



**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023  
PAULISTA S.A. COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES  
E EMPREENDIMENTOS**



**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023**  
**PAULISTA S.A. COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS**  
**CNPJ Nº 60.837.192/0001-17**

Em cumprimento às determinações legais e estatutárias, a Diretoria da **PAULISTA S/A COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS** (“Companhia”) controlada pela KLAXON Participações e Investimento Ltda.,-submete à apreciação de V.S<sup>as</sup>. o Relatório da Administração, incluindo as Demonstrações Financeiras publicadas, relativas ao exercício findo em **31/12/2023**, acrescidas das respectivas **Notas Explicativas**, ressaltando os principais fatos ocorridos naquele período, colocando-se ao inteiro dispor de V.S<sup>as</sup>. para quaisquer esclarecimentos que julguem necessários.

**1. Descrição dos Negócios, Produtos e Serviços**

A Companhia desenvolve as seguintes atividades:

- **Administração de imóveis próprios e de terceiros:** A Companhia presta serviços de administração de imóveis próprios e de terceiros, um portfólio diversificado de propriedades que incluem unidades corporativas, comerciais, residenciais, terrenos e uma propriedade rural;
- **Desenvolvimento de Empreendimentos:** A Companhia possui imóveis no Estado de São Paulo, em São Sebastião e em Franco da Rocha, com o objetivo de empreender condomínios residenciais e mistos e loteamentos no Estado de São Paulo.
- **Participação Societária em Empresa Imobiliária:** A Companhia mantém uma participação da empresa Brickell Empreendimentos Imobiliários Alphaville Ltda., que detém dois terrenos contíguos em Barueri/SP e faz parcerias com terrenos em estoque para futuros lançamentos.
- **Gestão de recebíveis:** A Companhia faz internamente a gestão de recebíveis de carteira de lotes de empreendimentos realizados no Estado de São Paulo.

**2. Comentários sobre a Conjuntura Econômica**

Em 2023, o PIB no país cresceu 2,9% frente a 2022 e as taxas de juros se mantiveram altas, acumulando 13,03% no ano.

O índice acumulado do IPCA em 2023 foi de 4,23% frente a 5,79% de 2022. Já o Índice de Preços ao Consumidor (IPC) de 2023, que afeta mais diretamente as famílias, fechou com alta de 3,4%. As maiores influências partiram dos itens gasolina (11,08%), planos de saúde (10,36%) e aluguel residencial (7,15%). O IGP-M em 2023, o índice para o reajuste dos contratos imobiliários existentes caiu para 3,18% o menor índice já registrado, já que em 2022 registrou 5,79% e em 2020 chegou a fechar em 23,14%.



Tal inflexão, causada pela redução no preço das commodities, pela valorização do real, pela política monetária restritiva e pela estabilidade de preços administrados, impactou os valores dos aluguéis e dos recebíveis da venda de lotes, impossibilitou a atualização da maioria dos contratos existentes, pois são reajustados conforme variação positiva do IGP-M.

A Companhia buscou ajustar suas estratégias, adotando medidas como renegociação de contratos de locação, ajustes nos prazos de entrega de loteamentos, entre outros, ajustando-se também à nova realidade decorrente da cisão ocorrida em julho de 2022, que retirou imóveis locados do seu patrimônio, o que provocou redução significativa da receita.

### **3. Balanço Patrimonial**

#### **Ativo**

O Ativo da Companhia teve um incremento significativo de 11,2% em um valor de R\$ 2.834.145,00, totalizando um valor de R\$ 25.290.584,00, decorrente da atualização dos recebíveis de clientes do Loteamento Bosque de Jandira, em contas a receber, no valor de R\$ 1.960.362,00, somado aos créditos tributários obtidos no valor de R\$ 1.184.285,00, de IPTU e de IRFF, e de depósito em caução no valor de R\$ 1.326.894,00.

#### **Passivo**

Houve em 2023, redução tanto no passivo circulante quanto no passivo não circulante, respectivamente de R\$ 165.479,00 para R\$ 734.798,00, e de R\$ 690.347,00 para R\$ 332.765,00.

Houve repasse, em conta corrente, de cauções e saldos de locações às empresas cindendas no valor R\$ 1.278.678,00.

A contingência passiva (trabalhista) com a contrapartida do depósito de caução no Ativo Não Circulante, foi reduzida de R\$ 529.678,00 para R\$ 326.536,00.

#### **Patrimônio Líquido**

O prejuízo contábil do exercício de 2023 foi de (R\$1.749.956,00,) superando o registrado no de 2022, (R\$1.280.904,00), representando um resultado por ação de (0,195307).

# PAULISTA S.A.

Comércio Participações e Empreendimentos

Foi realizado também um Ajuste de Exercícios anteriores como contrapartida no Ativo Circulante referentes a atualização de contas a receber de compromissários compradores de lotes e por créditos tributários de IPTU no valor de R\$ 525.564,00.

Impactado pelo Prejuízo contábil do exercício de 2023 e pelo Ajuste dos anos anteriores, o Patrimônio Líquido de 2023 é de R\$ 20.671.238,00.

## 29. Ajuste de exercícios anteriores

São considerados como Ajustes de Exercícios Anteriores os fatos contábeis registráveis cujos efeitos não possam ser imputados ao exercício em curso. Dessa forma, no balanço encerrado em 31/12/2023, foram evidenciados os valores que pertenceram a exercícios anteriores:

	2023
Fornecedor	124.841
Obrigações tributárias	(229.505)
Outras contas a receber	(420.900)
<b>Total</b>	<b>(525.564)</b>

## 4. Impactos nas Demonstrações Financeiras ocasionadas pela Cisão

Em julho de 2022, a Companhia completou a cisão dos seus ativos imobiliários, transferindo grande parte dos seus ativos imobiliários para duas novas empresas criadas: AFPA Empreendimentos e Participações Ltda e CRPA Empreendimentos e Participações S/A. Essa cisão resultou na cessação das receitas provenientes das locações de imóveis, o que veio a ter um impacto significativo nos resultados da Companhia em 2023.

## 5. Resultado de 2023

Em 2023 a Companhia obteve uma receita líquida de R\$ 448.676,00 de aluguéis e de serviços de administração de terceiros, resultado significativamente inferior aos exercícios anteriores à cisão. Para que se tenha ideia do impacto da cisão, em 2021 a receita líquida foi de R\$ 4.549.248,00.

As despesas administrativas totalizaram R\$ 2.958.583,00, destacando-se as despesas com a prestação de serviços de terceiros, no valor de R\$ 1.021.818,8 e com pessoal, que somaram R\$ 1.778.249,14.

As despesas operacionais elevadas, desproporcionais à receita do ano, foram necessárias para garantir o suporte contínuo, mesmo após a cisão, ao cumprimento de suas obrigações da Companhia.



O valor de R\$ 400.265,00 foi relativo aos custos de mão de obra nas operações de administração de imóveis, sendo( 25,392% do custo com pessoal da Companhia) e no arrendamento da propriedade rural (1,32% do custo com pessoal da Companhia).

## **6. Desempenho da Companhia**

A geração de caixa operacional foi de (R\$ 2.418.201,00)

O Ebitda recorrente atingiu: (R\$ 1.703.788,44)

O resultado financeiro: R\$ 508.590,00

Receita Bruta de vendas: R\$ 578.102,00

Ebitda (R\$ 1.389.401,00)

Resultado líquido recorrente: (R\$ 1.881.210,00)

Margem Bruta: 10,79

Liquidez Geral: 20,36

Liquidez Corrente: 10,32

Liquidez Seca: 10,22

O ano de 2023 fechou o ano com disponibilidades Líquidas de R\$ 3.696.314, contas a receber a curto prazo de R\$ 1.849.198,00, contas a receber de longo prazo R\$ 2.652.834,00 e depósito judicial de R\$ 1.324.197,00. Da disponibilidade Líquida, há contrapartida no passivo em valor histórico de R\$ 119.400,00, de cauções de terceiros.

## **7. Administração da Companhia**

A Diretoria mantém comunicação regular com os auditores externos.

### **Aprimoramento de sistema de gestão**

A Companhia se dedicou em 2023 à reestruturação de sistema integrado CRM SIENGE, essencial para aprimorar o gerenciamento de contas relacionadas aos diversos imóveis administrados, promovendo o treinamento da equipe de colaboradores.



### **Recursos Humanos**

Em 2023, a Companhia manteve sua equipe e estrutura de recursos humanos estáveis, priorizando a continuidade operacional sem implementar mudanças estruturais. Optou-se por seguir práticas já estabelecidas, assegurando que os colaboradores continuassem a desempenhar suas funções de acordo com os padrões de qualidade esperados, ajustando seu quadro de funcionários sem a necessidade de reposição. Essa estabilidade foi fundamental para garantir a administração eficaz dos imóveis cindidos que ainda são administrados pela Companhia.

### **Estabilidade do Fluxo de Caixa e redução de passivos**

Para garantir maior estabilidade no fluxo de caixa a médio prazo, a Companhia adota as seguintes providências:

- **Cobranças e Renegociação de Contratos:** A Companhia tem tomado todas as medidas cabíveis judiciais e extrajudiciais para reduzir o inadimplemento em contratos de locação de imóveis e no recebimento referente à venda de lotes, o que lhe permitiu aumentar a receita de aluguéis pendentes antes da cisão e a reversão das baixas no Contas a Receber da venda de lotes do Bosque de Jandira com a renegociação dos contratos.

**Cessão de Créditos:** A Companhia se beneficia de créditos de cobranças de IPTU indevidas sobre áreas de APP vinculado ao CNPJ da empresa, que em 2023 somaram R\$ 759.376,60

(Impostos a Recuperar e a Compensar), além do que cedeu, de forma onerosa, R\$ 571.839,56 em 2023 por conta da obrigação de cindenda.

### **Redução de passivos**

- **Cobranças de IPTU** - A Companhia tem tomado todas as medidas judiciais e extrajudiciais na cobrança de IPTU de compromissários de loteamentos ativos e encerrados e de sócios de imóveis em São Sebastião, para redução do seu passivo.
- **Transferência de imóveis quitados de loteamentos:** A Companhia procede à transferência de titularidade de lotes quitados oriundos de loteamentos populares encerrados e ativos.
- **A condução de medidas judiciais para a redução de passivos trabalhistas e cíveis-**  
A Companhia adota medidas para a redução das contingências passivas, reduzindo as contingências em R\$ 203.142,77 com relação ao exercício anterior.



### **Auditoria Externa Independente**

A Diretoria mantém comunicação regular com os contadores e com os auditores externos, respeitando a independência dos profissionais no exercício de suas atividades.

## **8. Investimentos**

### **Investimentos em Empresas Controladas e Coligadas**

A Companhia continuou sua estratégia de manter os investimentos necessários para a manutenção da boa saúde financeira das empresas coligadas.

A Companhia manteve sua participação na Empreendimento Imobiliário Brickell Alphaville Ltda., que detém um ativo em Alphaville, Barueri/SP. O valor investido no negócio é de R\$ 8.425.366,00, valor contábil que é objeto de ressalva pela Auditoria da Companhia.

Originalmente, o projeto previa a construção de lajes corporativas, mas, devido ao excesso de oferta na região, optou-se por aguardar a recuperação do mercado. Em dezembro de 2023, com a alteração do Plano Diretor de Barueri (Lei Complementar nº 565 de 11 de dezembro de 2023), foi permitido o uso misto dos terrenos (comercial e residencial), levando a Brickell a reestudar a viabilidade do negócio, visando maior liquidez e rentabilidade por m<sup>2</sup> em relação ao cenário dos últimos anos.

A Companhia avalia investir em novas Sociedades de Propósito Específico como terrenista para o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários.

## **9. Estoques**

### **Loteamentos**

Em 2023, não houve lançamentos, apenas a administração da carteira de recebíveis do loteamento Bosque de Jandira e Jardim são João.

### **Loteamentos Campo dos Lírios e Campo das Azaléas em Franco da Rocha – SP (Gleba Granja Fatima)**

## **PAULISTA S.A.**

Comércio Participações e Empreendimentos

A Companhia participa de empreendimento imobiliário com os parceiros Adiplan e C. Munhoz e acompanha o avanço no processo de licenciamento dos loteamentos Campo dos Lírios e Campo de Azaléas junto ao GRAPROHAB, cujo registro está previsto para o fim de 2024 e lançamento em 2025. As Partes trabalham para garantir a aprovação da CETESB, tendo atendido a todas as exigências ambientais. A Companhia está conduzindo a reestruturação societária, atualmente na fase final, incorporando cláusulas de garantia para maior uma proteção em relação aos riscos associados.

### **Fazenda Rio Liberdade em Cumaru do Norte / PA**

A Companhia georreferenciou sua propriedade rural. Já, os arrendatários, acionistas da Companhia, investem continuamente nas estruturas pecuárias e de apoio de forma ambientalmente correta em atendimento às normativas legais, favorecendo a valorização patrimonial do imóvel.

### **Compromisso com práticas ambientais**

A Companhia se dedica a garantir que suas áreas estejam sempre livres de impedimentos e devidamente mantidas, com especial atenção à proteção de áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente (APP). Esse compromisso é evidente em todos os empreendimentos imobiliários desenvolvidos, assegurando que as áreas ambientais sejam protegidas conforme as normas vigentes.

### **Terrenos em Maresias, São Sebastião/ SP**

A Companhia possui 3 terrenos em sociedade para desenvolvimento futuro de empreendimento imobiliário.

O Lote Nilo 2 foi desocupado judicialmente em 2023, e em razão de desafios para registro da matrícula, a Companhia adotará providências judiciais para regularização. Os Lotes Nilo 1 e 1946 tiveram sucesso na ação de usucapião e as matrículas estão abertas em nome da Companhia. E o Lote 3B, mantido em posse, a ação de usucapião foi improcedente em razão do trânsito em julgado da ação demarcatória municipal, que afetou os terrenos sem matrícula em Maresias, cuja aquisição poderá ser realizada administrativamente pelo valor equivalente a 10% do valor venal.

### **Terrenos em Regularização Fundiária**

A Companhia dedica-se à regularização fundiária de áreas invadidas nos imóveis de Indaiatuba, e está em entendimento com Prefeituras de São Paulo (Billings) e Jandira (Rua Orinoco) para regularização fundiária ou ação indenizatória, assim como conduz ação de reintegração em Santana do Araguaia (Lote 122) para acordo com posseiros.

### **Terrenos em Regularização Documental**



A Companhia mantém em regularização o imóvel para locação da Rua Botucatu (Lei de Anistia), para abertura de matrícula, bem como adotou providências para regularizar 2 imóveis pendentes de transferência em decorrência da cisão parcial (Lote 8 Maresias e Unidade 12 Ed Flapinal), além da regularização referente ao lote 2 em São Sebastião perante o cartório descrita acima.

#### **10. Direitos aos Acionistas**

Não haverá distribuição de dividendos relativo ao exercício do ano de 2023, em função do prejuízo da Companhia, no valor de R\$1.749.956,00, mantendo-se a Reserva de Lucros Acumulada no valor de R\$ 1.880.326,40 para a manutenção da empresa.

#### **11. Perspectivas e planos para o exercício em curso e os futuros**

A Companhia continuará a cumprir suas obrigações perante seus acionistas e terceiros.

Em 2024, espera-se aprovar dois empreendimentos em Franco da Rocha/SP, Campo dos Lírios e Campo das Azaléas, projetando novas receitas para a Companhia a partir de janeiro de 2025 e dispenderá esforços para obter êxito na regularização de seus imóveis remanescentes de forma a rentabilizá-los.

Aguarda-se o resultado do novo estudo da viabilidade da incorporação residencial do imóvel da investida Brickell Empreendimentos Imobiliários em Barueri – SP.

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

DocuSigned by:  
  
OF40B4D989BD4D1...

---

**Maria Cristina Amaral Pinho de Almeida**  
Diretora Superintendente