

Viva Cidade
Tucuruí
Incorporadora SPE
Ltda.

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstrações de resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Quotistas e aos Administradores da

Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE Ltda

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE Ltda (Empresa), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE Ltda em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

Base para opinião com ressalva

Ausência de conciliação dos depósitos judiciais

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 11 a Empresa é parte passiva em processos judiciais de natureza cível, classificados por seus assessores jurídicos com prognóstico de perda provável e possível. No processo de confirmação externa, junto aos assessores jurídicos da Empresa, foi informado o montante de R\$ 69.549 (R\$ 61.814 em 31 de dezembro de 2022) referentes à depósitos judiciais, para os quais não nos foram apresentados os respectivos extratos bancários, nem o controle de conciliação, e também, não foram realizados os devidos registros contábeis. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 em releção à este assunto.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, 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 mais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Empresa a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de julho de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
CRC 1SP280836/O-5

Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE. Ltda.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

Ativo				Passivo e (passivo a descoberto) / patrimônio líquido			
	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022		Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	132	Fornecedores		-	3.078
Contas a receber	5	-	345.564	Obrigações trabalhistas	8	9.423	9.678
Estoque de imóveis a comercializar	6	912.400	876.800	Obrigações tributárias	9	1.993	7.395
Tributos a recuperar		1.649	1.086	Adiantamento de clientes	5	-	87.869
Total do ativo circulante		914.049	1.223.582	Outras contas a pagar	10	-	21.209
				Total do passivo não circulante		11.416	129.229
Não circulante				Não circulante			
Depósitos restituíveis	11	101.235	107.410	Provisão para contingências	11	1.736.027	1.904.850
Mútuos com partes relacionadas	7	128.022	729.603	Impostos diferidos		24.018	19.932
Total do ativo não circulante		229.257	837.013	Total do passivo não circulante		1.760.045	1.924.782
				Total do passivo		1.771.461	2.054.011
				Patrimônio líquido			
				Capital social	12	36.081.503	35.771.100
				Prejuízos acumulados		(36.709.658)	(35.764.516)
				Total do (passivo a descoberto) / patrimônio líquido		(628.155)	6.584
Total do ativo		1.143.306	2.060.595	Total do passivo e (passivo a descoberto) / patrimônio líquido		1.143.306	2.060.595

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE. Ltda.

Demonstrações de resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita líquida	13	82.368	679.926
Custo das unidades vendidas	14	<u>(35.400)</u>	<u>(544.785)</u>
Lucro bruto		46.968	135.141
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	(919.511)	(554.513)
Despesas pessoais		(63.130)	(54.961)
Despesas tributárias		(44.943)	(2.827)
Constituição de perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	5	(197.026)	(17.869)
Reversão de provisão para contingências	11	168.823	127.004
(Reversão) / Constituição de redução ao valor realizável líquido	6	<u>71.000</u>	<u>(490.406)</u>
Prejuízo antes do resultado financeiro		(937.819)	(858.431)
Receitas financeiras	16	2.554	1.586
Despesas financeiras	16	<u>(2.851)</u>	<u>(14.106)</u>
Resultado financeiro líquido		(297)	(12.520)
Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		(938.116)	(870.951)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	17	(5.196)	(7.996)
Imposto de Renda e Contribuição Social diferido	17	(1.830)	(7.774)
Prejuízo do exercício		<u>(945.142)</u>	<u>(886.721)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE. Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(945.142)	(886.721)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	<u>(945.142)</u>	<u>(886.721)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE. Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	Nota explicativa	Capital Social	Capital Social a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)		<u>39.448.228</u>	<u>(3.677.128)</u>	<u>(34.877.795)</u>	<u>893.305</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(886.721)	(886.721)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>39.448.228</u>	<u>(3.677.128)</u>	<u>(35.764.516)</u>	<u>6.584</u>
Integralização de capital	12	-	310.403		310.403
Prejuízo do exercício		-	-	(945.142)	(945.142)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>39.448.228</u>	<u>(3.366.725)</u>	<u>(36.709.658)</u>	<u>(628.155)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE. Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(938.116)	(870.951)
Tributos diferidos	2.256	12.158
Reversões de provisões	197.026	17.869
Provisão para contingências	(168.823)	(127.004)
Redução ao valor realizável líquido	(71.000)	490.406
(Redução)/aumento dos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	148.538	(363.433)
Estoque de imóveis a comercializar	35.400	544.785
Tributos a recuperar	(563)	1.725
Depositos Restitutivos	6.175	(67.951)
Partes relacionadas	601.581	309.122
Fornecedores	(3.078)	(3.823)
Obrigações trabalhistas	(255)	1.571
Obrigações tributárias	(5.189)	(17.949)
Adiantamento de clientes	(87.869)	87.869
Retenções contratuais	-	(39.540)
Outras contas a pagar	(21.209)	7.209
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(5.409)	(26.114)
Fluxo de caixa consumido nas atividades operacionais	(310.535)	(44.051)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Integralizações de capital	310.403	-
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	310.403	-
Redução / (Aumento) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(132)	(44.051)
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	132	44.183
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	-	132
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(132)	(44.051)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em Reais)

1 Contexto operacional

A Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE LTDA. (“Empresa”), empresa limitada com sede na Cidade de São Paulo - SP, foi constituída em 7 de novembro de 2011 e tem por objeto social específico a incorporação imobiliária de imóvel estabelecido na Rua José Nery Torres, nº 71, no Município de Tucuruí, Estado do Pará.

A Empresa possui um terreno em que construiu 165 casas residenciais em meados de 2019, ficando uma parte residual do terreno disponível. A Empresa, atualmente, procura compradores para o terreno residual. A administração não tem intenção de fazer uma nova incorporação no terreno remanescente.

No decorrer dos exercícios de 2023 e 2022, houve esforços para a venda das casas construídas.

a. Plano para equalização da liquidez da Empresa

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa apresenta passivo a descoberto, no montante de R\$ 628.155, decorrente de prejuízos acumulados no exercício corrente.

A Empresa possui como cotista o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação, que juntamente com a Administração efetuam aportes e distribuições no nível da estrutura como um todo, sendo que toda a administração de caixa é centralizada no Fundo.

2 Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, cuja conclusão foi autorizada pela Administração em 15 de julho de 2024, contemplando os entendimentos da NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela Resolução CFC nº 2016/NBCTG1000(R1).

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas revisadas periodicamente pela Administração, como a mensuração de provisões para créditos de liquidação duvidosa, valorização de determinados instrumentos financeiros, provisão para contingências, avaliação do valor recuperável, vida útil de determinados ativos e constituição de Imposto de Renda e Contribuição Social diferido. Os resultados efetivos podem ser diferentes destas estimativas e premissas, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios.

As demonstrações contábeis da Empresa são apresentadas em Reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

3 Resumo das práticas contábeis materiais adotadas

As práticas contábeis materiais adotadas foram as seguintes:

Apuração do resultado

As receitas e despesas estão demonstradas pelo regime contábil de competência.

Caixa e equivalentes de caixa

São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, cujo vencimento original igual ou menor do que 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo.

São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base *pro rata temporis*, em linha com os valores de realização.

Contas a receber

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa

As estimadas com perdas com crédito de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Constituição de perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa” na demonstração do resultado.

Estoque de imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil dos estoques de um empreendimento é transferido para o circulante, quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado.

Na avaliação do valor realizável líquido das unidades concluídas dos estoques de imóveis a comercializar foram utilizados análises/valores elaborados e informados pela Caixa Econômica Federal (CEF). Para o terreno, a Administração da Empresa efetua análise interna, comparando o custo das unidades em estoque com o estimado que estas unidades seriam comercializadas. Para o exercício de 2023 e 2022, utilizou-se propostas de terceiros para a comparação do valor realizável líquido.

Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionadas às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;

A provisão para demandas judiciais e administrativas especificamente, está relacionada às questões cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e Administração da Empresa, inclusive quanto a sua classificação no não circulante.

Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

Instrumentos financeiros

A Empresa reconhece um ativo ou um passivo financeiro somente quando tornar-se parte das disposições contratuais do instrumento.

A Empresa somente possui instrumentos financeiros básicos, os quais são mensurados em conformidade com a Seção 11 do Pronunciamento Contábil aplicável a pequenas e médias empresas. No reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo custo da operação. Após o reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados ao custo amortizado, com base na taxa efetiva de juros, deduzidos de perda por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem caixa e equivalentes de caixa, outros créditos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

A Empresa utiliza o Regime Especial de Tributação (RET) para a construção de 165 casas e Regime de Lucro Presumido sobre as receitas da nova construções finalizada em 2019 e sobre as receitas financeiras aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000.000 Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de incorporação imobiliária (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. Os cálculos destes regimes estão apresentados na nota explicativa nº17.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	-	132
	<u>-</u>	<u>132</u>

5 Contas a receber

Era composto por valores a receber de clientes pela venda de unidades, sendo que em 2023 estava zerado (2022: R\$ 345.564). Foi realizada provisão para perdas estimadas no valor de R\$ 424.902 (2022: R\$ 227.876), por entender a administração que não existe mais possibilidades de suas respectivas recuperações.

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes	424.902	573.440
PECLD	(424.902)	(227.876)
Total de Contas a Receber	<u>-</u>	<u>345.564</u>
Adiantamento de clientes (a)	<u>-</u>	<u>(87.869)</u>

(a) Em 2022 refere-se a recebimentos sem identificação, os quais foram conciliados em 2023.

A administração constitui perda estimada de crédito e liquidação duvidosa na totalidade do Contas a Receber, uma vez que a probabilidade de recebimento dos valores em aberto é improvável. Os clientes já estão em posse dos imóveis e os montantes receber são saldos pulverizados entre todos os clientes.

Movimentação da perda estimada de crédito e liquidação duvidosa:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(227.876)	(210.007)
Constituição da provisão	(197.026)	(17.869)
Saldo final	(424.902)	(227.876)

6 Estoque de imóveis a comercializar

	31/12/2023	31/12/2022
Terreno	700.000	629.000
Unidades concluídas	212.400	247.800
	912.400	876.800

A Empresa recebeu posposta para a venda do terreno sem construção e este foi vendido em maio de 2024, conforme nota explicativa 19. O valor da venda foi de R\$ 700.000, atualizado pela TR.

A Empresa efetuou análise do valor realizável líquido dos estoques por meio de laudo de avaliação preparado por especialista independente e pelo valor de mercado identificado na proposta recebida. Em 2023, foi feita a reversão do valor realizável líquido de R\$ 71.000 (2022: constituição de R\$ 490.406).

Portanto, em 2023 para o saldo do terreno, a Empresa está considerando o valor de mercado identificado na proposta recebida no valor de R\$ 700.000. Em 2022, a Administração efetuou um estudo no mercado local para a precificação da parcela remanescente do terreno. Neste estudo foi considerado um prazo de comercialização de 60 meses e um desconto mínimo equivalente ao rendimento de uma aplicação financeira remunerada pelo CDI, conforme projeção Anbima, acrescido de uma taxa de risco de 2,78%, considerando um liquidação forçada, resultando no valor de R\$ 629.000.

Para o preço das unidades construídas utilizou-se como base o preço médio das vendas realizadas nos últimos meses, com base em laudo de avaliação preparado por especialista independente.

7 Partes relacionadas

As operações com partes relacionadas foram realizadas com a MC1 Empreendimento Imobiliário Ltda., que em 2023 o valor a receber era de R\$ 128.022 (2022: R\$ 729.603). A MC1 Empreendimento Imobiliário Ltda é sócia da empresa, com uma quota.

As operações de mútuo a receber mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitas a encargos financeiros.

Mútuos a receber	31/12/2023	31/12/2022
MC1 Empreendimentos a receber	128.022	729.603
	128.022	729.603

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve remuneração aos Administradores.

8 Obrigações trabalhistas

	31/12/2023	31/12/2022
Ordenados e salários a pagar	2.137	1.974
Férias a pagar	4.569	4.280
INSS a pagar	825	1.593
FGTS a pagar	186	172
FGTS sobre 13º salário	93	83
INSS sobre férias	1.247	1.233
FGTS sobre férias	366	343
	<u>9.423</u>	<u>9.678</u>

9 Obrigações tributárias

	31/12/2023	31/12/2022
IR a pagar	-	133
CSLL a pagar	-	80
CSRF a pagar	529	1.994
IR retido a recolher	714	737
ISS retido a recolher	750	250
RET – Patrimônio de afetação	-	4.201
	<u>1.993</u>	<u>7.395</u>

10 Outras contas a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Outras contas a pagar (a)	-	14.000
Outros créditos a identificar (b)	-	7.209
	<u>-</u>	<u>21.209</u>

(a) A Empresa tinha um acordo com um saldo a pagar com a Techcasa, construtora das casas imobiliárias comercializadas. O valor estava pendente a longa data, sem possibilidade de regularização, portanto, foi baixado em 2023.

(b) Outros créditos a identificar refere-se a devolução de pagamento de cliente. O saldo foi baixado em 2023.

11 Provisão para contingência

	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para contingência civil	1.736.027	1.904.850
	<u>1.736.027</u>	<u>1.904.850</u>

A Empresa é parte envolvida em processos judiciais de natureza cível. Os processos estão em fase de trâmite na esfera judicial. Com base na opinião dos seus assessores jurídicos, a Administração mantém provisão em montantes considerados suficientes para fazer face a eventuais perdas prováveis que possam advir de desfechos desfavoráveis. Em 2023, houve a reversão de R\$ 168.823 de provisão para contingências (2022: 127.004).

A Empresa possui o montante de R\$ 1.584.773 (2022: R\$ 2.916.331) relativos a processos judiciais de natureza cível classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, para os quais a administração entende não ser necessária o reconhecimento de seu provisionamento.

Adicionalmente, a Empresa possui saldo de R\$ 101.235 (2022: 107.410) de depósitos judiciais.

12 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é de R\$ 39.448.228 representado por 39.448.228 quotas, sendo R\$ 3.366.725 a integralizar (2022: R\$ 3.677.128).

Acionistas	Representado %	31/12/2023			31/12/2022		
		Quotas	Quotas a integralizar	Integralizadas	Quotas	Quotas a integralizar	Integralizadas
Fundo de investimento imobiliário Caixa incorporação Casa Pinar Empreendimentos Imobiliários S.A.	99%	39.448.227	(3.366.725)	36.081.502	39.448.227	(3.677.128)	35.771.099
	1%	1	-	1	1	-	1
Total	100,00%	39.448.228	(3.366.725)	36.081.503	39.448.228	(3.677.128)	35.771.100

Em 2023, houve interalização de R\$ 310.403 do capital social, conforme abaixo:

29/08/2023: R\$ 130.403

22/11/2023: R\$ 180.000

Destinação de resultados

A destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros serão aprovadas por sócios representando a maioria do capital social, podendo ser aprovadas e realizadas de forma desproporcional à participação de cada sócio no capital social da Empresa. O lucro residual ou o prejuízo apurado no Balanço Geral e no Demonstrativo do Resultado, no encerramento de cada exercício social, será distribuído ou suportado na proporção estabelecida pelos sócios.

13 Receita líquida

A receita refere-se à venda de unidades concluídas:

	31/12/2023	31/12/2022
Receita de venda de unidades	91.000	703.500
Deduções da receita	(8.632)	(23.574)
	<u>82.368</u>	<u>679.926</u>

14 Custo das unidades vendidas

O custo das unidades vendidas refere-se à apropriação do custo alocado pela fração ideal de cada unidade vendida do empreendimento. O valor apropriado em 2023 foi de R\$ 35.400 (2022: R\$ 544.785).

15 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2023	31/12/2022
Manutenção e reparos	(26.497)	(18.570)
Energia elétrica	(79.428)	(168.845)
Telefone, internet e fax	(1.200)	(1.870)
Cartórios, certidões e certificados	(2.146)	(546)
Seguros	-	(2.341)
Limpeza e consumo	(31.950)	(2.000)
Legais e judiciais	(209.627)	(127.539)
Serviços profissionais contratados	(299.079)	(192.504)
Auditoria	(41.399)	(12.630)
Consultoria	(180.000)	(165.000)
Contabilidade	(48.185)	(50.767)
	<u>(919.511)</u>	<u>(554.513)</u>

16 Receitas e despesas financeiras

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de aplicações financeiras	2.541	889
Descontos obtidos	13	697
Receitas financeiras	<u>2.554</u>	<u>1.586</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Juros	(2.501)	(13.580)
Despesas bancárias	(350)	(526)
Despesas financeiras	<u>(2.851)</u>	<u>(14.106)</u>

17 Imposto de renda e contribuição social

	31/12/2023		31/12/2022	
	Corrente	Diferido	Corrente	Diferido
Base de cálculo - Lucro presumido				
Receita de venda de unidades	86.800	23.200	252.936	316.564
Receita financeira	2.554	-	889	-
Base de cálculo para IRPJ (8%)	7.148	1.856	20.306	(25.325)
Base de cálculo para CSLL (12%)	10.722	2.784	30.459	(37.988)
Imposto de renda - 15%	(1.072)	(277)	(3.046)	3.799
Imposto de renda adicional - 10%	(198)	-	(193)	-
Contribuição social - 9%	(965)	(251)	(2.741)	3.419
Base de cálculo - RET				
Receita de venda de unidades	154.211	67.761	105.000	29.000
Imposto de renda - 1,26%	(1.943)	(855)	(1.323)	(365)
Contribuição social - 0,66%	(1.018)	(447)	(693)	(191)
Imposto de renda	(3.213)	(1.132)	(4.562)	(4.164)
Contribuição social	(1.983)	(698)	(3.434)	(3.610)
Total de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(5.196)	(1.830)	(7.996)	(7.774)

18 Seguros

A Empresa não mantém seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e ou responsabilidades. A construtora contratada para executar a obra, tem a obrigação de contratar seguro de responsabilidade civil e direcionar o benefício de qualquer indenização a Empresa.

19 Eventos subsequentes

A Empresa recebeu proposta para venda do terreno sem construção e concretizou a venda em 31 de maio de 2024, conforme descrito na nota 6.