1.550	503
Créditos com pessoas jurídicas	149.081	177.480	61.261	93.444
<b>Somas</b>	<b>149.418</b>	<b>177.983</b>	<b>62.811</b>	<b>93.947</b>

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Débitos com pessoas jurídicas	112.186	102.162	17.300	2.760
<b>Somas</b>	<b>112.186</b>	<b>102.162</b>	<b>17.300</b>	<b>2.760</b>

#### 08. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

**Política contábil:** As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, considerando o ajuste ao valor presente quando aplicável, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento estão mensuradas ao valor justo. O valor justo das propriedades para investimento do grupo foi calculado por avaliadores independentes.

Propriedades para investimento são baixadas quando não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda e nesse caso é classificada como parte integrante dos estoques de imóveis a comercializar.

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Apartamentos Residenciais	-	94	-	94
Salas comerciais	-	11.183	-	11.183
Terreno Itaporanga lotes 02 e 04	696	-	696	-
Ajuste a valor justo terrenos Itaporanga lotes 02 e 04	93.624	-	93.624	-
<b>Somas</b>	<b>94.320</b>	<b>11.277</b>	<b>94.320</b>	<b>11.277</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**09. INVESTIMENTOS EM COLIGADAS E CONTROLADAS**

Política contábil: Controladas são todas as entidades em que a Companhia está exposta, ou tem direito, a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos através do seu poder sobre a investida e nas quais normalmente há uma participação societária superior a 50%. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Sociedade e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações individuais, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. A Companhia detém praticamente 100% do capital de cada uma de suas controladas.

Investimentos em coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, tanto nas demonstrações individuais quanto nas consolidadas.

<b>Dados das investidas em 31/12/2023</b>					
<b>Denominação</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>% Participação Controladora</b>	<b>Resultado Exercício</b>	<b>Resultado Equivalência</b>	<b>31.12.2023</b>
SCP Alpínia	9.316	85,000000%	76	65	7.919
SCP Antúrio	6.001	85,000000%	109	92	5.101
SCP Alamanda	7.279	85,000000%	82	69	6.184
Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.551	99,9951052%	(14)	(14)	17.550
São Thomas Emp.Imob Ltda	1.552	99,6784565%	(208)	(207)	1.547
Britamazon Ind Com e Mineração S/A	22.862	100,0000000%	8.834	8.834	22.862
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.303)	65,3099200%	(117)	(76)	(2.810)
Mealhada Emp. Imob. Ltda	45.009	99,9999896%	(948)	(948)	45.008
Eridano Emp. Imob. Ltda	(28.197)	90,0000000%	(3.637)	(3.273)	(25.377)
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	161	90,0000000%	(684)	(615)	144
Sta. Leoncia Emp Imob Ltda	(462)	90,0000306%	(4)	(4)	-
Sto. Amadeu Emp Imob Ltda	978	90,0000000%	6	5	-
São Daniel Emp. Imob. Ltda	(2.525)	90,0000000%	(248)	(223)	-
São Felix Emp Imob Ltda	234	99,0000000%	176	174	-
São Sinfrônio Emp Imob Ltda	6.860	90,0002334%	771	694	6.174
Simois Emp. Imob. Ltda	9.440	90,0000022%	4.220	3.798	8.496
Tucupita Emp. Imob. Ltda	32.891	90,0000000%	(14)	(13)	29.601
Turmero Empreend. Imob. Ltda	7.373	90,0000013%	(0,28)	(0,25)	6.636
Batuiria Empreend. Imob. Ltda	1.048	90,0000000%	(9)	(8)	-
Pacarna Empreend. Imob. Ltda	(83)	90,0000000%	50	45	-
Persefone Empreend. Imob. Ltda	10.675	89,99999826%	(154)	(139)	9.607
Sangario Empreend. Imob. Ltda	2.190	90,0000000%	(1.863)	(1.676)	-
Alzete Empreend. Imob. Ltda	1.043	89,99999840%	(274)	(247)	-
Cap 10 Empreend imob SPE Ltda	3.391	100,0000000%	(280)	(280)	5.121
Cap 30 Empreend imob SPE Ltda	8.018	100,0000000%	(4.118)	(4.118)	8.019
Cap 40 Empreend imob SPE Ltda	(2.880)	100,0000000%	(4.029)	(4.029)	(2.880)

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Cap 50 Empreend imob SPE Ltda	12.754	99,90000000%	10.664	10.654	12.742
Cap 60 Empreend imob SPE Ltda	4.335	100,000000%	5.091	5.091	4.336
Villa de Sevilha Imob Ltda	1.522	40,0000000%	255	102	265
Cap 70 Empreend imob SPE Ltda	776	99,90000000%	(1.260)	(1.259)	774
Cap 80 Empreend imob SPE Ltda	(496)	99,90000000%	(489)	(489)	(495)
Cap 90 Empreend imob SPE Ltda	(137)	100,000000%	(35)	(35)	(137)
Cap 100 Empreend imob SPE Ltda	(7)	100,000000%	(4)	(4)	(7)
Ganimedes Empreend imob Ltda	2.111	99,67000000%	(0,67)	(0,67)	2.104
<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>	-	-	<b>11.944</b>	<b>11.965</b>	<b>168.490</b>

<b>Dados das investidas em 31/12/2022</b>					
<b>Denominação</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>% Participação Controladora</b>	<b>Resultado Exercício</b>	<b>Resultado Equivalência</b>	<b>31.12.2022</b>
SCP Alpínia	9.239	85,000000%	214	181	7.854
SCP Antúrio	5.892	85,000000%	388	330	5.008
SCP Alamanda	7.197	85,000000%	724	616	6.118
Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.565	99,9951052%	277	277	17.564
São Thomas Emp.Imob Ltda	3.872	99,6784565%	48	48	3.860
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.187)	65,3099200%	(1.899)	(1.240)	(2.734)
Mealhada Emp. Imob. Ltda	45.957	99,9999896%	(4.613)	(4.613)	45.957
Eridano Emp. Imob. Ltd	(24.560)	90,0000000%	(2.137)	(1.923)	(22.104)
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	(1.579)	90,0000000%	(1.563)	(1.407)	(1.421)
Sta. Leoncia Emp Imob Ltda	(458)	90,0000306%	(10)	9	(412)
Sto. Amadeu Emp Imob Ltda	971	90,0000000%	4	(3)	874
São Daniel Emp. Imob. Ltda	(2.277)	90,0000000%	(1.171)	(1.054)	(2.050)
São Felix Emp Imob Ltda	58	99,0000000%	32	32	57
São Sinfrônio Emp Imob Ltda	6.089	90,0002334%	296	(266)	5.480
Simois Emp. Imob. Ltda	5.220	90,0000022%	3.509	3.158	4.698
Tucupita Emp. Imob. Ltda	32.904	90,0000000%	(22)	(20)	29.614
Turmero Empreend. Imob. Ltda	7.373	90,0000013%	(5)	(4)	6.636
Batuiria Empreend. Imob. Ltda	1.058	90,0000000%	(2)	(1)	953
Pacarna Empreend. Imob. Ltda	(134)	90,0000000%	16	15	(120)
Persefone Empreend. Imob. Ltda	10.830	89,99999826%	(9)	(9)	9.747
Sangario Empreend. Imob. Ltda	4.053	90,0000000%	(452)	(406)	3.648
Alzete Empreend. Imob. Ltda	1.317	89,99999840%	(758)	(683)	1.186
Cap 10 Empreend imob SPE Ltda	3.672	100,000000%	1.684	1.684	5.402
Cap 30 Empreend imob SPE Ltda	12.136	100,000000%	10.048	10.048	12.137
Cap 40 Empreend imob SPE Ltda	1.148	100,000000%	839	839	1.149
Cap 50 Empreend imob SPE Ltda	2.089	99,90000000%	2.239	2.237	2.088
Cap 60 Empreend imob SPE Ltda	(756)	100,000000%	(718)	(781)	(755)
Villa de Sevilha Imob Ltda	1.267	40,0000000%	603	241	163
Cap 70 Empreend imob SPE Ltda	2.036	99,90000000%	2.039	2.037	2.034

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Cap 80 Empreend imob SPE Ltda	(7)	99,90000000%	(6)	(6)	(7)
Cap 90 Empreend imob SPE Ltda	(102)	100,000000%	(102)	(102)	(102)
Cap 100 Empreend imob SPE Ltda	(3)	100,000000%	(3)	(3)	(3)
<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>	-	-	<b>8.897</b>	<b>9.280</b>	<b>142.518</b>

## 10. IMOBILIZADO

Política contábil: O imobilizado está demonstrado ao valor de custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, à exceção de obras em andamento e consórcios de imóveis, acrescidos dos juros incorridos e capitalizados durante a fase de construção dos bens, quando aplicável. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de modo que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes de seu uso contínuo. Ganhos ou perdas na venda ou baixa são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A política contábil relacionada à redução ao valor recuperável de ativos imobilizados está descrita na nota explicativa 3-a.

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Custo histórico</b>				
Veículos	4.732	1.445	14.022	4.987
Equipamentos de produção	3.453	2.545	27.492	4.230
Equipamentos de escritório	255	250	898	562
Equipamento de comunicação	-	-	2	2
Computadores e periféricos	594	425	697	496
Stand de vendas	-	-	2.433	1.974
Benfeitorias em bem de terceiros	-	-	6.397	1.859
Direito de uso de imóvel	-	-	480	480
Consórcios de imóveis	230	-	230	14
Imobilizações em andamento	2	2	5.696	494
<b>Depreciação Acumulada (-)</b>				
Veículos	(1.242)	(315)	(6.614)	(2.348)
Equipamentos de produção	(1.290)	(1.144)	(8.237)	(1.838)
Equipamentos de escritório	(198)	(189)	(284)	(223)
Equipamento de comunicação	-	-	(1)	1
Computadores e periféricos	(299)	(262)	(362)	(299)
Stand de Vendas	-	-	(1.672)	(708)
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	(1.339)	(81)
Direito de uso de imóvel	-	-	(227)	(227)
<b>Somas</b>	<b>6.237</b>	<b>2.757</b>	<b>39.611</b>	<b>9.375</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Movimentação do imobilizado**

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior	2.757	1.436	9.375	7.635
(+) Aquisições	4.600	1.614	44.309	2.261
(-) Depreciações	(1.120)	(293)	(13.087)	(521)
(-) Baixas	-	-	(986)	-
<b>Somas</b>	<b>6.237</b>	<b>2.757</b>	<b>39.611</b>	<b>9.375</b>

A Sociedade e suas controladas não identificaram bens de seus ativos imobilizados que requeressem sua redução ao valor recuperável (impairment). Não existem ativos dos imobilizados dados em garantias.

**VIDAS ÚTEIS ESTIMADAS DOS BENS**

Veículos	05 ANOS
Equipamentos de produção	10 ANOS
Equipamentos de escritório	10 ANOS
Computadores e periféricos	05 ANOS
Equipamentos de comunicação	05 ANOS
Benfeitorias em bens de terceiros	20 ANOS

Em relação aos Stands de vendas, a depreciação está diretamente ligada ao tempo de construção do empreendimento, e em relação ao direito de uso de imóvel a companhia segue conforme estipulado em contrato.

**11. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS**

Política contábil: São obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, reconhecidas pelo seu custo histórico.

Itens Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	822	1.690	22.070	18.508
Empreiteiros	196	196	2.938	2.723
<b>Somas</b>	<b>1.018</b>	<b>1.886</b>	<b>25.008</b>	<b>21.231</b>

Itens não Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materiais e Serviços	-	-	407	120
Empreiteiros	-	-	417	365
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>824</b>	<b>485</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

**12. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	35	35	10.512	19.232
Adiantamento de clientes	379	379	6.186	2.458
<b>Somas</b>	<b>414</b>	<b>414</b>	<b>16.698</b>	<b>21.690</b>
NÃO CIRCULANTE - Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	40.189	46.122
Adiantamento de clientes	-	-	5.166	2.458
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.355</b>	<b>48.580</b>

Do valor de R\$5.166 classificado como adiantamento de clientes no não circulante, R\$5.156 refere-se a permuta física no local empreendimento Lê Boulevard empresa CAP 50 empreendimentos imobiliários SPE Ltda, de imóveis o restante será pago predominantemente por condições de permutas financeiras. Os valores são atualizados por INCC, um deles por Selic. O prazo final está previsto para janeiro de 2030. Os garantidores são sócio e pessoa ligada físicas.

**13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Política contábil: Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos imobiliários	-	-	6.194	4.666
Aquisição de bens- finame Saфра)	-	-	3.807	-
Parcelamentos fiscais	-	60	-	155
Empréstimos de Terceiros	-	1.803	1.917	1.805
Capital giro	4.538	2.081	3.102	3.225
<b>Somas</b>	<b>4.538</b>	<b>3.944</b>	<b>15.020</b>	<b>9.851</b>
Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Parc. Fiscais Tributos Federais e Munic.	-	123	-	189
Capital de Giro	3.586	1.115	7.441	1.462
Aquisição de bens - Finame	-	-	6.718	524
Crédito Imobiliário Financ Obra	-	-	27.549	2.348
Debentures	51.002	56.287	51.001	56.287
CRI Nação	-	-	1.463	7.642
Empréstimos de Terceiros	1.681	-	1.681	-
<b>Somas</b>	<b>56.269</b>	<b>57.525</b>	<b>95.853</b>	<b>68.452</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Cronograma de vencimentos**

Ano	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2024	-	-	15.020	14.375
2025	-	-	23.283	14.375
2026	-	-	22.175	13.690
2027	-	-	20.174	-
Acima de 2027	-	-	30.221	26.012
<b>Somas</b>	-	-	<b>110.873</b>	<b>68.452</b>

a. Parcelamentos fiscais referem-se a parcelamentos de: Irrf, Pis, Cofins, Irlp e Csl na investida Construtora Capital processos 10283.721288/201226 e 10283-721287/2012281, Irlp e Csl na investida Britamazon processo 10283.404408/202114 com Receita Federal do Brasil.

b. Em março de 2021 a investida Mealhada Empreend. Imob. Ltda celebrou Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” entre a Sociedade, na qualidade de cedente e a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”), na qualidade de cessionária, para fins de cessão da totalidade dos créditos imobiliários de propriedade da Cedente, a serem vinculados como lastro no âmbito da operação de securitização de créditos mobiliários objeto da 219ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”); (ii) aprovou a outorga a constituição das seguintes garantias: (a) alienação fiduciária da totalidade (a.1) das quotas de emissão da Sociedade atualmente detidas pelos sócios: **Construtora Capital S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.307.088/0001-40 (“Capital”), e Pacta Participações S.A inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.084.600/0001-61, (“Pacta”, e quando em conjunto com Capital, doravante denominados “Sócios”) (“Quotas”); (a.2) de todas e quaisquer outras quotas que porventura, a partir desta data, venham a ser emitidas pela Sociedade (“Novas Quotas”) e subscritas pelos Sócios, e (a.3) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas (“Direitos”), a ser constituída através do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” a ser celebrado entre os Sócios na qualidade de fiduciários, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Sociedade na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); (b) cessão fiduciária (i) dos 10% (dez por cento) dos Créditos Imobiliários não objeto da Cessão de Créditos e não vinculados às CCI, nos termos do art. 66-B Lei 4.728/65, bem como dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97; e (ii) dos contratos de compra e venda futuros sobre as Unidades do Empreendimento na forma do “Instrumento Particular de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado entre a Sociedade na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, Pauderley Tomaz Avelino (“Sr. Pauderley”), Taísa de Araújo Avelino (“Sra. Taísa”), Pacta e Capital na qualidade de fiadores, por meio do qual a Sociedade cedeu à Securitizadora 90% (noventa por cento) dos Créditos Imobiliários de sua titularidade (“Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos”; e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, “Garantias”), constituídas em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Mealhada em razão do Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos, inclusive mas não limitado à obrigação de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária de Créditos e todos os custos e

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

despesas para fins da cobrança dos Créditos Imobiliários, da excussão da Cessão Fiduciária de Créditos, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Fiduciária (“Obrigações Garantidas”); (iii) celebração de todos os demais documentos que se façam necessários à Emissão; e (iv) autorizar os administradores da Sociedade à prática de todos os atos necessários para a efetivação das deliberações propostas e aprovadas pelos sócios da Sociedade.

c. Em abril de 2021 a Construtora Capital realizou, pela Companhia, a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, a ser convolada na espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, para colocação privada (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta” e “Instrução CVM 476”, respectivamente), bem como os termos e condições da Emissão, da Oferta e a celebração dos documentos relacionados à Emissão e à Oferta. Aprovou a realização, pela Companhia, da Emissão e da Oferta, de acordo com os seguintes termos e condições, detalhados e regulados por meio da celebração do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie quirografária, Com Garantia Fidejussória, a Ser Convolada na Espécie Com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada da Construtora Capital S.A.”* (“Escritura de Emissão”), celebrada entre a Companhia, a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/000100 (“Debenturista”).

Em setembro de 2022 a Construtora Capital realizou, pela Companhia, a 2ª (segunda) emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em série única, da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), objeto colocação privada, através do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, e Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série única, para Colocação Privada, da Construtora Capital S.A.” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”) celebrada entre a Companhia, a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”) na qualidade de debenturista e na qualidade de fiadores, Pacta Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.084.600/0001-61 (“Pacta”), CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.021.628/0001-13 (“CAP-12”) e Pauderley Tomaz Avelino, inscrito no CPF/ME sob o nº 107.361.662-20 (“Sr. Pauderley” e quando em conjunto com Pacta e CAP-12, os “Fiadores”), sendo certo que os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures representados por Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Securitizadora na forma do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrada entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante, e que serão vinculados como lastro no âmbito da operação de securitização de direitos creditórios imobiliários objeto da série única da 45ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora através do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 45ª emissão em série única da True Securitizadora S.A.” (“CRÍ” e “Emissão”) e garantia representada pela alienação fiduciária do imóvel registrado sob a matrícula 30.243 perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas (“Imóvel”), através da celebração do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Companhia e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), em garantia da totalidade das obrigações que serão assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão das Debêntures.

d. Em Outubro de 2022 a Construtora Capital realizou, pela companhia, a 3ª (Terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

garantia adicional fidejussória, em série única, da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), objeto colocação privada, através do “Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, e Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série única, para Colocação Privada, da Construtora Capital S.A.” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”) celebrada entre a Companhia e a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”) na qualidade de debenturista e na qualidade de fiadores, Pacta Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.084.600/0001-61 (“Pacta”) e Pauderley Tomaz Avelino, inscrito no CPF/ME sob nº 107.361.662-20 (“Sr. Pauderley” e quando em conjunto com Pacta, os “Fiadores”), sendo certo que os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures representados por Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Securitizadora na forma do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, a celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante, e que serão vinculados como lastro no âmbito da operação de securitização de direitos creditórios imobiliários objeto da série única da 42ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora através do “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 42ª emissão em série única da True Securitizadora S.A.” (“CRI” e “Emissão”).

#### 14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Itens – Circulante	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Tributos Federais	403	514	4.207	2.038
Tributos Municipais	-	2	353	363
RET - Patrimonio de Afetação	27	28	431	229
Tributos Retidos de Terceiros	32	44	1.112	352
Tributos Estaduais	-	-	45	33
Contribuição Social Senai	33	-	33	-
<b>Somas</b>	<b>495</b>	<b>588</b>	<b>6.181</b>	<b>3.015</b>

Itens – Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cofins	426	406	3.242	3.290
Csll	170	152	1.103	1.206
Irpj - imposto de renda	357	308	2.712	3.027
RET - regime especial de tributação – PA	117	116	3.926	1.059
Pis	89	85	589	2.935
Tributos com exigibilidade suspensa	254	215	255	215
Issrf	-	-	39	-
Contribuição Social Senai	41	-	41	-
Pis/coffins/cslls/irrf	-	-	94	-
<b>Somas</b>	<b>1.454</b>	<b>1.282</b>	<b>12.001</b>	<b>11.732</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

## 15. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Política contábil: A provisão para riscos cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo esta a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos. A Administração considera que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis.

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Trabalhistas	439	759	1.170	1.032
Cíveis	5.677	5.208	14.198	15.368
<b>Somas</b>	<b>6.116</b>	<b>5.967</b>	<b>15.368</b>	<b>16.400</b>

### Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo do exercício anterior trabalhistas	759	620	879	813
(+) Provisões Trabalhistas	37	307	703	389
(-) Baixas Trabalhistas	(357)	(168)	(412)	(323)
<b>Somas trabalhistas</b>	<b>439</b>	<b>759</b>	<b>1.175</b>	<b>879</b>
Saldo do exercício anterior cíveis	5.208	4.512	15.521	12.917
(+) Provisões Cíveis	685	2.368	6.117	7.405
(-) Baixas Cíveis	(216)	(1.672)	(7.440)	(4.801)
<b>Somas cíveis</b>	<b>5.677</b>	<b>5.208</b>	<b>14.198</b>	<b>15.521</b>
<b>Somas</b>	<b>6.116</b>	<b>5.967</b>	<b>15.368</b>	<b>16.400</b>

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Capital social

O capital social é de R\$ 180.000.000,00 totalmente realizado e dividido em 180.000.000 milhões de ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil é de R\$ 1,24 por ação em 31 de dezembro de 2022 e de R\$1,49 por ação em 31 de dezembro de 2023

O lucro por ação foi de R\$ 0,01 em 31 de dezembro de 2022 e de R\$ 0,46 em 31 de dezembro de 2023.

### Reservas de lucros

- **Reserva legal**

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76 com a intenção de dar proteção ao credor, é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital. Em 2023 foi constituído R\$ 4.149

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

quatro milhões cento e quarenta e nove mil reais, em 31/12/2023 totalizava a importância de R\$9.323 (Nove milhões, trezentos e vinte e três mil reais). A utilização dessa reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital.

- **Reserva de retenção de lucros**

Refere-se a retenção do saldo remanescente das reservas de lucros, a fim de atender as necessidades de investimento e reinvestimento. Em 31 de dezembro de 2023 totalizava a importância de R\$ 78.185 (setenta e oito milhões, cento e oitenta e cinco mil reais).

- **Dividendos**

O estatuto social da companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, será objeto de proposta para apreciação pela assembleia geral ordinária.

## **17. DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LIQUIDA**

### **Reconhecimento de Receita Imobiliária**

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, de acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: a) identificação do contrato; b) identificação das obrigações de performance; c) determinação do preço da transação; d) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à média e alta renda o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (1) Pagamentos direto à incorporadora
- (2) Financiamento bancário
- (3) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

Os valores pagos diretamente à incorporadora item (1) acima) representam aproximadamente de 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário ou recursos do FGTS; (itens de (2) a (3) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira. Complementarmente o Grupo também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário de obras concluídas.

Para o exercício de 2023 94,69% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 5,31% de imóveis concluídos.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	· Os Contratos do Grupo estão dentro da Norma: · Encontram-se assinados pelas partes. Os direitos de cada parte estão identificados; · Os termos de pagamentos estão identificados; · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação;
2ª etapa: Identificação das obrigações de performance	Entrega da unidade imobiliária prometida ao cliente.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Valor de venda das unidades imobiliárias conforme cláusulas contratuais.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de performance.	O preço da transação está identificado no contrato com base no valor de venda individual da unidade;
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo

Assim sendo, o grupo adota as práticas elencadas abaixo para apuração do resultado e apropriação das receitas:

**(i) Vendas a prazo de unidades concluídas** – O resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada independente do prazo de recebimento do valor contratual.

**(ii) Vendas de unidades não concluídas** – são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido, inclusive o terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado diretamente ao resultado. O percentual físico financeiro obtido pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado é aplicado sobre a receita das unidades vendidas cujo montante é apropriado ao resultado; dessa forma o grupo adota o método (POC) (percentage of conclusion). O montante das receitas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes é registrado em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Os juros e as variações monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados quando incorridos obedecendo ao regime de competência dos exercícios. Os encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção são considerados como custo incorrido.

As receitas das unidades imobiliárias permutadas são reconhecidas no resultado de acordo com o avanço da obra até a entrega das unidades concluídas conforme contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, tais como os representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção de contratos com clientes. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método POC.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. Os efeitos dos contratos são contabilizados quando: (a) as partes assinam o contrato; (b) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos determinados; (c) o contrato possuir substância comercial; e (d) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Distratos**

Considerando a identificação dos riscos de entrada nos fluxos de caixa, o grupo constitui provisão para distratos, entretanto, continua reconhecendo no resultado as receitas e os custos vinculados a estes.

**Demais receitas**

A receita é reconhecida quando a Companhia transfere para seus clientes todos os riscos e benefícios significantes referente a propriedade do produto vendido e do serviço prestado. A receita está apresentada líquida de qualquer imposto sobre venda, devoluções e abatimentos, e é reconhecida pelo valor justo recebido ou a receber, na extensão da probabilidade dos benefícios econômicos fluírem para a Companhia e os custos puderem ser mensurados razoavelmente.

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Locação de imóveis	1.702	1.345	1.805	1.390
Venda de imóveis e serviços	903	2.858	128.544	99.481
Receitas finan decorrente das vendas	325	1.058	4.154	8.191
Outras receitas	35	158	881	590
Venda de concreto usinado	-	-	16.221	9.959
Venda de minerais não preciosos (brita)	-	-	22.148	-
(-) Tributos incidentes	(139)	(520)	(5.214)	(3.816)
(-) Vendas canceladas	(179)	-	(13.001)	(6.441)
<b>Somas</b>	<b>2.647</b>	<b>4.899</b>	<b>155.538</b>	<b>109.354</b>

**18. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS**

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo de aquisição ou construção	(344)	(1.284)	(86.885)	(56.799)
Custo da venda de concreto usinado	-	-	(10.008)	(7.607)
Custo da venda de minerais não preciosos	-	-	(9.797)	-
<b>Somas</b>	<b>(344)</b>	<b>(1.284)</b>	<b>(106.690)</b>	<b>(64.406)</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**19. DESPESAS COM VENDAS**

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	(196)	(364)	(634)	(373)
Comissão sobre venda	(14)	(88)	(3.848)	(2.848)
Propaganda e publicidade	(189)	(99)	(2.038)	(1.504)
Fretes	-	-	-	(3)
Locação	(116)	(420)	(1.939)	(1.749)
Honorários profissionais	(450)	(21)	(2.291)	(1.658)
Outros serviços de terceiros/materiais	(14)	(84)	(370)	(464)
Impostos, taxas e contribuições	(80)	(35)	(566)	(110)
Depreciação		-	(965)	(512)
<b>Somas</b>	<b>(1.059)</b>	<b>(1.111)</b>	<b>(12.651)</b>	<b>(9.221)</b>

**20. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS POR NATUREZA**

São as despesas realizadas com a administração da Companhia, e compreendem o pessoal administrativo, honorários profissionais, impostos, taxas e contribuições inerentes e outros serviços de terceiros, materiais consumidos e depreciações.

Despesas operacionais por natureza	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	(2.627)	(763)	(5.986)	(4.436)
Honorários profissionais	(2.709)	(323)	(5.877)	(3.981)
Impostos, taxas e contribuições	(1.038)	(747)	(2.230)	(1.165)
Outros serviços de terceiros/despesas	(1.444)	(431)	(1.657)	(935)
Materiais de consumo	(31)	(46)	(190)	(108)
Depreciações e amortizações	(676)	(291)	(1.435)	(406)
Contribuições e doações	(22)	(11)	(34)	(11)
Aluguéis e condomínios	(56)	(110)	(255)	(192)
Outras despesas	(38)	(56)	(155)	(112)
<b>Somas</b>	<b>(8.641)</b>	<b>(2.778)</b>	<b>(17.819)</b>	<b>(11.346)</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

## 21. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

São despesas e receitas que compreendem as provisões para contingências, reversão de provisões, indenizações e perdas, gastos com obras concluídas não classificáveis no grupo de despesas administrativas e gerais.

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Despesas</b>	<b>(1.934)</b>	<b>(5.124)</b>	<b>(24.499)</b>	<b>(25.360)</b>
Gastos Obras concluídas	(823)	(917)	(3.510)	(4.410)
Indenizações e perdas	(1)	-	(485)	(693)
Contingência Judicial	(724)	(3.982)	(4.194)	(10.269)
Provisão para devedores duvidosos/PDD	-	-	(918)	(620)
Provisão para distratos-	-	-	(1.017)	(1.388)
Cartório, Registros e Taxas	(146)	(106)	(167)	(209)
Devolução de Vendas exercício anterior	-	(119)	(14.160)	(7.718)
Condomínio	(33)	-	(33)	(12)
IPTU	(2)	-	(15)	(41)
Demais despesas	(205)	-	-	-
<b>Receitas</b>	<b>94.102</b>	<b>3.467</b>	<b>106.020</b>	<b>10.693</b>
Reversão de saldo de provisão contingência Judicial	478	1.834	4.432	6.350
Reversão de saldo Prov deved duvidosos PDD	-	1.188	514	1.609
Reversão de saldo de provisão para distrato	-	-	2.511	2.127
Demais receitas e Consorcios	-	445	4.939	607
Ganhos em avaliação a valor justo	93.624	-	93.624	-
<b>Somas</b>	<b>92.168</b>	<b>(1.657)</b>	<b>81.521</b>	<b>(14.667)</b>

## 22. RESULTADO FINANCEIRO

### Custos de financiamento e outras despesas financeiras

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou para a venda pretendida.

Os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Custos de financiamentos	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Encargos sobre financiamentos	(12.456)	(5.634)	(13.550)	(7.079)
Juros de mora/multas	(113)	(78)	(750)	(702)
Variações monetárias	(105)	(182)	(236)	(308)
Descontos concedidos	(1.046)	(38)	(1.775)	(440)
<b>Somas</b>	<b>(13.720)</b>	<b>(5.932)</b>	<b>(16.311)</b>	<b>(8.529)</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Os descontos concedidos representam uma política adotada pela administração da companhia possibilitando uma margem de desconto ao cliente que possui saldos de financiamentos diretos com incorporadoras/construtoras investidas que procuram a gestão de créditos para efetuar quitação de seus saldos devedores sejam por antecipação ou por renegociação da dívida.

Receitas de investimento e outras receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Descontos auferidos	111	17	173	510
Rendimentos de aplicação financeira	5	2	2.682	86
Juros de mora auferidos	86	30	136	302
Variações monetárias/Cambial	27	-	371	177
<b>Somas</b>	<b>229</b>	<b>49</b>	<b>3.362</b>	<b>1.075</b>

### 23. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de renda	(179)	(173)	(1.371)	15
Contribuição social sobre o lucro	(93)	(87)	(740)	(100)
Imposto de renda - RET 1,26%	-	-	(1.248)	(885)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	-	-	(640)	(467)
<b>Somas</b>	<b>(272)</b>	<b>(260)</b>	<b>(3.999)</b>	<b>(1.437)</b>

Conforme permitido pela legislação tributária, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, aplicadas sobre o lucro presumido.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certos empreendimentos são tributados pelo Regime Especial de Tributação (RET), com base no patrimônio de afetação. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 1,26% e a da contribuição social à razão de 0,66% sobre as receitas brutas considerando nestas as vendas canceladas.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que, conjuntamente, totalizam aproximadamente 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e os seus valores contábeis.

### 24. PASSIVOS CONTINGENTES E COMPROMISSOS CONTRATUAIS NÃO RECONHECIDOS

A controladora não tem processos de reclamações trabalhistas, tributárias e fiscais em andamento, e suas controladas somente aqueles registrados.

### 25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

A companhia procedeu a uma avaliação de seus ativos financeiros, em relação aos valores de mercado, concluindo que estes estão adequadamente demonstrados, e os passivos financeiros reconhecidos também adequadamente.

A sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
 Valores em Milhares de Reais (R\$)

**26. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES**

Item	Individual		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Honorários da diretoria	(300)	(292)	(300)	(292)

Os administradores são remunerados por decisão da assembleia de acionistas e de comum acordo com estes.

**27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

Itens	Consolidado			
	Vendas		Compras	
	2023	2022	2023	2022
Concreteira Mix Beton S/A	8.893	5.022	8.893	5.022
Britamazon Ind Com e Mineração S/A	344	-	344	-
<b>Somas</b>	<b>9.237</b>	<b>5.022</b>	<b>9.237</b>	<b>5.022</b>

As transações com partes relacionadas foram realizadas em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes.

**28. COBERTURA DE SEGUROS**

A Companhia e suas controladas adotam uma política de seguros, que consideram principalmente a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela administração, levando em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Todas as obras realizadas pela companhia e suas coligadas (SPEs) possuem seguro risco de engenharia contratados.

**29. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As Demonstrações Financeiras rerepresentadas da Entidade para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram sua divulgação autorizada pela diretoria em 19 de julho de 2024.

A diretoria da Entidade declarou que discutiu, revisou e concordou com as Demonstrações Financeiras rerepresentadas da Entidade e com as conclusões expressas no relatório reemitido dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

**DIRETORIA EXECUTIVA**

**CONTADOR RESPONSÁVEL**

**Pauderley Tomaz Avelino**  
 Diretor Presidente  
 CPF 107.361.662-20

**Ronnee Batista da Silva**  
 CRC AM 011190/O-9

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAL E CONSOLIDADA****AOS ACIONISTAS E ADMINISTRADORES DA CONSTRUTORA CAPITAL S.A.****Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **CONSTRUTORA CAPITAL 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

**Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS).

**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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. 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.

**Ênfase – Reapresentação das demonstrações financeiras**

Em 09 de fevereiro de 2024 emitimos relatório de auditoria sem modificação de opinião sobre as demonstrações financeiras da **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.**, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito no último parágrafo da nota explicativa nº 01, essas demonstrações foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir o assunto correspondente a correção de erro descrito na referida nota explicativa. Nossa opinião continua sendo sem modificação.

**Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individual e consolidada**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 financeiras.

Como parte 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 financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- obtivemos 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 e suas controladas;
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Belo Horizonte/MG, 22 de julho de 2024.

**BORN AUDITORES INDEPENDENTES**

CRC-MG nº 7395/O

Sérgio Born

CRC-MG nº 36944/O

**BORN** 

**BORN AUDITORES INDEPENDENTES**  
Av. Barbacena, 472 – 9º andar  
CEP: 30.190-130 – BELO HORIZONTE/MG  
TEL: (31) 99997-8188  
[www.bornauditores.com.br](http://www.bornauditores.com.br)

INDEPENDENT MEMBER OF



**ABACUS**  
WORLDWIDE