

**BALANÇO PATRIMONIAL**

<b>Código</b>	<b>Classificação</b>	<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
			31/12/2022	31/12/2021
1	1	ATIVO	9.444.868,61D	9.210.758,91D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	9.444.868,61D	9.210.758,91D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	21.881,87D	52.101,44D
7	1.1.1.02	BANCOS	21.881,87D	52.101,44D
12	1.1.2	CREDITOS	168.505,45D	44.596,01D
13	1.1.2.01	DUPLICATAS A RECEBER	167.690,29D	43.883,26D
28	1.1.2.13	ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	652,41D	550,00D
37	1.1.2.15	IMPOSTOS A RECUPERAR	162,75D	162,75D
38	1.1.3	ESTOQUES	9.252.599,52D	9.112.375,99D
879	1.1.3.04	ESTOQUE DE IMÓVEIS CONCLUÍDOS	9.252.599,52D	9.112.375,99D
57	1.1.4	DESPESAS ANTECIPADAS	1.881,77D	1.685,47D
58	1.1.4.01	PREMIOS DE SEGUROS A APROPRIAR	1.881,77D	1.685,47D
2	2	PASSIVO	9.444.868,61C	9.210.758,91C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	954.340,20C	1.064.065,63C
105	2.1.1	FORNECEDORES	66.621,29C	7.991,09C
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	66.621,29C	7.991,09C
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	29.463,68C	10.858,57C
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	4.858,14C	4.559,68C
113	2.1.4.03	IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	633,64C	637,16C
864	2.1.4.04	TRIBUTOS DIFERIDOS	23.971,90C	5.661,73C
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	858.255,23C	1.045.215,97C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	5.305,75C	2.900,03C
126	2.1.5.03	OBRIGACOES TRABALHISTAS	1.539,41C	905,87C
621	2.1.5.06	OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS	851.410,07C	1.041.410,07C
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	8.490.528,41C	8.146.693,28C
155	2.3.1	CAPITAL	8.000.000,00C	8.000.000,00C
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	8.000.000,00C	8.000.000,00C
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUÍZOS	490.528,41C	146.693,28C
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	490.528,41C	146.693,28C

MARCOS VINICIUS JUNIO DE MENDONÇA  
DIRETOR PRESIDENTE  
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL  
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905  
CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2022

Descrição	2022	2021
<b>Receita Operacional</b>	<b>851.860,14</b>	<b>553.874,63</b>
RECEITA DE ALUGUÉIS	851.860,14	553.874,63
<b>Deducoes</b>	<b>(210.200,95)</b>	<b>(169.258,24)</b>
DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS	(185.893,15)	(154.687,95)
PIS	(4.328,80)	(2.594,71)
COFINS	(19.979,00)	(11.975,58)
<b>Receita Líquida</b>	<b>641.659,19</b>	<b>384.616,39</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>641.659,19</b>	<b>384.616,39</b>
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(274.734,33)</b>	<b>(243.617,49)</b>
MANUTENCAO E REPAROS	(120,00)	0,00
SEGUROS	(7.330,68)	(6.644,32)
INTERNET	(1.514,56)	(359,85)
FESTAS E EVENTOS	0,00	(127,00)
CERTIFICADO DIGITAL	(215,00)	(215,00)
COMISSÕES/TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	(48.615,40)	(40.938,24)
DESPESAS COM IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO	(201.941,44)	(173.544,40)
HONORARIOS CONTABEIS	(13.872,00)	(13.200,00)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	0,00	(730,83)
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(1.125,25)	(7.857,85)
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(2.676,13)</b>	<b>(2.092,73)</b>
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(7,94)	0,00
DESPESAS BANCARIAS	(2.112,70)	(1.630,55)
IOF	(555,49)	(462,18)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>373,99</b>	<b>154,97</b>
DESCONTOS OBTIDOS	11,84	0,02
JUROS RECEBIDOS OU AUFERIDOS	362,15	147,39
RENDIMENTO APLICACAO	0,00	7,56
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	<b>40.000,00</b>	<b>71.488,03</b>
MULTAS CONTRATUAIS RECEBIDAS	40.000,00	71.488,03
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>404.622,72</b>	<b>210.549,17</b>
<b>Resultado Antes do IR</b>	<b>404.622,72</b>	<b>210.549,17</b>
<b>Provisões</b>	<b>(60.787,59)</b>	<b>(49.867,26)</b>
CONTRIBUICAO SOCIAL	(22.795,34)	(17.931,17)
IMPOSTO DE RENDA	(37.992,25)	(31.936,09)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>343.835,13</b>	<b>160.681,91</b>

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA  
DIRETOR PRESIDENTE  
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL  
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905  
CPF: 793.665.209-44

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - 31/12/2022

	31/12/2022	31/12/2021
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado do Período	343.835,13	160.681,91
<b>AJUSTES P/CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV.OPERACIONAIS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Depreciação e Amortização	0,00	0,00
Ajustes Credor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
Ajustes Devedor de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
<b>LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO</b>	<b>343.835,13</b>	<b>160.681,91</b>
<b>VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO</b>	<b>-184.054,70</b>	<b>-40.738,43</b>
Clientes	-123.807,03	816,74
Adiantamento a Fornecedores	-102,41	-550,00
Estoque De Obra Concluída	-140.223,53	-29.963,52
Despesas Antecipadas	-196,30	-16,59
Fornecedores	58.630,20	-7.287,68
Impostos a Pagar	3.870,12	-619,16
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	15.368,53	922,57
Outras Obrigações de Curto Prazo	2.405,72	-4.040,79
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>159.780,43</b>	<b>119.943,48</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Compras de Imobilizado/Intangível	0,00	0,00
Aquisição Participação Societária	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Integralização de Capital	0,00	0,00
Devolução de Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	-190.000,00	-130.000,00
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>-190.000,00</b>	<b>-130.000,00</b>
<b>Aumento nas Disponibilidades</b>	<b>-30.219,57</b>	<b>-10.056,52</b>
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	52.101,44	62.157,96
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	21.881,87	52.101,44

Empresa: **COMPLEXO TORRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**  
 C.N.P.J.: 28.383.409/0001-53  
 Período: 01/01/2022 - 31/12/2022

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2022**

Componentes	Capital	Reservas de Capital e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>8.000.000,00</b>	-	-	-	<b>(13.988,63)</b>	-	<b>7.986.011,37</b>
<b>Aumento de Capital</b>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
<b>Transações de Capital com os Sócios</b>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<b>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</b>					160.681,91		<b>160.681,91</b>
<b>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</b>							-
<b>Transferências</b>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>8.000.000,00</b>	-	-	-	<b>146.693,28</b>	-	<b>8.146.693,28</b>
<b>Aumento de Capital</b>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
<b>Transações de Capital com os Sócios</b>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<b>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</b>					343.835,13		<b>343.835,13</b>
<b>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</b>							-
<b>Transferências</b>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>8.000.000,00</b>	-	-	-	<b>490.528,41</b>	-	<b>8.490.528,41</b>

**COMPLEXO TORRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**CNPJ: 28.383.409/0001-53**

**NOTAS EXPLICATIVAS**

**CONTEXTO OPERACIONAL**

**NOTA 01**

A empresa COMPLEXO TORRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 28.383.409/0001-53, constituída em 25/07/2017, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Padre Anchieta, 1923, bairro Bigorrião, e tem como objeto social de sociedade de participação, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis próprios.

**POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO**

**NOTA 02**

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram aprovadas pela administração em 16/01/2023.

As Demonstrações foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis.

**NOTA 03**

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultam os itens 3.18 e 3.19 da NBC TG 1.000 (R1).

**NOTA 04**

O resultado foi apurado com base no regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado nos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independente de recebimento ou pagamento.

**NOTA 05**

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações aqui apresentadas levaram em conta as características qualitativas e quantitativas da informação contábil, sendo elas: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de Contabilidade adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas.

**NOTA 06**

Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes. Os que possuem data de vencimento anterior a este período, são classificados como ativos e passivos circulantes.

## **NOTA 07**

Os administradores da empresa optaram pela contratação de **contabilidade terceirizada**, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, estando assim regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa declara que as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos da documentação remetida para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente da legislação aqui aplicável, especialmente da Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

## **MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO**

### **NOTA 08**

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa. Assim, os ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

## **TESTE DE RECUPERABILIDADE PARA ATIVOS (*IMPAIRMENT*)**

### **NOTA 09**

A administração da empresa fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo, obsolescência ou dano físico do ativo e outras mudanças que pudessem ter interferência sobre o valor do ativo. Chegou-se à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através do uso ou da venda, dispensando, assim, a realização dos testes efetivos de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.

## **PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES**

### **NOTA 10**

Os **ativos** considerados **contingentes não foram reconhecidos** conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1.000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. **As provisões**, quando constituídas, encontram-se alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais.

## **ATIVO**

### **NOTA 11 (Caixa e Equivalentes de Caixa)**

Os caixas e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades em moeda nacional de saldos de Caixa.

<b>CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
<b>Conta</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Caixa	0,00	0,00
Conta Corrente Bradesco	21.881,87	52.101,44
Aplicação Financeira de Liquidez Imediata	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>21.881,87</b>	<b>52.101,44</b>

#### **NOTA 12 (Duplicatas a Receber)**

O saldo de Duplicatas a Receber representa o valor dos aluguéis a receber da empresa, reconhecidos pelo regime de competência, na data de 31/12/2022, conforme tabela a seguir:

<b>DUPLICATAS A RECEBER</b>		
<b>Conta</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>%</b>
Multa rescisão	40.000,00	23,85%
Setembro/2022	608,02	0,36%
Outubro/2022	22.396,34	13,36%
Novembro/2022	38.983,45	23,25%
Dezembro/2022	65.702,48	39,18%
<b>Total</b>	<b>167.690,29</b>	<b>100,00%</b>

#### **NOTA 13 (Estoque)**

O estoque da empresa é representado pelo empreendimento concluído denominado Centro Comercial São José dos Pinhais, que contém lojas comerciais disponíveis para venda e locação.

#### **NOTA 14 (Imobilizado)**

A empresa não possui outros ativos relevantes, como imobilizados, intangíveis, investimentos e participações em outras sociedades.

#### **PASSIVO**

#### **NOTA 15 (Fornecedores/Outras obrigações)**

O saldo de fornecedores e de outras contas a pagar em 31/12/2022 representa as obrigações contraídas pela aquisição de bens ou serviços no curso normal dos negócios da empresa.

#### **NOTA 16 (Empréstimos)**

A empresa não possuía nenhum empréstimo ou financiamento contraído com instituições financeiras com saldo a pagar em 31/12/2022.

#### **NOTA 17 (Obrigações com terceiros)**

Neste grupo estão registradas as obrigações assumidas pela sociedade em decorrência dos aportes feitos por parceiros para a aquisição do terreno em São José dos Pinhais. Esses aportes serão utilizados futuramente para o aumento do capital social da empresa.

#### **NOTA 18 (Tributação)**

O lucro da sociedade é tributado na forma do Lucro Presumido com apurações trimestrais, compreendendo o Imposto de Renda e a Contribuição Social. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 8% do valor das vendas de unidades imobiliárias para IRPJ e 12% para CSLL, acrescido de outras receitas operacionais. Para as receitas de locação, a presunção é de 32% sobre o valor do faturamento. O Imposto de Renda é computado sobre o lucro tribu-

tável pela alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre, enquanto que a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de caixa.

As receitas também estão sujeitas à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), na forma cumulativa, às alíquotas de 3% e 0,65%, respectivamente.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

## **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

### **NOTA 19 (Capital Social)**

O Capital Social da empresa está representado por 8.000.000,00 quotas no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

<b>COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO</b>			
<b>Sócios</b>	<b>Quotas</b>	<b>%</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Confronto Consultoria	1.680.000	21,00%	1.680.000,00
Telinho Imóveis LTDA	800.000	10,00%	800.000,00
Marcos Artigas Grillo	400.000	5,00%	400.000,00
Jurandir Melquiades de Souza	560.000	7,00%	560.000,00
Marcelo Bergerson	800.000	10,00%	800.000,00
Little Rock Inv e Participações	800.000	10,00%	800.000,00
Carlos Alberto Hauer de Oliveira	400.000	5,00%	400.000,00
Centro Comercial JARDIM paulista	800.000	10,00%	800.000,00
M.A.B. Empreendimentos Imob	560.000	7,00%	560.000,00
Koller Incorporações LTDA	400.000	5,00%	400.000,00
Bv Administração de Bens	800.000	10,00%	800.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.000.000,00</b>

### **NOTA 20 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)**

O saldo de Lucros acumulados em 31/12/2022 de R\$ 490.528,41 teve a seguinte movimentação:

<b>Prejuízos Acumulados</b>	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2021	146.693,28
Lucro do Exercício	343.835,13
<b>Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2022</b>	<b>490.528,41</b>

### **NOTA 21 (Receita Operacional)**

A Receita Líquida da sociedade, reconhecida pelo regime de competência, é assim composta:

<b>COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA</b>		
<b>Item</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Receita de locação de imóveis	851.860,14	553.874,63
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>851.860,14</b>	<b>553.874,63</b>
Descontos incondicionais concedidos	(185.893,15)	(154.687,95)
PIS	(4.328,80)	(2.594,71)
COFINS	(19.979,00)	(11.975,58)
<b>Receita Líquida</b>	<b>641.659,19</b>	<b>384.616,39</b>

## **OPERAÇÕES DESCONTINUADAS**

### **NOTA 22**

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2022, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

## **DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE**

### **NOTA 23**

A empresa **declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1.000 (R1)** – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa declara que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

ALMIR STAIDEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5

MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR