

## RESERVA DAS GOIABEIRAS IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 21.301.070/0001-50

Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Relatório da Administração

## Prezado Acionista

Em cumprimento às normas legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sa. O Balanço Patrimonial e as demais Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em Dezembro de 2023 comparativo com Dezembro de 2022. Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Vitória, 31 de janeiro de 2024.

BALANÇO PATRIMONIAL			DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO		
	2023	2022		2023	2022
<b>ATIVO</b>			<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>10.333</b>	<b>500</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>10.304.297</b>	<b>10.261.818</b>	Deduções da receita bruta	- 377	-18
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>295.855</b>	<b>379.488</b>	<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>9.956</b>	<b>482</b>
Caixa e Bancos C/ Movimento	502	4.381	<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>9.956</b>	<b>482</b>
Aplicações Financeiras	295.353	375.106	<b>RECEITA (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>	<b>- 250</b>	<b>-3.624.089</b>
<b>DIREITOS REALIZÁVEIS DE CURTO PRAZO</b>	<b>10.008.442</b>	<b>9.882.331</b>	Despesas Gerais e Administrativas	- 250	-3.624.089
Imóveis para Venda	10.005.906	9.878.800	<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DOS RE-</b>		
Impostos e Contribuições a Recuperar	2.536	3.531	<b>SULTADOS FINANCEIROS E DOS IMPOSTOS</b>	<b>9.706</b>	<b>-3.623.607</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>10.304.297</b>	<b>10.261.818</b>	<b>RESULTADOS FINANCEIROS</b>	<b>12.608</b>	<b>6.569</b>
<b>PASSIVO</b>			Despesas Financeiras	- 16	-423
<b>CIRCULANTE</b>	<b>26.158</b>	<b>2.370</b>	Receitas Financeiras	12.624	6.992
Obrigações Sociais e Fiscais	2.078	2.370	<b>RESULTADOS OPERACIONAL ANTES DOS</b>		
Fornecedores	80	0	<b>DOS IMPOSTOS</b>	<b>22.314</b>	<b>-3.617.038</b>
Empréstimos e Financiamentos	24.000	0	<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO</b>		
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.624.062</b>	<b>3.624.062</b>	<b>SOCIAL SOBRE LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>- 3.624</b>	<b>-1.716</b>
Provisões Contingências Trabalhistas	2.461.000	2.461.000	<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>18.690</b>	<b>-3.618.755</b>
Provisões Contingências Fiscais	1.163.062	1.163.062	Atribuído a acionistas controladores	18.690	-3.618.755
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>6.654.077</b>	<b>6.635.387</b>	<b>Quantidade de cotas do capital social final</b>	<b>10.065.907</b>	<b>10.065.907</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>10.065.907</b>	<b>10.065.907</b>	<b>Lucro por ações do Capital Social Final (em Reais)</b>	<b>0,002</b>	<b>-0,360</b>
Capital Social Subscrito e Integralizado	10.065.907	10.065.907			
<b>PREJUÍZOS ACUMULADOS</b>	<b>-3.411.830</b>	<b>-3.430.520</b>			
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIM. LÍQUIDO</b>	<b>10.304.297</b>	<b>10.261.818</b>			

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em reais)

CONTAS	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E INTEGRALIZADO	RESERVAS DE CAPITAL	RESERVAS DE LUCROS		PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL GERAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RETENÇÃO DE LUCROS	RESERVA LEGAL		
<b>HISTÓRICO</b>						
<b>Saldos Finais em 31/12/2021</b>	<b>10.065.907</b>	<b>55.196.160</b>	<b>178.757</b>	<b>9.477</b>	<b>0</b>	<b>65.450.301</b>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	0	0	-	0	-3.618.755	-3.618.755
Ajustes ao Valor de Mercado	0	0	-	0	0	0
Destinações:						
>Transferência para Prejuízos Acumulados	0	0	-178.757	-9.477	188.235	0
<b>&gt;Ajuste de Exercícios Anteriores</b>		<b>-55.196.160</b>				<b>-55.196.160</b>
<b>Saldos Finais em 31/12/2022</b>	<b>10.065.907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.430.520</b>	<b>6.635.387</b>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	0	0	-18.690	0	18.690	0
Ajustes ao Valor de Mercado	0	0	0	0	0	0
Destinações:						
>Transferência para Prejuízos Acumulados	0	0	18.690	0	0	18.690
>Ajuste de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
<b>Saldos Finais em 31/12/2023</b>	<b>10.065.907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.411.830</b>	<b>6.654.077</b>

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES**  
**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em reais)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>18.690</b>	<b>-3.618.755</b>
Movimentação Patrimonial	0	-55.196.160
<b>RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO</b>	<b>18.690</b>	<b>-58.814.914</b>
Atribuído a acionistas controladores	18.690	-58.814.914

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**  
**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em reais)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro(Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>18.690</b>	<b>-3.618.755</b>
Ajuste patrimonial	0	-55.196.160
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>18.690</b>	<b>-58.814.915</b>
<b>Varição nos Ativos e Passivos</b>		
(Aumento) ou redução de direitos realizáveis	-126.111	55.054.548
Aumento ou (redução) de obrigações	23.789	3.623.995
<b>Total da Variação nos Ativos e Passivos</b>	<b>-102.323</b>	<b>58.678.543</b>
<b>CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>-83.633</b>	<b>-136.371</b>
<b>AUMENTO OU (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>-83.633</b>	<b>-136.371</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DO AUMENTO OU REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>		
Saldo de Caixa e Assemelhados de Caixa no Início do Exercício	379.488	515.858
Saldo de Caixa e Assemelhados de Caixa no Final do Exercício(Período)	295.855	379.488
<b>AUMENTO OU (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>-83.633</b>	<b>-136.371</b>

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 1 - Contexto operacional:

A empresa com sede em Vitória/ES, foi fundada em 7 de outubro de 2014 e tem como objetivo social a compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados a venda, podendo abrir filiais em qualquer parte do território nacional.

### 2 - Apresentação das demonstrações financeiras:

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que abrange a Lei das Sociedades por Ações e os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

A moeda funcional da Companhia é o real.

A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas, caso existam, incluem o valor residual do ativo imobilizado, possível provisão para créditos de liquidação duvidosa, imposto de renda diferido e provisão para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Empresa revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente.

### 3 - Principais diretrizes contábeis:

Dentre os principais procedimentos adotados para preparação das Demonstrações Financeiras, ressaltamos:

#### a) Apuração do resultado:

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercícios.

#### b) Aplicações financeiras:

**31/12/2023** **31/12/2022**

R\$ 285.698 R\$ 375.106

Estão demonstradas pelo custo de aquisição com juros incorridos até a data do balanço.

#### c) Imóveis para venda

**31/12/2023** **31/12/2022**

R\$ 10.005.906 R\$ 9.878.800

Estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos do custo de urbanização dos terrenos e ajustados a valor de mercado, pelo método involutivo e comparativo direto de dados de mercado conforme Laudo de Avaliação.

De acordo com a interpretação dada as normas contábeis vigentes, conforme CPC 16 - estoques e CPC 46 - mensuração do valor justo, até 12/2023 foram reavaliados terrenos classificados na conta Estoque em Formação.

Os ativos estão localizados no loteamento denominado "Antonio Dadalto", Reserva das Goiabeiras, em Vitória, ES.

#### d) Contingências

##### Fiscais

**31/12/2023** **31/12/2022**

R\$ 1.163.062 R\$ 1.163.062

Questionamento da alíquota do IPTU diferenciada aplicável a obras prontas para obras em andamento dos exercícios 2020, 2021, 2022 e 2023 conforme Recurso Administrativo de impugnação aos lançamentos do Imposto Territorial e Urbano – Prefeitura Municipal de Vitória.

##### Trabalhistas

**31/12/2023** **31/12/2022**

R\$ 2.461.000 R\$ 2.461.000

Trata-se da inclusão da companhia no polo passivo de reclamações trabalhistas por solidariedade em provável formação de grupo econômico com a Dacasa Financeira S/A conforme processos trabalhistas em tramitação nas diversas Varas do Trabalho de Vitória, ES.

### 4 - Patrimônio Líquido:

O Capital Social subscrito e integralizado está demonstrado da seguinte forma:

Tipo		2023	2022
Ações	Quantidade	10.065.907	10.065.907
R\$	Valor	10.065.907	10.065.907

Porém o Patrimônio Líquido é menor do que o capital social integralizado em razão das contingências fiscais e trabalhistas constituídas.

### 5 - Instrumentos Financeiros:

A instituição não praticou quaisquer transações durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 envolvendo instrumentos financeiros complexos. As transações financeiras ocorridas envolvendo ativos e passivos foram usuais e pertinentes a sua atividade econômica.

Vitória, 01 de novembro de 2024

**Diretoria**  
**Oswaldo Dadalto - Diretor**

**Contador**  
**Rosilene Vasconcelos Pereira**  
CRC-ES 007568/O-6

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Cotistas da

RESERVA DAS GOIABEIRAS IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES S/A.

Vitória – ES

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **RESERVA DAS GOIABEIRAS IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES S/A. “RESERVA DAS GOIABEIRAS”**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstração do resultado, resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo 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 financeiras acima referidas quando lidas em conjunto com as notas explicativas da Administração, que as acompanham, apresentam satisfatoriamente em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **RESERVA DAS GOIABEIRAS IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES S/A. “RESERVA DAS GOIABEIRAS”**, em 31 de dezembro de 2023 o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

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 financeiras”.

Somos independentes em relação a **“RESERVA DAS GOIABEIRAS”**, 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 foi suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentado para fins de comparação, foram por nós examinados, sendo, o Relatório dos Auditores emitido em 28 de março de 2023, não contendo mudança de opinião.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 da **“RESERVA DAS GOIABEIRAS”** de 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 **“RESERVA DA GOIABEIRAS”** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da **“RESERVA DAS GOIABEIRAS”** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### Responsabilidades do auditor 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 causado 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 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:

- Não identificamos 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 “**RESERVA DAS GOIABEIRAS**”.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis 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 “**RESERVA DAS GOIABEIRAS**”. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar a 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 “**RESERVA DAS GOIABEIRAS**” a não mais se manter 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 aos eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança à 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deva ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

**HILDO JARDIM ALEGRIA**

**Sócio – Diretor**

**Contador – CRC/RJ-041841/S-R**

**ANEND – AUDITORES INDEPENDENTES**

**CÓDIGO CVM Nº 9210/2001**

**CRC-RJ nº 003550/O**