

# Teriva Urbanismo S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente nº 239E4-023-PB

Em 31 de dezembro de 2022



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.**

Av Jamel Cecilio, 2929 Ed Brookfield Towers, sala 2701 Torre B - Jardim Goiás, Goiânia (GO)

T +55 62 3215-8444

Aos Acionistas e Administradores da  
**Teriva Urbanismo S.A.**  
Goiânia – GO

## Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Teriva Urbanismo S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes Notas Explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Teriva Urbanismo S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

## Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.a e 3.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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 contábeis 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;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos 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 contábeis 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificados durante nossos trabalhos.

Goiânia, 27 de agosto de 2023

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.  
CRC GO-003.873/F-0



Thiago Henrique Vasconcellos Crisol  
Contador CRC 1SP-332.589/O-6 T-GO

# Teriva Urbanismo S.A.

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares reais – R\$)

### ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.857	6.608	4.910	10.856
Aplicações financeiras	5	-	-	1.696	-
Contas a receber	6	-	-	11.723	10.797
Imóveis a comercializar	7	-	-	5.151	9.127
Partes relacionadas	8.1	532	677	385	385
Adiantamento de comissões	-	-	-	318	439
Outros créditos	-	179	70	1.367	467
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>3.568</b>	<b>7.355</b>	<b>25.550</b>	<b>32.071</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Aplicações financeiras	5	-	-	-	3.089
Contas a receber	6	-	-	39.723	31.479
Partes relacionadas	8.1	17.548	15.795	7.023	9.909
Investimentos	9	19.173	13.768	8.513	4.950
Imobilizado	10	199	146	210	160
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>36.920</b>	<b>29.709</b>	<b>55.469</b>	<b>49.587</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>40.488</b>	<b>37.064</b>	<b>81.019</b>	<b>81.658</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# Teriva Urbanismo S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares reais – R\$)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	-	299	326	1.099	1.217
Empréstimos e financiamentos	11	2.342	2.340	21.077	5.407
Obrigações trabalhistas	-	82	94	405	183
Obrigações tributárias	13.1	15	239	1.207	818
Adiantamento de clientes	12	5	5	3.865	2.773
Outros passivos	-	32	2	359	320
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>2.775</b>	<b>3.006</b>	<b>28.012</b>	<b>10.718</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	5.730	8.549	5.730	28.759
Obrigações tributárias	13.1	-	-	2.344	2.586
Partes relacionadas	8.1	9.787	9.055	12.657	8.698
Provisão para demandas judiciais	23	-	-	262	83
Provisão para investimentos descobertos	9	1.852	1.251	165	158
Outros passivos	-	-	-	133	135
Dividendos a pagar	14.3	2.651	3.161	2.651	3.161
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>20.020</b>	<b>22.016</b>	<b>23.942</b>	<b>43.580</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>22.795</b>	<b>25.022</b>	<b>51.954</b>	<b>54.298</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	14.1	3.745	3.745	3.745	3.745
Reserva legal	14.2	773	397	773	397
Reserva de lucros		13.175	7.900	13.175	7.900
		17.693	12.042	17.693	12.042
Participação de não controladores		-	-	11.372	15.318
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>17.693</b>	<b>12.042</b>	<b>29.065</b>	<b>27.360</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>40.488</b>	<b>37.064</b>	<b>81.019</b>	<b>81.658</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# Teriva Urbanismo S.A.

## Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	15	-	-	25.128	15.684
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	-	-	(10.077)	(5.835)
<b>Lucro bruto</b>		-	-	15.051	9.849
Despesas com pessoal	17	(1.183)	(1.222)	(2.629)	(1.890)
Despesas administrativas e gerais	18	(4.779)	(4.523)	(7.618)	(7.206)
Despesas comerciais	19	(408)	(79)	(2.201)	(1.011)
Despesas tributárias	-	(29)	(18)	(181)	(194)
Despesas com depreciação e amortização	10	(41)	(24)	(44)	(26)
Outras receitas operacionais, líquidas	21	-	(46)	1.751	306
Resultado de equivalência patrimonial	9	16.348	15.024	11.025	14.284
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>		9.908	9.112	103	4.263
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		9.908	9.112	15.154	14.112
Resultado financeiro	20	(1.140)	(979)	(1)	(4.659)
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		8.768	8.133	15.153	9.453
Imposto de renda e contribuição social	13.2	76	(229)	(834)	(1.184)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		8.844	7.904	14.319	8.269
Atribuído ao controlador		8.844	7.904	8.844	7.904
Atribuído aos não controladores		-	-	5.475	365

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# Teriva Urbanismo S.A.

## Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares reais – R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro líquido do exercício	8.844	7.904	14.319	8.269
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b>8.844</b>	<b>7.904</b>	<b>14.319</b>	<b>8.269</b>
Atribuído ao controlador	-	-	8.844	7.904
Atribuído aos não controladores	-	-	5.475	365

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.**

# Teriva Urbanismo S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares reais – R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>	<u>Participação de não controladores</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		11	2	7.016	7.029	16.964	23.993
Aumento de capital	14.1	3.734	-	-	3.734	-	3.734
Lucro líquido do exercício		-	-	7.904	7.904	365	8.269
Constituição reserva legal	14.2	-	395	(395)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14.3	-	-	(1.876)	(1.876)	-	(1.876)
Distribuição lucros	14.3	-	-	(4.749)	(4.749)	-	(4.749)
Movimentação dos não controladores		-	-	-	-	(2.011)	(2.011)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>3.745</u>	<u>397</u>	<u>7.900</u>	<u>12.042</u>	<u>15.318</u>	<u>27.360</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	8.844	8.844	5.475	14.319
Constituição reserva legal	14.2	-	376	(376)	-	-	-
Transação de capital	9.3	-	-	(139)	(139)	-	(139)
Dividendos mínimos obrigatórios	14.3	-	-	(2.117)	(2.117)	-	(2.117)
Distribuição lucros	14.3	-	-	(937)	(937)	-	(937)
Movimentação dos não controladores		-	-	-	-	(9.421)	(9.421)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>3.745</u>	<u>773</u>	<u>13.175</u>	<u>17.693</u>	<u>11.372</u>	<u>29.065</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

# Teriva Urbanismo S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Atividades operacionais</b>				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	8.768	8.133	15.153	9.453
<b>Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o fluxo de caixa</b>				
Impostos diferidos				
Depreciações e amortizações	41	24	44	27
Provisão para demandas judiciais	-	-	179	83
Juros sobre empréstimos	1.694	868	5.145	3.800
Ajuste a valor presente	-	-	(287)	408
Provisão para distrato	-	-	(619)	(4.659)
Baixa de Investimento	-	-	-	46
Equivalência patrimonial	(16.348)	(15.024)	(11.025)	(14.284)
<b>Ajustes capital de giro</b>				
Contas a receber	-	-	(8.051)	10.146
Estoques	-	-	3.763	(1.335)
Outros créditos	(108)	(14)	(900)	(144)
Impostos a recuperar	-	-	-	-
Fornecedores	(27)	185	(118)	422
Obrigações tributárias e trabalhistas	(18)	65	491	249
Adiantamento de clientes	-	5	1.092	1.057
Outros passivos	30	3	37	(324)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(142)	(1)	(966)	(725)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	(1.859)	(420)	(5.567)	(2.975)
<b>Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(7.969)</b>	<b>(6.176)</b>	<b>(1.629)</b>	<b>1.245</b>
<b>Atividades de investimentos</b>				
Aplicações financeiras	-	-	1.393	(3.089)
Partes relacionadas	-	(219)	-	(3.441)
Adição aos investimentos	(534)	(528)	(525)	(574)
Aquisição de imobilizado e intangível	(95)	(106)	(94)	(119)
Distribuição de lucros recebidos	11.939	15.843	7.989	14.249
<b>Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>11.310</b>	<b>14.990</b>	<b>8.763</b>	<b>7.026</b>
<b>Atividades de financiamentos</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	10.000	-	35.100
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal e juros	(2.652)	(10.037)	(6.939)	(30.081)
Participação de não controladores	-	-	(9.421)	(2.011)
Aporte sócios	-	3.734	-	3.734
Partes relacionadas	(876)	(3.432)	6.845	(6.894)
Distribuição de lucros	(3.564)	(5.613)	(3.564)	(5.613)
<b>Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>(7.092)</b>	<b>(5.348)</b>	<b>(13.079)</b>	<b>(5.765)</b>
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.751)</b>	<b>3.466</b>	<b>(5.945)</b>	<b>2.506</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.608	3.142	10.856	8.350
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.857	6.608	4.911	10.856
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.751)</b>	<b>3.466</b>	<b>(5.945)</b>	<b>2.506</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A Teriva Urbanismo S.A. (“Companhia”) foi constituída em 27 de janeiro de 2014, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, tendo como atividade a participação, como acionista ou quotista, em outras sociedades.

A Companhia e suas controladas têm atuação exclusiva no setor imobiliário, tendo como atividade principal o desenvolvimento de projetos de parcelamento de solo sob a forma de loteamentos.

Na data de encerramento das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, possuía participação nas seguintes empresas:

Descrição	Atividade	% Participação	
		2022	2021
<b>Controlada direta</b>			
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Imperatriz Participações Ltda.	Loteamento	100,00	70,00
Teriva Atibaia Participações Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Itu Participações Ltda.	Loteamento	86,96	86,96
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Jeep Participações Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Participações 1 Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Participações 2 Ltda.	Loteamento	68,36	99,00
Teriva Participações 3 Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Server Serviços Imob. e Administrativos Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Participações 4 Ltda.	Loteamento	40,00	99,00
Teriva Participações 5 Ltda.	Loteamento	100,00	99,00
Teriva Participações 6 Ltda.	Loteamento	100,00	99,00
Teriva Participações 182 Ltda.	Loteamento	100,00	99,00

Descrição	Atividade	% Participação	
		2022	2021
Teriva Participações 183 Ltda.	Loteamento	100,00	-
Teriva Participações 184 Ltda.	Loteamento	100,00	-
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	Loteamento	100,00	-
Teriva Participações 239 Ltda.	Loteamento	100,00	-
Teriva Participações 240 Ltda.	Loteamento	100,00	-
Teriva Participações 241 Ltda.	Loteamento	100,00	-
<b>Investimento direto em coligadas</b>			
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	15,00	15,00
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	15,00	15,00
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp Imob. SPE Ltda.	Loteamento	30,00	30,00
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Loteamento	30,33	30,33
Infínita Aquaville Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	1,00	1,00
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	Loteamento	15,00	15,00
Teriva Ponta Grossa Serviços Agropecuários Ltda.	Loteamento	-	50,00
Teriva Camp. Grande Participações 02 Ltda. (a)	Loteamento	(a)	15,00
Teriva Camp. Grande Participações 03 Ltda.	Loteamento	15,00	15,00
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	Loteamento	10,51	10,51
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	Loteamento	60,00	60,00
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários (a)	Loteamento	15%	-
<b>Controlada indireta</b>		<b>Por meio de:</b>	
SCP Rendapar Imperatiz	Loteamento	Teriva Imperatriz Participações Ltda.	40% 40%
<b>Investimento indireto em coligadas</b>			
Teriva Atibaia Participações Ltda. - SCP	Loteamento	Teriva Atibaia Participações Ltda.	45% 45%
Teriva Camp. Grande Participações 02 Ltda. (a)	Loteamento	TG Teriva Empreendimentos Imobiliários	100% -

(a) Em 2022, a Companhia transferiu a participação direta da Teriva Campina Grande Participações 02 Ltda. para a investida direta TG Teriva Empreendimentos Imobiliários.

## 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

### 2.1. Base de elaboração

#### 2.1.1. Demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**a) Declaração de conformidade (em relação às normas Brasileiras de Contabilidade e CVM)**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Companhia, com base no § 6º do Art. 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes para entidades de capital fechado, próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), que por própria definição da NBC TG 09 é obrigatória apenas para as companhias abertas e dos requerimentos de divulgação da CVM, a Administração entende que informações sobre lucro por ações e esclarecimentos sobre taxas nominal/real e seus potenciais efeitos no fluxo de arrendamentos são relevantes apenas para entidades de capital aberto e por esta razão não foram apresentadas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração.

**b) Base de mensuração**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, inclusive, o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

**c) Moeda funcional e moeda de apresentação**

Estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas são elaboradas em real, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora. Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**d) Data de aprovação das demonstrações contábeis**

Essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 27 de agosto de 2023.

## 2.2. Base de consolidação

As demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas são preparadas em conformidade com as práticas contábeis mencionadas na Nota Explicativa nº 1 e políticas descritas adiante de maneira uniforme pelas entidades componentes do grupo.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores nos investimentos em que a Companhia detém controle ou poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração). Os investimentos em empresas de controle compartilhado (“*Joint Ventures*”), são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial.

## 3. Políticas contábeis

### 3.1. Principais práticas contábeis

#### a) Reconhecimento de receita

##### **Vendas de bens e imóveis (incorporação imobiliária)**

Para o reconhecimento de receita e custos nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, a Companhia segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado *Percentual of Completion* (“POC”) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Empresa e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que as obrigações de performance contratuais ocorrem de forma contínua. Desta forma, é adotado o “POC”, “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.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo orçado total, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas; e
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, conforme descrito no tópico anterior, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, na rubrica de "receitas financeiras".

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos em outros fins.

#### **c) Contas a receber**

São apresentadas aos valores presentes e de realização – reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1.a. O contas a receber de vendas de imóveis está sujeito ao reajuste anual do IPCA acrescido de juros fixados em 1% ao mês, sendo essa atualização considerada receita de incorporação imobiliária, uma vez que a Empresa financia as vendas parceladas aos seus clientes e os juros fazem parte de sua operação principal, apresentadas como receita operacional.

A partir de 1º de janeiro de 2019, a Companhia passou a avaliar, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito. Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

#### **d) Imóveis a comercializar**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. Os custos dos imóveis são formados por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

## **e) Investimentos e participações societárias**

### **Em controladas ou com acordo de participação**

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Consequentemente, o CPC 36 (R3) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: **(a)** poder sobre uma investida; **(b)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(c)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação na entidade, que pode ser classificado como operações conjuntas ("*Joint Operation*") ou "*Joint Venture*".

### **Participações em sociedades controladas**

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais, conforme CPC18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia, uma provisão e contabilizada.

### **Acordos de participação**

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Consequentemente, nas demonstrações contábeis consolidadas, as joint ventures são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial e as operações em conjunto pelo método de consolidação proporcional.

## **f) Imobilizado**

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização, quando aplicável.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício

Os terrenos registrados separadamente dos demais ativos, não são depreciados. A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear de acordo com a vida útil estimada de cada parte de um item do imobilizado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

**g) Arrendamentos**

Em acordo com a NBC TG 06 (R2), a norma dispõe que todo arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo determinados contratos de curto prazo e contratos de arrendamento cujo ativo subjacente é de baixo valor.

O reconhecimento contábil é feito no início do arrendamento e o valor presente de pagamentos previstos em contrato. Os juros relacionados ao arrendamento são reconhecidos na demonstração do resultado, como despesa financeira durante o período de vigência contratual.

Ao firmar os contratos a Companhia avalia se esses contratos são ou contém arrendamentos. O contrato é, ou contém, um arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado, por um prazo estipulado, em troca de uma contraprestação definida.

A Companhia e suas controladas classificaram somente os contratos de aluguéis de imóveis como arrendamentos de acordo com a norma, e optaram por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamentos qualificáveis para registro em balanço patrimonial.

**h) Avaliação do valor recuperável dos ativos**

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estimam o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: **(a)** seu valor justo menos custos que seriam incorridos para realizá-lo e **(b)** seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (*impairment*).

**i) Empréstimos e financiamentos**

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando forem prováveis que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Ademais, todos os custos de empréstimos atualmente são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

**j) Imposto de renda e contribuição social**

A Companhia e suas controladas são tributadas pelo lucro presumido, as bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social foram apuradas às alíquotas de 8% e 12%, em função da atividade operacional praticada, aplicadas sobre o montante da receita bruta segundo a legislação vigente. Sobre a base de cálculo, para o imposto de renda, são aplicadas às alíquotas de 15%, acrescida de 10% sobre o que exceder R\$ 60 trimestrais e a contribuição social corrente calculada à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social correntes ativos e passivos são apresentados pelo seu montante líquido, conforme requerido pelo Pronunciamento Técnico CPC 32.

As despesas com Imposto de renda e contribuição social correntes são reconhecidas no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no Patrimônio líquido ou em Outros resultados abrangentes.

## **k) Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou à sua emissão.

A classificação subsequente depende da finalidade dos ativos e dos passivos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos e passivos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

### **Ativos financeiros**

A Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48.

### **Classificação de ativos financeiros**

O CPC 48 contém a abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que contém três principais categorias de classificação: mensurados ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes ("Vjora") e ao Valor Justo por meio do Resultado ("VJR").

### **Mensurados ao custo amortizado**

Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como não circulantes).

### **Reconhecimento e mensuração**

Os ativos financeiros desta categoria são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método de taxa efetiva de juros.

### **Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros**

O CPC 48 exige que a Companhia registre as perdas de créditos esperadas em todos os seus ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou Vjora e pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes com base em 12 meses ou por toda a vida, quando aplicável, com exceção de investimentos em instrumentos patrimoniais e ativos contratuais.

Para as aplicações financeiras, caixa e equivalentes de caixa, a Companhia não obteve efeitos relevantes nas perdas de crédito, dados os *ratings* elevados de suas contrapartes.

Para as contas a receber, a Companhia considera os impactos nas perdas estimadas futuras de crédito sejam imateriais, em função de sua atividade comercial e ausência de histórico de perdas. Caso em momento futuro este histórico se altere, a Companhia irá estabelecer uma matriz de provisão que se baseie na experiência histórica de perda de crédito com clientes, a ser ajustada para fatores prospectivos específicos e para o ambiente econômico.

### **Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias: instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e outros passivos financeiros.

**l) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**m) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários, quando aplicáveis, são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

**n) Despesas comerciais**

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1a.

**o) Benefício pós-emprego**

A Companhia não possui benefício pós-emprego, conforme definição do Pronunciamento Técnico CPC 33 (R1) – Benefícios a Empregados.

## 3.2. Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.1, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa e provisões para distratos, os custos orçados para os empreendimentos, provisão para garantia de obras, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revistas.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

### a) Reconhecimento de receita, custo e estimativa de margem de obra

A Companhia e suas controlada usam o método de Porcentagem de Conclusão "POC" para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia e suas controladas estimem os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

### b) Provisões para distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia opera e eventual ambiente econômico desfavorável, ela está sujeita a pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda. No encerramento das demonstrações contábeis individuais e consolidadas a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através dados históricos.

A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica: **(i)** a posição dos imóveis a comercializar; e **(ii)** a margem bruta e/ou outras despesas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro pelo potencial devolução de valores recebidos é registrada como contas a pagar, no balanço patrimonial.

### c) Provisões para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, usando-se taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo. As provisões são atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos advogados da Companhia. As provisões julgadas pelos advogados como de perdas possíveis são divulgadas em notas explicativas com as explicações e fundamentos dos advogados para a conclusão sobre a probabilidade.

**d) Vida útil dos bens do imobilizado**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1.(h), a Companhia utiliza-se da vida útil estimada pela administração, porém revisa anualmente essas estimativas e avalia se refletem de fato a real vida útil dos seus ativos.

**e) Provisão para redução ao valor recuperável**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### 3.3. Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

#### Alterações adotadas pela Companhia

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022:

- **Alteração ao IAS 16/CPC 27 “Ativo Imobilizado”**

A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

- **Alteração ao IAS 37/CPC25 “Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes”**

Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.

- **Alteração ao IFRS 3/CPC 15 “Combinação de Negócios”**

Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

- **Aprimoramentos anuais – ciclo 2018-2020**

- IFRS 9/CPC 48** – “Instrumentos Financeiros” – esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
- IFRS 16/CPC 06** – “Arrendamentos” – alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- IFRS 1/CPC 37** – “Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros” – simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- IAS 41/CPC 29** – “Ativos Biológicos” – remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para a Companhia e suas controladas.

### **Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor**

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 1 “Apresentação das Demonstrações Contábeis”**

De acordo com o IAS 1 – “*Presentation of financial statements*”, para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações contábeis, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 “*Classification of liabilities as current or non-current*”, cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contêm cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

- **Alteração ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2* – divulgação de políticas contábeis**

Em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a “*IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*” para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

- **Alteração ao IAS 8 – políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro**

Em alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

- **Alteração ao IAS 12 – tributos sobre o lucro**

A alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Empresa e suas controladas.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	-	-	87	545
Bancos	142	6.301	1.582	9.447
Aplicação financeira	2.715	307	3.241	864
<b>Total</b>	<b>2.857</b>	<b>6.608</b>	<b>4.910</b>	<b>10.856</b>

Compreendem os saldos de caixa e depósitos bancários à vista. As aplicações financeiras correspondem a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações sem expectativa de perda de valor, são remuneradas em aproximadamente 80% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

#### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras correspondem a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI vinculadas as garantias da operação de securitização de carteira contratada em julho de 2021 (Nota Explicativa nº 11) e são remuneradas entre 80% e 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de dezembro de 2022, o montante da aplicação de R\$ 1.696 foi reclassificado para ativo circulante, em função da liquidação antecipada da operação de crédito de recebíveis imobiliários (CRI) em maio de 2023, conforme mencionado em Notas Explicativas nºs 11 e 27.

## 6. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber - clientes	53.470	45.419
Provisão para distrato	(1.903)	(2.735)
( - ) Ajuste a valor presente	(121)	(408)
<b>Total</b>	<b>51.446</b>	<b>42.276</b>
Circulante	11.723	10.797
<b>Não circulante</b>	<b>39.723</b>	<b>31.479</b>

O contas a receber de vendas de imóveis está sujeito ao reajuste anual do IPCA acrescido de juros fixados em 1% ao mês, qual é apresentada como componente da receita de incorporação imobiliária, uma vez que a Companhia financia as vendas parceladas aos seus clientes e os juros fazem parte de sua operação principal, apresentadas como receita operacional.

A Companhia efetua a provisão para distratos quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida, assim representadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e deduzidas das parcelas recebidas.

A taxa média aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi de 0,8% ao mês, sendo essa a taxa média definida pelo departamento comercial com base na análise individual do perfil dos empreendimentos da Companhia, revisada e atualizada regularmente.

### Abertura de vencimento do contas a receber de clientes por incorporação

O saldo do contas a receber de clientes registrado na contabilidade é o reflexo da aplicação do método porcentagem de conclusão (POC), no reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias. Assim, o total da carteira de recebíveis dos contratos celebrados até a data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que incluem, além do contas a receber mencionado acima, as receitas a apropriar, estão assim representados:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Curto prazo	13.747	14.170
Longo prazo	43.231	38.506
<b>Total - contas a receber financeiro</b>	<b>56.978</b>	<b>52.676</b>
(-) Vendas contratadas a apropriar (Nota Explicativa nº 22)	(7.042)	(9.600)
(+) adiantamento de clientes (Nota Explicativa nº 12)	3.534	2.343
<b>(=) Saldo contábil - contas a receber de clientes</b>	<b>53.470</b>	<b>45.419</b>

## Composição dos saldos por idade de vencimento

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Vencidos</b>	<b>969</b>	<b>1.414</b>
Acima de 90 dias	78	1.016
Até 30 dias	891	398
<b>A vencer</b>	<b>56.009</b>	<b>51.262</b>
Até 06 meses	7.484	6.882
De 06 meses a 01 ano	5.294	5.875
Acima de 01 ano	43.231	38.505
<b>Total a receber financeiro</b>	<b>56.978</b>	<b>52.676</b>

## 7. Imóveis a comercializar

Referem-se a loteamentos lançados e em andamento, destinados à comercialização dos lotes imobiliários. São avaliados ao custo de aquisição que correspondem ao valor justo e pelo custo de formação, respectivamente.

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Loteamentos em comercialização	3.147	7.545
Loteamentos (terrenos)	1.535	900
Provisão para distrato	469	682
<b>Total</b>	<b>5.151</b>	<b>9.127</b>

## 8. Partes relacionadas

### 8.1. Operações de mútuos

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e coligadas, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordo entre as partes e não possuem vencimento determinado. A expectativa de realização da Administração é de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rodrigo Pazetti Romera	-	-	357	357
Toctao Urbanismo S.A.	-	587	-	587
Mauá Participações Estruturadas S.A.	350	350	350	350
Teriva Campina Grande Empreendimentos Imob. Ltda.	264	908	264	908
Teriva Campina Grande Participações 02 Ltda.	1.240	-	1.240	-
Teriva Campina Grande Participações 03 Ltda.	20	13	20	13
Toctao Argon Roca e Pedra de Inãa Emp. Imobiliários SPE Ltda.	764	711	764	711
Teriva Imperatriz Participações Ltda.	7.486	9.300	-	-
Toctao Argon Atibaia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.127	415	-	-
Teriva Hamburgo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	473	135	-	-
Teriva Chapecó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135	42	-	-
Teriva Itu Participações Ltda.	54	17	-	-

Ativos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Teriva Feira de Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18	-	-	-
SCP Toctao Argon Romera Atibaia SPE	120	120	-	-
Teriva Novo Mundo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	4	-	-
Server Serviços Imobiliários e Administrativos Ltda.	797	280	-	-
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	412	267	412	267
Teriva Participações 01 Ltda.	19	15	-	-
Teriva Participações 02 Ltda.	555	296	-	-
Teriva Participações 04 Ltda.	541	67	541	-
Almeida e Figueiredo Participações Ltda.	875	815	875	815
Teriva Participações 05 Ltda.	22	22	-	-
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários Spe2	144	4	-	4
Teriva 182 Participações	218	1	-	-
Argon Urbanismo Ltda.	580	580	580	580
Romera Incorporadora Eireli	-	-	-	1.321
Condomínio Horizontal Residencial Teriva	-	-	6	6
H3Par Participações Ltda. - CRPR	-	-	-	173
Melzzy Participações Ltda. - CRPR	-	-	-	19
SCP Rendapar Imperatriz	532	677	-	-
Alfio Messias	-	-	895	3.248
Teriva 183 Participações	40	-	-	-
Teriva 184 Participações	301	-	-	-
Teriva Participações 06	26	-	-	-
TG Teriva Participações	107	-	107	-
Teriva 139 Participações	1	-	-	-
Teriva 140 Participações	1	-	-	-
Teriva 241 Participações	1	-	-	-
Ana Paula R Aiolo	-	-	-	-
João Baptista Aiolo	-	-	42	-
Outros - Minoritários nas SPEs	853	846	955	935
<b>Total</b>	<b>18.080</b>	<b>16.472</b>	<b>7.408</b>	<b>10.294</b>
Circulante	532	677	385	385
<b>Não circulante</b>	<b>17.548</b>	<b>15.795</b>	<b>7.023</b>	<b>9.909</b>

Passivos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Toctao Urbanismo S.A.	2.324	24	2.324	24
Leonardo Pinheiro Gasparini	-	-	171	171
Teriva Paiva Empreendimentos	4	4	4	4
Roca Comercio e Participações	18	18	18	18
Renda Portuguesa	-	-	-	-
Teriva Campina Grande	24	24	24	24
Teriva Atibaia	-	3.217	-	-
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários	1.194	835	1.194	835
Marbepar Empreendimentos Imobiliários SPE1 Ltda.	4.488	3.808	4.488	3.808
Teriva Campina Grande 2	442	24	442	24
H3Par Participações	-	-	2.420	2.420
Melzzy Participações	-	-	269	269
Alfio Messias	900	900	900	900
Paulo Germano	393	201	393	201
Outros - Minoritários nas SPEs	-	-	10	-
<b>Total</b>	<b>9.787</b>	<b>9.055</b>	<b>12.657</b>	<b>8.698</b>

## 8.2. Remuneração dos administradores

Até 31 de dezembro de 2022, a Companhia pagou aos administradores uma remuneração no montante de R\$ 817 (R\$ 1.575 em 2021).

## 9. Investimentos

### 9.1. Composição dos investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo - investimento	19.173	13.768	8.513	4.950
Passivo - Provisão para investimento - descoberto	(1.852)	(1.251)	(165)	(158)
<b>Total</b>	<b>17.321</b>	<b>12.517</b>	<b>8.348</b>	<b>4.792</b>

## 9.2. Informações dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2022

Investimentos	%	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	AFAC de não controladores	Controladora		Consolidado	
								Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Participação direta</b>											
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,00	38.877	22.816	16.061	10.900	3.604	8.412	7.573	3.568		
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	237	483	(246)	-	(71)		(243)	(69)		
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	30,00	800	764	36	-	-		(41)	-	(41)	-
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	30,33	22.557	1.346	21.211	12.576	7.686	1.002	4.936	2.324	4.936	2.324
Teriva Campina Grande Particip 02 Ltda. (a)	-	8.338	3.639	4.699	8.362	3.591		(19)	110	(19)	110
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	15,00	73	20	53	-	(7)		8	(1)	8	(1)
Teriva Imperatriz Participações Ltda. - Consolidado	100,00	16.145	12.670	3.475	8.811	2.536	1.442	2.033	2.536		
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	5.656	124	5.532	(329)	3		808	-	808	-
Teriva Atibaia Participações Ltda.	100,00	6.206	4.154	2.052	4.257	185	1.005	1.047	185		
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	8.874	205	8.669	61	7.913		1.299	1.187	1.300	1.187
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	3	135	(132)	-	(1)		(130)	(1)		
Teriva Itu Participações Ltda.	86,96	35	54	(19)	-	(4)		(17)	(3)		
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	-	18	(18)	-	(18)		(17)	(18)		
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	-	4	(4)	-	(4)		(4)	(4)		
Teriva Jeep Participações Ltda.	99,00	-	-	(0)	-	(0)		-	-		
Infinita Aquaville Empreendimentos imobiliários Ltda.	1,00	8.846	446	8.400	(21)	14	7.357	14	-	14	-
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	15,00	333	458	(125)	-	(92)		(19)	(15)	(19)	(15)
Teriva Participações 1 Ltda.	99,00	15	28	(13)	-	(12)		(13)	(12)		
Teriva Participações 2 Ltda.	68,36	506	567	(61)	-	(48)		(42)	(33)		
Teriva Participações 3 Ltda.	99,00	-	6	(6)	-	(5)		(6)	(6)		
Teriva 172 Cabreuva (Participações 4) Ltda.	40,00	327	543	(216)	-	(203)		(86)	(81)	(86)	(81)
Server Serviços Imob. E Administrativos Ltda.	99,00	44	1.214	(1.170)	1.159	(770)		(1.158)	(763)		
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	10,51	3.964	875	3.089	-	1.585		449	166	449	166
Marbeper Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	60,00	19.985	19.034	951	16.028	8.059		-	4.836	-	4.836
Teriva Participações 5 Ltda.	100,00	22	22	-	-	-		-	-		
Teriva Participações 6 Ltda.	100,00	25	26	(1)	-	(1)		(1)	(1)		
Teriva Participações 182 Ltda.	100,00	215	217	(2)	-	(1)		(2)	(1)		
Teriva Participações 183 Ltda.	100,00	27	39	(12)	-	(12)		(12)	(12)		
Teriva Participações 184 Ltda.	100,00	279	317	(38)	-	(38)		(38)	(38)		
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	100,00	163	151	12	-	-		(2)	(2)		
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários (a)	15,00	5.663	220	5.443	-	3.981		998	597	998	597
Teriva Participações 239 Ltda.	100,00	-	1	(1)	-	(1)		(1)	(1)		
Teriva Participações 240 Ltda.	100,00	-	1	(1)	-	(1)		(1)	(1)		
Teriva Participações 241 Ltda.	100,00	9	10	(1)	-	(1)		8	(1)		
<b>Total</b>								<b>17.321</b>	<b>14.446</b>	<b>8.348</b>	<b>9.123</b>

Em 31 de dezembro de 2021

Investimentos	%	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	AFAC de não controladores	Controladora		Consolidado	
								Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
<b>Participação direta</b>											
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,00	39.275	25.834	13.441	3.339	(986)	-	4.005	(975)	-	-
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	240	415	(175)	-	(37)	-	(174)	(37)	-	-
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	30,00	758	711	47	-	(1)	-	(41)	-	(41)	-
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	30,33	16.185	2.888	13.297	13.343	4.867	-	2.669	1.476	2.670	1.477
Teriva Campina Grande Particip 02 Ltda.	15,00	1.432	2.090	(658)	-	(862)	-	(112)	(129)	(112)	(129)
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	15,00	73	13	60	-	-	-	9	-	9	-
Teriva Imperatriz Participações Ltda.- Consolidado	70,00	14.257	14.401	(144)	1.034	(796)	-	(352)	(557)	-	-
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	5.843	314	5.529	(114)	379	-	808	57	808	57
Teriva Atibaia Participações Ltda.	100,00	13.742	3.246	10.496	10.676	2.561	-	4.813	2.561	-	-
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	7.381	491	6.890	3.724	7.704	-	1.033	1.155	1.033	1.155
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	4	135	(131)	-	(1)	-	(130)	(1)	-	-
Teriva Itu Participações Ltda.	86,96	26	41	(15)	-	(1)	-	(13)	(1)	-	-
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	17	16	1	-	-	-	1	-	-	-
Infinita Aquaville Empreendimentos imobiliários Ltda.	1,00	12.414	573	11.841	(20)	(111)	10.817	9	(1)	9	(1)
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	15,00	233	267	(34)	-	(5)	-	(5)	(1)	(5)	(1)
Teriva Participações 1 Ltda.	99,00	14	15	(1)	-	(1)	-	(1)	(1)	-	-
Teriva Participações 2 Ltda.	99,00	283	296	(13)	-	(4)	-	(13)	(4)	-	-
Teriva Participações 4 Ltda.	99,00	54	67	(13)	-	(1)	-	(13)	(1)	-	-
Server Serviços Imob. e Administrativos Ltda.	99,00	82	481	(399)	635	(261)	-	(396)	(258)	-	-
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	10,51	3.635	814	2.821	-	1.993	-	421	209	421	209
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	60,00	15.724	14.773	951	7.653	3.274	-	-	1.964	-	1.964
Teriva Participações 182 Ltda.	99,00	-	1	(1)	-	(1)	-	(1)	(1)	-	-
<b>Total</b>								<b>12.517</b>	<b>5.455</b>	<b>4.792</b>	<b>4.731</b>

(a) Durante o exercício de 2022, a Companhia integralizou a participação direta de 15% na investida Teriva Campina Grande Participações 02 Ltda. na investida TG Teriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### 9.3. Movimentação dos investimentos

#### Investimentos - Controladora

Em 31 de dezembro de 2022

	Saldo inicial	Adição/Baixa	Equivalência patrimonial	Distribuição de dividendos	Distribuições desproporcionais de lucros (a)	Investimento
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	4.005	-	3.568	-	-	7.573
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	(174)	-	(69)	-	-	(243)
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	(41)	-	-	-	-	(41)
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	2.669	136	2.324	-	(193)	4.936
Teriva Campina Grande Particip 02 Ltda.	(112)	(17)	110	-	-	(19)
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	9	-	(1)	-	-	8
Teriva Imperatriz Participações Ltda. <b>(b)</b>	(352)	(151)	2.536	-	-	2.033
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	808	-	-	-	-	808
Teriva Atibaia Participações Ltda.	4.812	-	185	(3.950)	-	1.047
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	1.032	-	1.187	(3.153)	2.233	1.299
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	(130)	-	(1)	-	-	(131)
Teriva Itu Participações Ltda.	(13)	-	(3)	-	-	(16)
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	1	-	(18)	-	-	(17)
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	1	-	(4)	-	-	(3)
Teriva Jeep Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-
Infinita Aquaville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	5	-	-	-	15
Teriva Rock SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	(5)	-	(15)	-	-	(20)
Teriva Ponta Grossa Serviços Agropecuários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Teriva Participações 1 Ltda.	(1)	-	(12)	-	-	(13)
Teriva Participações 2 Ltda. <b>(b)</b>	(12)	4	(33)	-	-	(41)
Teriva Participações 3 Ltda.	-	-	(6)	-	-	(6)
Teriva Participações 4 Ltda. <b>(b)</b>	(13)	8	(81)	-	-	(86)
Teriva Participações 5 Ltda.	-	-	-	-	-	-
Teriva Participações 6 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Server Serviços Imob. E Administrativos Ltda.	(396)	-	(763)	-	-	(1.159)
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	420	-	166	-	(138)	448
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	-	-	4.836	(4.836)	-	-
Teriva Participações 182 Ltda.	(1)	-	(1)	-	-	(2)
Teriva Participações 183 Ltda.	-	-	(12)	-	-	(12)
Teriva Participações 184 Ltda.	-	-	(38)	-	-	(38)

## Investimentos - Controladora

Em 31 de dezembro de 2022

	Saldo inicial	Adição/Baixa	Equivalência patrimonial	Distribuição de dividendos	Distribuições desproporcionais de lucros (a)	Investimento
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	-	-	(2)	-	-	(2)
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários	-	401	597	-	-	998
Teriva Participações 239 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Teriva Participações 240 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Teriva Participações 241 Ltda.	-	9	(1)	-	-	8
<b>Total</b>	<b>12.517</b>	<b>395</b>	<b>14.446</b>	<b>(11.939)</b>	<b>1.902</b>	<b>17.321</b>

(a) Registrado na rubrica de equivalência patrimonial na demonstração de resultado; e

(b) No início de 2022, houve alteração de participação societária (aumento/diminuição) destas três investidas, gerando R\$ 139 de perda, a qual foi registrada diretamente ao patrimônio líquido a título de transação de capital.

## Investimentos - Consolidado

Em 31 de dezembro de 2022

	Saldo inicial	Adição	Dividendos	Equivalência patrimonial	Distribuições desproporcionais de lucros (a)	Baixa	Investimento
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	(41)	-	-	-	-	-	(41)
Teriva Campina Grande Empreend. Imob. SPE Ltda.	2.670	136	-	2.324	(193)	-	4.937
Teriva Campina Grande Particip. 02 Ltda.	(112)	(17)	-	110	-	-	(19)
Teriva Campina Grande Particip. 03 Ltda.	9	-	-	(1)	-	-	8
Teriva Alto Vila Paiva Empr. Imob. Ltda.	808	-	-	-	-	-	808
Teriva Varginha Emp. Imob. Ltda.	1.032	-	(3.153)	1.187	2.233	-	1.299
Infinita Aquaville Emp. Imob. Ltda.	10	5	-	-	-	-	15
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	(4)	-	-	(15)	-	-	(19)
Teriva Ponta Grossa Serv. Agropecuários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Teriva 172 Cabreuva (Participações 4) Ltda.	-	(5)	-	(81)	-	-	(86)
Almeida e Figueiredo Part Societária Ltda.	420	-	-	166	(138)	-	448
Marbepar Emp Imobiliários SPE 1 Ltda.	-	-	(4.836)	4.836	-	-	-
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários	-	401	-	597	-	-	998
<b>Total</b>	<b>4.792</b>	<b>520</b>	<b>(7.989)</b>	<b>9.123</b>	<b>1.902</b>	<b>-</b>	<b>8.348</b>

(a) Registrado na rubrica de equivalência patrimonial na demonstração de resultado.

## Investimentos - Controladora

Em 31 de dezembro de 2021

	Saldo inicial	Adição/Baixa	Equivalência patrimonial	Distribuição de dividendos	Distribuições desproporcionais de lucros (a)	Investimento
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	6.559	-	(975)	(1.594)	15	4.005
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	(137)	-	(37)	-	-	(174)
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	(41)	-	-	-	-	(41)
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	771	573	1.476	-	(151)	2.669
Teriva Campina Grande Particip 02 Ltda.	17	-	(129)	-	-	(112)
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	9	-	-	-	-	9
Teriva Imperatriz Participações Ltda.	205	-	(557)	-	-	(352)
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	751	-	57	-	-	808
Teriva Atibaia Participações Ltda.	2.251	-	2.561	-	-	4.812
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	2.482	-	1.155	(12.309)	9.704	1.032
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	(129)	-	(1)	-	-	(130)
Teriva Itu Participações Ltda.	(12)	-	(1)	-	-	(13)
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	1	-	-	-	-	1
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	1	-	-	-	-	1
Infinita Aquaville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	-	(1)	-	-	10
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	(4)	-	(1)	-	-	(5)
Teriva Ponta Grossa Serviços Agropecuários Ltda.	46	(46)	-	-	-	-
Teriva Participações 1 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Teriva Participações 2 Ltda.	(8)	-	(4)	-	-	(12)
Teriva Participações 4 Ltda.	(12)	-	(1)	-	-	(13)
Server Serviços Imob. E Administrativos Ltda.	(138)	-	(258)	-	-	(396)
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	210	1	209	-	-	420
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	(25)	-	1.965	(1.940)	-	-
Teriva Participações 182 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
<b>Total</b>	<b>12.808</b>	<b>528</b>	<b>5.456</b>	<b>(15.843)</b>	<b>9.568</b>	<b>12.517</b>

(a) Registrado na rubrica de equivalência patrimonial na demonstração de resultado.

## Investimentos - Consolidado

Em 31 de dezembro de 2021

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adição</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Distribuições desproporcionais de lucros (a)</u>	<u>Baixa</u>	<u>Investimento</u>
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	(41)	-	-	-	-	-	(41)
Teriva Campina Grande Empreend. Imob. SPE Ltda.	771	574	-	1.476	(151)	-	2.670
Teriva Campina Grande Particip 02 Ltda.	17	-	-	(129)	-	-	(112)
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	9	-	-	-	-	-	9
Teriva Alto Vila Paiva Empr. Imob. Ltda.	751	-	-	57	-	-	808
Teriva Varginha Emp. Imob. Ltda.	2.483	-	(12.309)	1.155	9.704	-	1.033
Infinita Aquaville Emp. Imob. Ltda.	11	-	-	(1)	-	-	10
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	(4)	-	-	(1)	-	-	(5)
Teriva Ponta Grossa Serv. Agropecuários Ltda.	46	-	-	-	-	(46)	-
Almeida e Figueiredo Part Societária Ltda.	211	-	-	209	-	-	420
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	(25)	-	(1.940)	1.965	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4.229</b>	<b>574</b>	<b>(14.249)</b>	<b>4.731</b>	<b>9.553</b>	<b>(46)</b>	<b>4.792</b>

(a) Registrado na rubrica de equivalência patrimonial na demonstração de resultado.

## 10. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia estão demonstrados nas tabelas a seguir:

Descrição	% a.a. - Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Móveis e utensílios	10%	120	97	122	99
Computadores e periféricos	20%	201	130	222	151
( - ) Dep. acumulada	-	(122)	(81)	(134)	(90)
<b>Total</b>		<b>199</b>	<b>146</b>	<b>210</b>	<b>160</b>

### Movimentações do ativo imobilizado – controladora

Descrição	31/12/2020	Adição	31/12/2021	Adição	31/12/2022
Móveis e utensílios	53	44	97	24	120
Computadores e periféricos	68	62	130	71	201
( - ) Depreciação acumulada	(57)	(24)	(81)	(41)	(122)
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>82</b>	<b>146</b>	<b>54</b>	<b>199</b>

### Movimentações do ativo imobilizado – Consolidado

Descrição	31/12/2020	Adição	31/12/2021	Adição	31/12/2022
Móveis e utensílios	53	46	99	23	122
Computadores e periféricos	78	73	151	71	222
( - ) Depreciação acumulada	(63)	(27)	(90)	(44)	(134)
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>92</b>	<b>160</b>	<b>50</b>	<b>210</b>

## 11. Empréstimos e financiamentos

### Composição dos saldos por instituição financeira

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Banco BBM (a)	8.024	11.193	8.024	11.193
Swap (BBM) (d)	48	(741)	48	(741)
Banco Safra (b)	-	437	-	437
True Securitizadora (c)	-	-	18.735	23.277
<b>Total</b>	<b>8.072</b>	<b>10.889</b>	<b>26.807</b>	<b>34.166</b>
Circulante	2.342	2.340	21.077	5.407
<b>Não circulante</b>	<b>5.730</b>	<b>8.549</b>	<b>5.730</b>	<b>28.759</b>

- (a) Empréstimo obtido em moeda estrangeira (US\$-dólar) com juros incidentes de  $\text{libor} + 3,23\%$  a.a., com prazo de amortização de janeiro de 2022 a vencimento final para junho de 2026. Garantia é composta por cessão fiduciária de direitos creditórios;
- (b) A garantia do empréstimo vigente junto ao Banco Safra é a Cessão Fiduciária Penhor (sendo avalista a Mauá Participações Societárias S/A). Os juros incidentes são de  $5,28\%$  a.a., acrescido de 100% da taxa média do CDI, com vencimento final para 05 de dezembro de 2022;

- (c) Garantia da operação é a carteira de recebíveis do próprio empreendimento e aplicação financeira (Nota Explicativa nº 5). Foi emitida em julho de 2021, CCB de 1o série com juros de 8% a.a. e correção pelo IPCA (mesma taxa de correção/juros da carteira) e vencimento final para junho de 2029. Operação foi liquidada antecipadamente em 17 de maio de 2023, conforme mencionado em Nota Explicativa nº 27 – Eventos subsequentes;
- (d) Operação de swap junto ao Banco BBM, derivado do contrato de empréstimo em moeda estrangeira (US\$-dólar). A troca foi “dólar/juros libor+3,23%” ao ano por “CDI+3,01%” ao ano. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo negativo para a Companhia era de R\$ 48 (positivo em R\$ 741 em 2021).

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Saldo anterior</b>	<b>10.889</b>	<b>10.478</b>	<b>34.167</b>	<b>28.322</b>
Captações	-	10.000	-	35.100
Juros	1.694	868	5.146	3.800
Pagamentos	(4.511)	(10.457)	(12.506)	(33.056)
<b>Saldo final</b>	<b>8.072</b>	<b>10.889</b>	<b>26.807</b>	<b>34.166</b>

#### Cronograma de vencimento dos saldos de 31 de dezembro de 2022

Descrição	BBM	Swap	Total controladora	True	Total Consolidado
Vencimento em 2023	2.342	48	2.390	18.735	21.125
Vencimento em 2024	2.292	-	2.292	-	2292
Vencimento em 2025	2.280	-	2.280	-	<b>2280</b>
Vencimento em 2026	1.110	-	1.110	-	<b>1.110</b>
<b>Total</b>	<b>8.024</b>	<b>48</b>	<b>8.072</b>	<b>18.735</b>	<b>26.807</b>

## 12. Adiantamento de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento de clientes (a)	-	-	3.534	2.343
Créditos a identificar de clientes	-	-	331	430
Outros	5	5	-	-
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3.865</b>	<b>2.773</b>

- (a) Os recebimentos de parcelas do preço de unidades imobiliárias vendidas, superiores aos créditos a receber, são registrados como adiantamento de cliente e os valores dos adiantamentos de clientes são reconhecidos no resultado, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

## 13. Impostos e contribuições

### 13.1. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ/CSLL	10	-	283	289
PIS/Cofins	-	-	279	267
Impostos diferidos	-	228	2.942	2.814
Outros impostos e taxas a pagar	-	-	8	4
Impostos retidos	5	11	39	30
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>239</b>	<b>3.551</b>	<b>3.404</b>
Circulante	15	239	1.207	818
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.344</b>	<b>2.586</b>

### 13.2. Despesa com imposto de renda e contribuição social

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida de distratos	-	-	29.082	16.645
Receita serviços	-	-	1.272	704
Receita financeira	606	751	1.101	931
CSLL	(21)	67	313	429
IRPJ	(55)	162	521	755
<b>Total despesa com IR e CSLL</b>	<b>(76)</b>	<b>229</b>	<b>834</b>	<b>1.184</b>
Imposto corrente	152	1	1.008	713
Imposto diferido	(228)	228	(174)	471

## 14. Patrimônio líquido

### 14.1. Capital social

Conforme assembleia realizada em 17 de agosto de 2021, o capital social foi aumentado em R\$ 3.854 com a subscrição de 3.854.524 ações ordinárias. No mesmo ato, as ações preferenciais foram convertidas em ordinárias.

Desta forma, a posição acionária em 31 de dezembro de 2022 e 2021 ficou assim representada:

Posição acionária	Ações	%
Toctao Urbanismo S.A.	1.669.494	43,19%
Argon Urbanismo Ltda.	1.212.209	31,36%
Renda Portuguesa Eireli	210.668	5,45%
Bruno Salvador Ferreira de Mello	193.273	5,00%
Marco Aurelio Marques Pereira	386.547	10,00%
Vinicius Martins Ribeiro	193.273	5,00%
<b>Total</b>	<b>3.865.464</b>	<b>100,00%</b>

R\$

Capital subscrito	3.865
Capital a integralizar	(120)
Capital subscrito	3.745

## 14.2. Reserva legal

A reserva legal será constituída, após a absorção do prejuízo acumulado em 5% do lucro líquido ajustado, limitado a 20% do capital social conforme Lei nº 6.404/76.

## 14.3. Distribuição de lucros

O estatuto assegura aos acionistas um dividendo mínimo, calculado com base em 25% do lucro ajustado nos termos do Artigo 202. da Lei nº 6.404/76, após absorvido os prejuízos acumulados e constituição de reserva legal. O saldo remanescente do lucro terá futuras destinações.

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>8.844</b>	<b>7.904</b>
Constituição de reserva legal (5% ao limite de 20% do capital)	(376)	(395)
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	(2.117)	(1.876)
Distribuição complementar	(937)	(4.749)
<b>Destinado à reserva de lucros</b>	<b>5.414</b>	<b>884</b>
<b>Saldo de dividendos a pagar no início do exercício</b>	<b>(3.161)</b>	<b>(2.149)</b>
Dividendos mínimos obrigatórios	(2.117)	(1.876)
Distribuição complementar	(937)	(4.749)
Dividendos pagos	3.564	5.613
<b>Saldo de dividendos a pagar no encerramento do exercício</b>	<b>(2.651)</b>	<b>(3.161)</b>

## 15. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Venda de lotes	37.986	29.907
Receita de serviços	1.272	704
(-) Ajuste a valor presente	287	(408)
(-) Impostos incidentes sobre a receita	(1.085)	(1.157)
(-) Distratos e descontos	(13.332)	(13.362)
<b>Total</b>	<b>25.128</b>	<b>15.684</b>

## 16. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimento Imperatriz	(2.145)	(472)
Empreendimento Argon Atibaia	(3.343)	170
Empreendimento Teriva Atibaia	(4.589)	(3.756)
Outros - gastos com pós-obra	-	(1.777)
<b>Total</b>	<b>(10.077)</b>	<b>(5.835)</b>

## 17. Despesas com pessoal

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários e ordenados	(365)	(351)	(934)	(624)
13º salário	(34)	(29)	(124)	(49)
Férias	(40)	(45)	(188)	(77)
INSS	(113)	(94)	(287)	(171)
FGTS	(51)	(35)	(106)	(59)
Encargos sobre férias	0	(7)	(50)	(15)
Outros gastos com pessoal (a)	(580)	(661)	(940)	(895)
<b>Total</b>	<b>(1.183)</b>	<b>(1.222)</b>	<b>(2.629)</b>	<b>(1.890)</b>

(a) Gastos com alimentação, assistência médica, transportes, dentre outros.

## 18. Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Serviço de terceiros (a)	(3.243)	(3.412)	(4.207)	(3.927)
Despesas gerais (b)	(1.536)	(1.111)	(3.411)	(3.279)
<b>Total</b>	<b>(4.779)</b>	<b>(4.523)</b>	<b>(7.618)</b>	<b>(7.206)</b>

(a) Refere-se na maior parte a serviços terceirizados de consultorias tributárias, de engenharia, auditorias e serviços advocatícios, centralizados principalmente na Controladora; e

(b) Refere-se aos gastos com viagens e estadias do pessoal administrativo, manutenções de veículos utilizados pela Administração, serviços de correspondência bancária, materiais de escritório e limpeza, pagamento de taxas de associação de classe e outras despesas de menor relevância relacionadas a manutenção da Administração da Companhia.

## 19. Despesas comerciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Propaganda e publicidade	(288)	(28)	(422)	(117)
Comissões e corretagens	(120)	(51)	(1.771)	(963)
Despesas com estande de vendas	-	-	(1)	(2)
Outras	-	-	(7)	71
<b>Total</b>	<b>(408)</b>	<b>(79)</b>	<b>(2.201)</b>	<b>(1.011)</b>

## 20. Resultado financeiro

Receita financeira	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Descontos obtidos	91	1	91	3
Rendimento de aplicação financeira	515	9	1.010	187
Swap	-	741	-	741
Juros recebidos	-	-	4.429	2.069
<b>Total</b>	<b>606</b>	<b>751</b>	<b>5.530</b>	<b>3.000</b>
<b>Despesa financeira</b>				
Juros passivos	144	(741)	(39)	(3.644)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(905)	(868)	(4.356)	(3.800)
Swap (empréstimo e financiamentos)	(789)	-	(789)	-
Despesas bancárias	(196)	(121)	(347)	(215)
<b>Total</b>	<b>(1.746)</b>	<b>(1.730)</b>	<b>(5.531)</b>	<b>(7.659)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(1.140)</b>	<b>(979)</b>	<b>(1)</b>	<b>(4.659)</b>

## 21. Outras receitas operacionais, líquidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Baixa de investimentos	-	(46)	-	354
Ganho com distribuição desproporcional de lucros	-	-	1.751	-
Outros	-	-	-	(48)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(46)</b>	<b>1.751</b>	<b>306</b>

## 22. Resultado de venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas em conformidade com a Nota Explicativa nº 3.1.a) para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamento de clientes. O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações contábeis é:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	27.694	26.429
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(20.652)	(16.829)
<b>Receita bruta a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>7.042</b>	<b>9.600</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	(13.345)	(8.423)
Custos incorridos	9.952	5.366
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>(3.393)</b>	<b>(3.057)</b>
<b>Resultado de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>3.649</b>	<b>6.543</b>
<b>% - lucro bruto</b>	<b>52%</b>	<b>68%</b>

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Custo incorrido das unidades em estoque	-	61
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	-	35
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>-</b>	<b>96</b>

## 23. Provisão para demandas judiciais

A Companhia, as controladas e controladas em conjunto são parte em processos de natureza trabalhista, civil e ou outros, os quais seriam classificados como perda provável em R\$ 262 (R\$ 83 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022, havia dois processos de natureza civil no montante de R\$ 563 (R\$ 96 em 2021), classificados como perda possível.

## 24. Gestão de riscos de instrumentos financeiros

### a) Considerações gerais e políticas

São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos.

Durante o exercício de 2022 e 2021, a Companhia não manteve operações com instrumentos financeiros derivativos.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição de indexadores da Companhia, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

#### **Aplicações financeiras**

De acordo com a Política de Aplicações Financeiras estabelecida, a Administração da Companhia elege as instituições financeiras que oferecem as melhores taxas de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o rating e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

#### **Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 11.

#### **Contas correntes com partes relacionadas**

Na Companhia, os saldos com partes relacionadas são referentes à administração de caixa único (caixa e equivalentes de caixa) pela Administração, não havendo encargos financeiros sobre essas transações.

## Instrumentos financeiros – Classificação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os instrumentos financeiros estavam assim resumidos e classificados:

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Custo amortizado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.857	6.608	4.910	10.856
Contas a receber de clientes	-	-	51.446	42.276
Aplicações financeiras	-	-	1.696	3.089
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado</b>				
Fornecedores	299	326	1.099	1.217
Empréstimos e financiamentos	8.072	10.889	26.807	34.166

### b) Gestão de risco financeiro

#### Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Companhia concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela diretoria da Companhia, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pelos diretores em conjunto. A tesouraria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Companhia contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros e câmbio.

#### b.1) Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios.

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande entidade do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras entidades que atuam no setor;

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização; as margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### **b.2) Risco de crédito**

A Companhia está sujeita a riscos de crédito relacionados aos instrumentos financeiros contratados na gestão de seus negócios. Consideram baixo o risco de não liquidação das operações que mantêm em instituições financeiras com as quais operam, que são consideradas pelo mercado como de primeira linha.

### **b.3) Risco de liquidez**

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores em bancos suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos negócios da Companhia, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas.

A Administração monitora o nível de liquidez consolidado da Companhia, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa.

### **Gestão de capital**

Os objetivos da Administração gerir seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

<b>Consolidado</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Empréstimos e financiamentos	26.807	34.166
(-) Caixa e equivalente de caixa (Notas Explicativas nºs 4 e 5)	(6.606)	(13.945)
<b>Dívida líquida</b>	<b>20.201</b>	<b>20.221</b>
<b>Total patrimônio líquido</b>	<b>29.065</b>	<b>27.360</b>
<b>(=) Relação dívida líquida s/ capital</b>	<b>70%</b>	<b>74%</b>

### c) Análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação, A Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa de juros. O principal ativo é aplicação financeira e o Contas a receber por venda de lotes/imóveis, os quais estão atrelados à variação do CDI e IPC-A, respectivamente. O principal passivo é empréstimos e financiamentos o qual está atrelado à variação do IPCA e dólar com swap no CDI.

A Companhia apresenta adiante a análise de sensibilidade considerando a projeção de taxas alinhadas com previsões do mercado, sendo a variação usual esperada sobre o CDI, IPC-A e IGPM corroborativas com a da Selic, a Administração proporcionalizou a variação da meta Selic para 2022 com a taxa efetivo de 2022 e assim projetou a CDI estimada para 2023 em similar proporção, como segue:

#### Consolidado

Transação	Saldo em		Cenário razoavelmente possível
	31/12/2022	Fator de Risco	
Aplicações financeiras	3.241	CDI	13,00%
Receita financeira			421
Contas a receber	53.470	IPCA	6%
Receita financeira			3.208
Empréstimos e financiamentos	8.024	US\$ e Libor	R\$ 5 + 2,5% (CDI 13%)
Despesa projetada		&Swap Para CDI+3,01	1.068
	18.735	IPCA	6%
Despesa projetada			1.124

## 25. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela Administração, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros.

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela Administração da Sociedade.

## 26. Transações que não afetaram caixa

As principais transações da Companhia e controladas em 2022 e 2021, os quais não afetaram caixa referem-se basicamente a provisões para dividendos creditados e não pagos parcialmente ou na totalidade:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Passivo</b>				
Dividendos a pagar	2.117	1.012	2.117	1.012

## 27. Evento subsequente

Em maio de 2023, a Companhia celebrou operação estruturada por meio de securitização de recebíveis imobiliários (Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI), junto a True Securitizadora S.A. no montante de R\$ 39.000. Este recurso será destinado para operação de giro da Companhia, bem como também foi destinado para liquidação da também operação de crédito de recebíveis imobiliário de sua controlada SPE Toctao Argon Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 11 de maio de 2023, com pagamento de R\$ 17.784.

A operação tem como garantia os recebíveis das investidas Toctao Argon Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Marbeper Empreendimentos Imobiliários Ltda. O prazo da operação tem vencimento para julho de 2029, com juros de 3,5% ao ano, acrescida da variação de 100% da taxa DI.

\* \* \*