

Construtora Dharma S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Valores expresso em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Nota 1 - Contexto operacional

A Construtora Dharma S.A. de capital fechado, com sede em Brasília/DF, constituída em 06 de maio de 2008, cuja atividades principais são loteamento de imóveis próprios, construção de edifícios, aluguéis de imóveis próprios e prestação de serviços.

Os empreendimentos da Construtora Dharma S/A, são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades.

A Companhia possui um plano de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e consequentemente aumento no volume de lançamentos, visando fortalecer sua expansão geográfica e a diversificação de seus produtos no cenário nacional.

Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

Apresentação das demonstrações financeiras

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

Nota 3 - Principais práticas contábeis

3.1 - Reconhecimento da Receita

A Companhia adota o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade

imobiliária não concluída nas companhias fechadas brasileiras do setor de imobiliário. De acordo com o CPC 47, 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 ou ao longo do tempo, 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: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de venda imobiliária, seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC” (*percentage of conclusion*), “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, são contabilizadas como contas a receber, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

3.2 - Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos, quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

3.3 - Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia adota, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda, contribuição social, PIS e COFIN diferidos, são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando os respectivos impostos forem realizados.

Os impostos diferidos passivos, referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

3.4 - Participação em investidas

Nas demonstrações, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

3.5 - Instrumentos Financeiros

Os ativos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes os quais foram adquiridos e disponibilizados.

Os passivos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como ativo e passivo circulante, quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

3.6 – Demonstração dos Resultados Abrangentes - DRA

A Companhia elabora demonstração dos resultados abrangentes (DRA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 (R1), a qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

3.7 - Caixa e equivalentes de caixa

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Caixa Geral	4.751	6.986
Bancos c/movimento	188.637	176.223
Aplicações Financeiras	12.819	14.008
Numerários em Trânsito	-0-	943.421

Os registros que estavam alocadas no sub-grupo “Numerários em Trânsito”, foram reclassificados para a conta contábil “Depósitos Judiciais” no exercício de 2023, pois tratam-se de transferências para contas judiciais em discussão na justiça.

3.8 - Clientes

A contas a receber de clientes são registradas pelo valor nos contratos de venda e de aluguéis, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Cientes Imóvel Vendido	31.866.556	33.604.972
Cientes por Serviços Prestados	-0-	237
Aluguéis a Receber	77.414	79.981
Caução/Seguro Garantia	7.650	4.050
(-) Dep. Ident. Receita Receb. Cliente	(336.810)	(339.776)
Cartão de Crédito	19.400	-0-
Total Circulante	31.611.843	33.352.429
Não Circulante	138.484.841	118.253.976
Total Clientes Curto e Longo Prazo	170.096.684	151.606.405

3.9 – Estoques

Os estoques estão sendo registrados pelo custo original de aquisição e investimentos dos empreendimentos. O total em 31 de dezembro de 2023, representa o total do saldo de lotes em desenvolvimento, lotes e edificações concluídos e de terrenos (terra nua).

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Lotes em desenvolvimento/concluídos	90.179.473	89.685.970
Terrenos	14.766.869	14.789.145
Edificações concluídas	2.590.151	2.587.812

3.10 – Adiantamento a Fornecedores

Os adiantamentos a fornecedores, são para garantir o fornecimento de insumos e materiais, prestação de serviços e de reposição para as atividades principais da companhia.

3.11 – Outros Ativos

O total de R\$ 780.820 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 4.355.364 em 31 de dezembro de 2022), representa à Adiantamentos concedidos, Tributos a Recuperar/Compensar e Outros Créditos Diversos a Receber a Curto Prazo.

A redução significativa que ocorreu no exercício de 2023, foi em decorrência de um crédito que a Companhia tinha direito de receber de uma investida, em virtude de sua saída da sociedade, no montante de R\$ 3.238.688, que foi transferido para o sub-grupo “Estoques” (recebimento em lotes).

3.12 – Empréstimos c/Pessoas Ligadas

Refere-se a empréstimos concedidos pela Companhia e realizáveis a longo prazo da data do Balanço Patrimonial. Não há registros de ajustes para perdas. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal.

3.13 – Depósito Judiciais

Existem situações em que a Companhia questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por estratégia da própria administração, os valores em questão poder ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo.

3.14 - Participação Permanentes em Outras coligadas/controladas

Os investimentos correspondem as participações permanentes em outras sociedades e estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional.

Controladas/Coligadas	2023 – R\$	2022 – R\$	Resultado da Equivalência Patrimonial
São Dimas Emp. Imobiliários Ltda	4.954.156	4.924.916	(48.567)
Santa Catarina Emp. Imob. e Part. Ltda	18.109.483	18.842.411	1.007.531
Santa Inês Emp. E Part. Ltda	43.002.884	28.683.482	16.607.286
Terras do Sol Emp. Imob. Ltda	1.648.632	1.603.416	(29.289)
Olivotto Emp. Imob. Ltda	18.865.533	14.561.109	8.378.179
Vivendas Igarapé Emp. Imob. S/A	7.204.076	2.461.011	5.939.947
CCPARQ Queimadas Emp. Imob. S/A	7.897	7.897	-0-
Mafra Emp, Imob. Ltda	29.943.930	23.143.659	6.559.555
Solar Emp. Imob. Ltda	956.248	971.475	(77.628)
Empreendimentos Imob. MZB	1.807.238	108.479	973.404
Rio Pomba Emp. Imob. Ltda	167.867	-0-	159.169
Bias Fortes Emp. Imob. Ltda	3.015	-0-	(1.181)
Cabo Santo Agostinho Incorp. E Inv. Imob. SPE	386.471	386.471	-0-
Sicoob	500	-0-	-0-
Total em Investimentos	127.057.930	95.694.326	39.468.406

3.15 – Imobilizado e Intangível

Bens	Saldo em 31/12/2022	Adições	Transferências /Baixas	Saldo em 31/12/2023
Móveis e Utensílios	280.138	17.814	-0-	297.952
Veículos/Caminhões	1.092.397	-0-	-0-	1.092.397
Equipamentos de Informática	234.897	5.557	-0-	240.454
Máquinas e Equipamentos	7.425.932	6.808	(585.000)	6.847.740
Total do Imobilizado	9.033.364	30.179	(585.000)	8.478.543
Deprec. Acumulada	(5.469.508)	(662.011)	311.350	5.820.169
Total do Imobilizado Líquido	3.563.856			2.658.374

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. As movimentações ocorridas no exercício, são oriundas de aquisições, alienações e baixas por inservibilidade.

3.16 – Fornecedores

O total de R\$ 3.383.048 milhões em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 2.627.711 milhões em 31 de dezembro de 2022), refere-se à liquidação de despesas com fornecedores, relativas às aquisições, manutenções, serviços e equipamentos para realização das atividades da Companhia.

3.17 – Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

O total de R\$ 985.589 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.071.783 milhões em 31 de dezembro de 2022), refere-se aos valores apropriados relativos a salários, remunerações, benefícios assistenciais a pagar, encargos sociais a pagar, apropriações mensais por competência, para pagamento de férias e respectivos encargos sociais e obrigações fiscais com a União e Municípios, com vencimentos no mês seguinte.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
Salários a Pagar	76.045	126.615
Rescisões a Pagar	6.529	14.326
Férias	234.212	242.386
Outras verbas salariais a pagar	5.229	4.355
Encargos Sociais a Pagar	255.361	170.868
Benefícios e Contrib. Assistenciais	6.536	-0-
Tributos Federais s/Faturamento a Pagar	377.315	472.261
Tributo Municipal a Pagar	165	142
Impostos retidos a Pagar	24.197	40.830
Total	985.589	1.071.783

3.18 – Impostos Diferidos

O total de R\$ 2.138619 milhões em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3.463.586 milhões em 31 de dezembro de 2022), refere-se a provisão de impostos federais (PIS/COFINS/IRPJ/CSLL), sobre a carteira ainda não recebida de clientes, relativo aos contratos de venda.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
Cofins	955.997	1.474.072
Pis	207.132	319.391
IRPJ	631.331	1.099.509
CSLL	344.159	570.414
Total do Circulante	2.138.619	3.463.386
Não Circulante	8.816.688	6.605.871
Total Curto e Longo Prazo	10.955.307	10.069.257

3.19 - Lucros a Distribuir aos acionistas

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucro, aprovadas na AGO. No exercício de 2023, foram distribuídos dividendos aos acionistas no montante de R\$ 9.457 milhões.

3.20 – Obrigações com Parceiros

Refere-se aos valores recebidos de clientes, relacionados a participação de parceiros em diversos empreendimentos imobiliários, que são provisionados para serem repassados aos parceiros, conforme normas dos contratos de parceria.

3.21 – Distratos de vendas a Pagar

Refere-se a valores já negociados administrativamente e judicialmente, com os clientes que solicitaram o distrato de seu imóvel junto a Companhia. Conforme negociação do distrato e conforme cláusulas contratuais, esses valores podem ser devolvidos a vista ou de forma parcelada.

3.22 - Receita de venda diferida

São registradas nesse grupo, os valores relativos à venda de imóveis da Companhia e de parceiros e seus respectivos impostos, onde a obra ainda está em andamento até o final do exercício de 2023. Os valores são registrados, conforme o percentual de execução e/ou conclusão da obra (método POC).

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita Diferida Obras não acabadas de Parceiros a Repassar	12.928.133	5.627.748
Receita Diferida Obras não acabadas da Companhia	24.134.905	6.656.974
Impostos s/venda obras não acabadas	(1.666.279)	(460.014)
Total da Receita Diferida	35.396.769	11.824.708

3.23 - Capital social

O capital social subscrito é representado por 24.563.000 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 24.563.000, totalmente integralizadas.

3.24 - Reservas de Lucros

Reserva Legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social, R\$ 4.912.600 milhões em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Reserva de Lucros a Realizar

A constituição da reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de seu reconhecimento na escrita contábil. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 38.299.093 milhões.

3.25 - Receita Operacional Líquida

As receitas de vendas de unidades imobiliárias, de serviços e aluguéis são oriundas dos contratos de venda e de aluguéis junto aos clientes. Os totais incluindo as deduções em dezembro de 2023 e 2022, foram de R\$ 27.328.538 e R\$ 37.770.448 respectivamente.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita das Unid. Imob. Vendidas	50.376.133	64.633.396
Receita de Aluguéis	935.973	947.251
Receita de Prest. de Serviço	285.249	399.942
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(16.376.854)	(17.204.551)
(-) Deduções da Receita Bruta	(7.891.963)	(11.005.590)
Total	27.328.538	37.770.448

Quanto as Deduções da Receita Bruta, elas estão representadas pelos impostos legais COFINS, PIS, ISSQN e Devoluções de Vendas.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
(-) Devolução de Vendas	6.159.738	8.885.479
(-) COFINS	1.422.216	1.737.972
(-) PIS	308.147	378.351
(-) ISSQN	1.862	3.789
Total	7.891.963	11.005.591

3.26 – Custo dos Imóveis Vendidos

Representa as baixas dos valores dos estoques, relativo aos imóveis vendidos, tanto das obras acabadas, como as obras em andamento pelo método POC.

3.27 - Despesas Operacionais

Compreendem-se as despesas com pessoal, comerciais, administrativas, tributárias e de equivalência patrimonial, necessárias à manutenção das atividades da Companhia, conforme segue:

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Despesas Comerciais	(1.707.953)	(1.674.835)
Despesas Gerais e Administrativas	(9.841.665)	(8.942.675)
Despesas Tributárias	(1.408.423)	(1.697.317)
Depreciação/Amortização	(662.011)	(835.881)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	221.867	991.207
Resultado Equivalência Patrimonial	39.468.406	15.586.730
Total	26.070.222	3.427.229

3.28 – Resultado Financeiro

Esse sub-grupo representa as despesas com juros pagos e receita de juros sobre as parcelas vencidas de clientes, remuneração de aplicações financeiras e outras despesas e receitas financeiras.

3.29 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL, foi elaborada seguindo as disposições contidas no CPC 26(R1) e demonstra as ocorrências até 31 de dezembro de 2023, bem como as modificações até 31 de dezembro de 2022, nas contas que compõem o grupo do Patrimônio Líquido.

3.30 – Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a Construtora Dharma S/A, apresenta a Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC, pelo método indireto.

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo de R\$ 21.000.963 milhões (R\$ 20.212.594 milhões em 31 de dezembro de 2022) e referem-se aos resultados das variações apresentadas até o mês de dezembro de 2023 e 2022, das principais atividades da Companhia.

3.31 – Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 11.533.930 milhões (R\$ 8.521.059 milhões em 31 de dezembro de 2022) e representa as aplicações no imobilizado, venda de bens e investimentos em outras empresas.

3.32 – Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 9.456.853 milhões (R\$ 13.008.828 milhões em 31 de dezembro de 2022) e representa os pagamentos de dividendos ao acionista, aporte de capital e pagamento de empréstimos.