

# CONSTRUTORA CAPITAL S.A.

## RELATÓRIO ANUAL 2024

**BORN** 

INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS  
WORLDWIDE

# SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	Pág. 01
BALANÇO PATRIMONIAL	Pág. 02
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Pág. 03
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	Pág. 04
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Pág. 05
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	Pág. 06
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	Pág. 07
NOTAS EXPLICATIVAS	Pág. 08 a 26
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES	Pág. 27 a 29

# **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.**

## **RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.**, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhada das respectivas notas explicativas e do “Relatório de Auditoria”.

Manaus/AM, 14 de fevereiro de 2025.

**DIRETORIA**

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
<b>CIRCULANTE</b>		<b>47.906</b>	<b>23.165</b>	<b>379.017</b>	<b>284.629</b>
Caixa e equivalentes de caixa	04	29.407	164	52.835	21.993
Contas a receber de clientes e outras	05	7.949	1.114	110.479	74.800
Depósitos bloqueados		800	-	1.625	-
Estoques	06	9.749	21.602	207.593	180.663
Tributos à recuperar		-	-	114	420
Despesas antecipadas		-	67	6.344	5.998
Outros ativos		-	219	27	754
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>454.006</b>	<b>430.380</b>	<b>287.889</b>	<b>258.851</b>
Contas a receber de clientes e outras	05	2.164	8.544	73.652	50.349
Créditos com pessoas ligadas	07	98.383	149.418	33.995	62.811
Outros ativos financeiros		262	262	262	262
Depósitos judiciais		2.345	2.938	3.818	4.066
Outros tributos a recuperar		168	169	5.078	4.809
Outros ativos		4.516	-	10.472	-
Propriedades para investimento	08	121.070	94.320	121.070	94.320
Estoques	06	-	-	2.112	2.573
Investimentos em controladas e coligadas	09	219.777	168.491	-	-
Imobilizado	10	5.322	6.237	37.379	39.611
Intangível		-	-	50	50
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>501.912</b>	<b>453.545</b>	<b>666.905</b>	<b>543.480</b>
<b>PASSIVO</b>		<b>12/2024</b>	<b>12/2023</b>	<b>12/2024</b>	<b>12/2023</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>151.983</b>	<b>121.846</b>	<b>117.455</b>	<b>96.921</b>
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	783	1.018	16.749	25.008
Obrigações trabalhistas e sociais		565	898	4.270	4.063
Obrigações por aquisição terrenos	12	35	35	14.753	10.512
Receita diferida/Adto de clientes	12	1.709	379	11.803	6.186
Contratos cancelados		31	359	6.264	11.165
Obrigações tributárias	14	60	495	3.719	6.181
Empréstimos e financiamentos	13	23.650	4.538	26.366	15.020
Obrigações com pessoas ligadas	07	123.213	112.186	32.957	17.300
Dividendos a pagar		204	204	574	574
Outras obrigações financeiras		-	-	-	912
Outros passivos		1.733	1.733	-	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>32.188</b>	<b>64.191</b>	<b>223.948</b>	<b>171.951</b>
Contas a pagar a fornecedores e outras	11	426	-	2.638	824
Obrigações por aquisição terrenos	12	-	-	46.838	40.189
Receita diferida/Adto de clientes	12	-	-	7.238	5.166
Contratos cancelados		679	351	4.617	747
Provisões para contingências	15	5.921	6.116	13.984	15.368
Provisões para garantia de obras		-	-	2.468	1.646
Provisões para distrato		-	-	219	-
Empréstimos e financiamentos	13	21.735	56.269	128.414	95.853
Outras obrigações financeiras		-	-	-	156
Outras obrigações tributárias	14	1.744	1.454	14.228	12.001
Outros passivos		1.682	-	3.302	-
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>184.171</b>	<b>186.037</b>	<b>341.402</b>	<b>268.872</b>
<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>	<b>16</b>	<b>317.741</b>	<b>267.509</b>	<b>325.503</b>	<b>274.608</b>
Capital social		200.000	180.000	200.000	180.000
Reservas de lucros		117.741	87.509	117.741	87.509
Participação de não controladores		-	-	7.762	7.099
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</b>		<b>501.912</b>	<b>453.545</b>	<b>666.905</b>	<b>543.480</b>
Valor patrimonial por ação		1,59	1,49		

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS DE RESULTADOS	Notas	Controladora		Consolidado	
		12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
<b>RECEITA DE VENDAS E SERVIÇOS</b>	<b>17</b>	<b>3.113</b>	<b>2.647</b>	<b>229.130</b>	<b>155.538</b>
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS	18	(488)	(344)	(141.610)	(106.690)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>2.625</b>	<b>2.303</b>	<b>87.520</b>	<b>48.848</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>		<b>58.146</b>	<b>94.432</b>	<b>(18.200)</b>	<b>51.051</b>
Despesas com vendas	19	(2.479)	(1.059)	(15.106)	(12.651)
Despesas administrativas e gerais	20	(6.084)	(8.641)	(12.293)	(17.819)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	15.561	92.168	9.198	81.521
Participação nos lucros (prejuízos) de controladas e coligadas		51.148	11.965	0	(0)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>		<b>60.771</b>	<b>96.735</b>	<b>69.320</b>	<b>99.899</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>22</b>	<b>(10.495)</b>	<b>(13.491)</b>	<b>(13.265)</b>	<b>(12.949)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA TRIBUTAÇÃO</b>		<b>50.276</b>	<b>83.244</b>	<b>56.054</b>	<b>86.950</b>
<b>TRIBUTOS SOBRE O LUCRO</b>	<b>23</b>	<b>(176)</b>	<b>(272)</b>	<b>(5.358)</b>	<b>(3.999)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>50.099</b>	<b>82.972</b>	<b>50.697</b>	<b>82.951</b>
Proprietários da controladora		-	-	50.099	82.972
Participações não controladoras		-	-	598	(21)
<b>Lucro por ação</b>				<b>50.697</b>	<b>82.951</b>
Básico (centavos por ação)		0,25	0,46		
Diluído (centavos por ação)		0,25	0,46		

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**

**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO**

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

<b>ITENS</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12/2024</b>	<b>12/2023</b>	<b>12/2024</b>	<b>12/2023</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>50.099</b>	<b>82.972</b>	<b>50.697</b>	<b>82.951</b>
<b>OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES</b>	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>50.099</b>	<b>82.972</b>	<b>50.697</b>	<b>82.951</b>
Atribuíveis a:				
Proprietários da controladora			50.099	82.972
Participação não controladores			598	(21)

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

	Capital Social	Reservas de Lucros		Soma	Participação de não Controladores	Total Consolidado
		Lucros retidos	Reserva legal			
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>148.374</b>	<b>30.988</b>	<b>5.175</b>	<b>184.536</b>	<b>7.101</b>	<b>191.638</b>
Aumento de capital	31.626	(31.626)	-	-	-	-
<b>Transações de capital com os sócios</b>	<b>31.626</b>	<b>(31.626)</b>	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	82.972	-	82.972	(2)	82.970
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>82.972</b>	<b>-</b>	<b>82.972</b>	<b>(2)</b>	<b>82.970</b>
Constituição de reservas	-	(4.149)	4.149	-	-	-
<b>Mutações internas do patrimônio líquido</b>	<b>31.626</b>	<b>47.197</b>	<b>4.149</b>	<b>82.972</b>	<b>(2)</b>	<b>82.970</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>180.000</b>	<b>78.185</b>	<b>9.323</b>	<b>267.509</b>	<b>7.099</b>	<b>274.608</b>
Aumento de capital	20.000	(20.000)	-	-	-	-
<b>Transações de capital com os sócios</b>	<b>20.000</b>	<b>(20.000)</b>	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	50.099	-	50.099	598	50.697
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>50.099</b>	<b>-</b>	<b>50.099</b>	<b>598</b>	<b>50.697</b>
Constituição de reservas	-	(2.505)	2.505	-	-	-
Ajuste de exercício anterior	-	133	-	133	65	198
<b>Mutações internas do patrimônio líquido</b>	<b>20.000</b>	<b>27.727</b>	<b>2.505</b>	<b>50.232</b>	<b>662</b>	<b>50.895</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>105.912</b>	<b>11.828</b>	<b>317.741</b>	<b>7.762</b>	<b>325.503</b>

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(VALORES EM MILHARES DE REAIS)

ITENS	Controladora		Consolidado	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
<b>1. DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
<b>Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>50.276</b>	<b>83.244</b>	<b>56.054</b>	<b>86.950</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciação e amortização(+)	1.381	1.120	4.990	4.194
Custos de financiamento(+)	10.786	13.720	15.147	16.311
Renda de investimento reconhecida no resultado(-)	(291)	(229)	(1.881)	(3.362)
Participação nos (lucros) prejuízos de controladas e coligadas (+ou-)	(51.153)	(11.965)	198	-
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais</b>				
(Acréscimo) decréscimo nas contas a receber de clientes e outras	(455)	1.704	(58.982)	(20.445)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos bloqueados	(800)	-	(1.625)	-
(Acréscimo) decréscimo nos estoques	11.853	(9.843)	(26.468)	(13.936)
(Acréscimo) decréscimo nos tributos a recuperar	2	33	36	(432)
(Acréscimo) decréscimo nas despesas antecipadas	67	6	(346)	(2.408)
(Acréscimo) decréscimo nos depósitos judiciais	593	(82)	248	(128)
(Acréscimo) decréscimo em outros ativos	(4.297)	14	(9.744)	835
Acréscimo (decréscimo) nas contas a pagar a fornecedores e outras	192	(868)	(6.445)	4.116
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações trabalhistas e sociais	(333)	164	207	2.383
Acréscimo (decréscimo) nos tributos correntes a pagar	(436)	(92)	(2.462)	269
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para contingências	(195)	150	(1.384)	(1.032)
Acréscimo (decréscimo) nos tributos a pagar	291	171	2.227	3.165
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações aquisição terrenos	-	35	10.890	(19.570)
Acréscimo (decréscimo) nas Receitas diferidas/Adtos de clientes	1.330	(35)	7.688	11.353
Acréscimo (decréscimo) nos contratos cancelados	0	(34)	(1.032)	3.383
Acréscimo (decréscimo) nas provisões garantia de obras	-	-	822	1.364
Acréscimo (decréscimo) nas provisões para distratos	-	-	219	-
Acréscimo (decréscimo) em outros passivos	1.682	(129)	3.302	(16)
<b>Caixa proveniente das operações(=)</b>	<b>20.490</b>	<b>77.086</b>	<b>(8.340)</b>	<b>72.994</b>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(176)	(272)	(5.358)	(3.999)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>20.313</b>	<b>76.813</b>	<b>(13.697)</b>	<b>68.995</b>
<b>2. DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Receitas de investimento reconhecidas no resultado (+)	291	229	1.881	3.362
(Acréscimo) decréscimo nos créditos com pessoas ligadas (+ou-)	51.035	28.586	28.816	31.154
Aquisição de imobilizado (-)	(465,08)	(4.601)	(3.573)	(35.416)
Alienação de imobilizado (-)	-	-	-	986
Baixa de imobilizado (+)	-	-	815	-
Aquisição de propriedades para investimento (-)	(26.750)	(83.043)	(26.750)	(83.043)
Aquisição de intangíveis (-)	-	-	-	(50)
Aquisição de participação em controladas (-)	-	(14.029)	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos</b>	<b>24.111</b>	<b>(72.858)</b>	<b>1.189</b>	<b>(83.007)</b>
<b>3. DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS</b>				
Acréscimo (decréscimo) nos empréstimos e financiamentos	(15.422)	(661)	43.906	32.570
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com pessoas ligadas	11.027	10.024	15.658	14.540
Acréscimo (decréscimo) nas obrigações com passivos financeiros	-	-	(1.067)	732
Custos de financiamento reconhecidos no resultado (-)	(10.786)	(13.720)	(15.147)	(16.311)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>(15.181)</b>	<b>(4.357)</b>	<b>43.350</b>	<b>31.531</b>
<b>4. VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>29.243</b>	<b>(401)</b>	<b>30.841</b>	<b>17.519</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b>				
Saldo inicial das disponibilidades	164	565	21.993	4.474
Saldo final das disponibilidades	29.407	164	52.835	21.993
	<b>29.243</b>	<b>(401)</b>	<b>30.841</b>	<b>17.519</b>

CONSTRUTORA CAPITAL S/A

CNPJ:04.307.088/0001-40

INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS

		Consolidado	
		12/2024	12/2023
<b>ESTRUTURA DE CAPITAIS</b>			
Capitalização	Patrimônio Líquido / Ativo Total	0,49	0,51
Participação de Capitais de Terceiros	Exigível Total / Patrimônio Líquido	1,05	0,98
Imobilização dos Recursos Não-Correntes	AP / (PNC + PL)	0,07	0,09
<b>ANÁLISE DA LIQUIDEZ</b>			
Necessidade de capital de giro	AC - Disponibilidades - PC	208.727	165.714
Capital de giro	AC - PC	261.562	187.708
Tesouraria	Capital de Giro Líquido - NC	52.835	21.993
Liquidez corrente	AC / PC	3,23	2,94
Liquidez geral	(AC + ARLP) / (PC + PNC)	1,84	1,87
<b>ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO</b>			
Endividamento geral	(PC + PNC) / Ativo Total	51,19%	49,47%
Endividamento de curto prazo	(PC)/ Ativo Total	17,61%	17,83%
Endividamento de longo prazo	(PNC)/ Ativo Total	33,58%	31,64%
Participação do capital de terceiros s/PL	(Exigível Total)/ Patrimônio Líquido	104,88%	97,91%
Composição do endividamento de curto prazo	PC/(PC+PNC)	34,40%	36,05%
Dívida Líquida+Terrenos/PL	(EF (PC+PNC-FC - CEC (AC) + Imóveis a Pagar (PC + PNC)) / PL	19,79%	38,54%
Dívida Líquida/Ebitda	(EF ( PC+PNC-FC - CEC )(AC)/Ebitda	0,04	0,53
<b>ANÁLISE DE SOLVÊNCIA</b>			
Solvencia Geral - SG	Ativo Total/(PC+PNC)	1,95	2,02
Imobilização do capital próprio	IPL = (AP/Patrimonio Líquido)X100	11,48	14,42
<b>ANÁLISE DA RENTABILIDADE</b>			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	15,57%	30,21%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	7,60%	15,26%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	74.310	104.093
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	69.320	99.899
Margem Ebitida	Ebitda/Receita líquida	32,43%	66,92%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	22,13%	53,33%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	38,20%	31,41%
<b>ANÁLISE DA RENTABILIDADE - GERENCIAL (a)</b>			
Rentabilidade do patrimônio líquido ROE	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido	10,79%	-3,89%
Rentabilidade do Ativo ROA	Lucro Líquido / Ativo Total	5,27%	-1,96%
Ebitda	Lucros antes dos efeitos financeiros+depreciação	58.742	10.469
Ebit	Lucros antes dos efeitos financeiros	53.752	6.275
Margem Ebitida	Ebitda/Receita líquida	25,64%	6,73%
Margem líquida	Lucro líquido/Receita líquidaX100	15,33%	-6,86%
Margem Bruta	Lucro Bruto/Receita líquidaX100	38,20%	31,41%

(a) Para fins de análise gerencial do indicador de rentabilidade, o ganho na reavaliação do terreno foi desconsiderado do lucro líquido.

**Legenda:**

AC: Ativo Circulante  
 ARLP: Ativo Realizável a Longo Prazo  
 AP: Ativo Permanente  
 PC: Passivo Circulante  
 PNC: Passivo não circulante  
 PL: Patrimonio líquido  
 NC: Necessidade de Capital de Giro  
 IPL: Imobilização do capital proprio  
 EF: Empréstimos e financiamentos  
 CEC: Caixa e equivalentes de caixa  
 FC: Financiamento a construção

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

## **01. CONTEXTO OPERACIONAL**

**A CONSTRUTORA CAPITAL S.A.** (Companhia) e suas controladas (“Grupo”) tem como objeto social a incorporação, construção, compra, venda, administração e locação de bens próprios e de terceiros, serviços técnicos de concretagem, extração de pedras britadas, participações em sociedades de propósitos específicos – SPEs, Sociedades em conta de participação - SCPs e consórcios. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados pelas controladas diretas e indiretas “Spes”. Suas controladas diretas e indiretas estão listadas na nota 09. A companhia é uma sociedade anônima de capital fechado controlada pela PACTA PARTICIPAÇÕES S.A., essa inscrita sob CNPJ nº 06.084.600/0001-61.

Em 2024, a companhia lançou 446 unidades divididas em dois produtos, todos financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) ou pelo SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário). Foram 222 apartamentos do empreendimento Horizonte Ponta Negra, classificados como de médio padrão, e 224 unidades do empreendimento. Altos do Aleixo ambos em Manaus AM.

Para o ano calendário de 2025 a companhia tem um planejamento de lançar 348 unidades voltado para empreendimentos de médio padrão.

## **02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

### **a) Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras incluem o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e suas correspondentes notas explicativas. Estas demonstrações foram elaboradas pela administração da companhia e aprovadas pela diretoria em 14 de fevereiro de 2025.

**As demonstrações financeiras individuais** apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

**As demonstrações financeiras consolidadas** foram elaboradas tomando como base os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), homologados pelos órgãos reguladores.

### **b) Base de valor**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto se indicado de outra forma.

### **c) Moeda funcional**

A moeda funcional da Companhia é o Real. As demonstrações financeiras de cada controlada, bem como as demonstrações financeiras utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas em milhares de reais. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

### 03. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas e práticas contábeis estão descritas a cada nota explicativa correspondente, exceto as abaixo que são relacionadas a mais de uma nota explicativa. As políticas e práticas contábeis foram aplicadas de forma consistente para os exercícios apresentados e para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

#### a) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativo imobilizado e intangível

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Não identificamos bens do imobilizado que obtiveram perdas sobre os valores de seus custos, não foi identificado perda que necessitasse a realização do teste de impairment.

#### b) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos e passivos e outras transações. As demonstrações financeiras incluem, assim, estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, ajuste a valor presente, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, tributos diferidos e outras estimativas e premissas relativas as fontes de incerteza ocorrentes na data do balanço.

#### c) Classificação dos ativos e passivos como circulantes e não circulantes

Os ativos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes. Os passivos (com exceção do imposto de renda e da contribuição social quando diferidos) com previsão de liquidação no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive tributos diferidos) são classificados como “não circulantes”. Todos os tributos diferidos ativos e passivos são classificados como ativos ou passivos não circulantes.

#### d) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado conforme o regime de competência dos exercícios, e inclui os rendimentos, encargos e variações monetárias, atualizados de acordo com índices e taxas oficiais/contratuais incidentes sobre os ativos e passivos e nos casos aplicáveis, os efeitos de ajustes ao valor justo, valor realizável líquido ou valor recuperável.

### 04. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Política contábil: Administração do Grupo define como “Caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos financeiros de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras possuem características de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a risco de mudança significativa de valor, sendo registradas pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixas	112	113	121	668
Bancos	6	1	754	7.372
Aplicações Financeiras	29.289	50	51.960	13.953
<b>Somas</b>	<b>29.407</b>	<b>164</b>	<b>52.835</b>	<b>21.993</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**05. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E OUTRAS**

**Política contábil:** Os direitos e títulos de créditos originados das atividades são apresentados aos seus valores presentes e de realização, atualizados permanentemente de acordo com a variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) ou Índice Geral de Preços no Mercado (IGPM), conforme o caso. Para as contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, não há provisão estimada de perda, uma vez que os recebimentos têm os imóveis vendidos como garantia. Dessa forma a recuperabilidade das contas a receber está garantida em sua totalidade. As contas a receber correspondentes as demais atividades estão refletidas pelo valor presente estimado de realização, já descontadas as perdas reconhecidas pela administração para créditos sem expectativa de recebimento.

Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Cientes por incorporação de Imóveis</b>				
Cientes por Incorporação de Imóveis	-	-	75.361	48.062
Demais clientes	-	-	4.565	2.571
<b>Somas</b>	-	-	<b>79.926</b>	<b>50.633</b>
<b>Cientes de Imóveis, prestação de serviços, aluguéis</b>				
Cientes venda de Imóveis	7.750	885	29.524	22.472
Cientes por prestação de serviços	29	29	29	29
Cientes por locação de bens móveis e imóveis	-	2	-	2
Cientes por venda de concreto	-	-	-	202
Cientes por venda de pedras britadas	-	-	5.601	7.700
Demais clientes	170	198	248	1.495
Recebimentos a identificar	-	-	609	349
Provisão para distrato (-)	-	-	(736)	(7.004)
Provisão para risco de crédito (-)	-	-	(4.722)	(1.078)
<b>Somas</b>	<b>7.949</b>	<b>1.114</b>	<b>30.553</b>	<b>24.167</b>
<b>Total Circulante</b>	<b>7.949</b>	<b>1.114</b>	<b>110.479</b>	<b>74.800</b>
Não Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cientes venda de Imóveis	451	6.591	69.580	49.350
Demais clientes	1.713	749	4.072	1.711
Provisão para distratos (-)	-	-	-	(712)
<b>Total não Circulante</b>	<b>2.164</b>	<b>8.544</b>	<b>73.652</b>	<b>50.349</b>

Receita bruta de venda a apropriar	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
	-	-	204.853	176.152

Expectativa de recebimento	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
1 ano	-	-	110.479	74.800
2 anos	-	-	58.931	45.639
3 anos	-	-	61.187	47.400
4 anos	-	-	36.510	36.093
Após 5 anos	-	-	121.877	97.369
	-	-	<b>388.984</b>	<b>301.301</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita de Vendas a apropriar	-	-	204.853	176.152
Clientes por incorporação de Imóveis-Circulante	7.949	1.114	75.124	48.062
Clientes venda de Imóveis e outros-Não circulante	2.164	8.544	109.007	77.087
<b>Totais das contas a receber</b>	<b>10.113</b>	<b>9.658</b>	<b>388.984</b>	<b>301.301</b>

**06. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

Política Contábil: São avaliados ao custo de aquisição ou construção. O custo dos imóveis é formado pelos gastos com terrenos, materiais, serviços e mão de obra aplicada, gastos com a incorporação e encargos financeiros diretamente relacionados estão apresentados líquidos de sua realização. O custo dos estoques correspondentes as demais atividades são avaliados pelo custo de produção. O saldo desta rubrica inclui unidades imobiliárias a serem vendidas, em construção, concluídas, e terrenos para futuras incorporações.

Itens - Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Matéria prima	-	-	4.339	1.940
Estoque em trânsito	-	-	13.636	3.472
Terrenos	6.863	6.863	79.849	88.329
Imoveis em construção projetos próprios	303	993	96.540	60.071
Imóveis para revenda	2.202	13.746	10.884	25.709
Produtos acabados - Britamazon	-	-	2.345	1.142
<b>Somas</b>	<b>9.749</b>	<b>21.602</b>	<b>207.593</b>	<b>180.663</b>

Itens - Não Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	-	-	2.112	2.111
Imóveis para revenda	-	-	-	462
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.112</b>	<b>2.573</b>

O valor de mercado dos terrenos integrantes dos estoques, registrados na contabilidade por **R\$79.848.758,53**, alcançam em 31 de dezembro de 2024 a importância de **R\$580.071.452,40** conforme avaliação permanente da administração, inerente as necessidades de gerenciamento de suas atividades. O aumento da avaliação em relação ao exercício anterior deveu-se a uma mudança na metodologia de avaliação, passando-se a adotar o valor justo, em substituição ao valor de mercado.

Existem terrenos integrantes do estoque registrados na contabilidade ao valor de custo no montante de **R\$1.334.336,14** que até ao final exercício de 2024, estão em garantia a financiamentos de capital de Giro Bancos Caixa Econômica Federal, RB Capital, Banco Santander Brasil, Banco da Amazonia S/A.

Em 2024 a controladora reclassificou a conta de estoques de imóveis para revenda, transferindo para o grupo de propriedades para investimentos o montante de R\$11.183 (onze milhões cento e oitenta e três mil reais). Essa reclassificação ocorreu em função de decisão administrativa em manter esses imóveis para investimentos.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**07. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES COM PESSOAS LIGADAS – GESTÃO COMPARTILHADA**

Política contábil: O Grupo desenvolve projetos por meio de consórcios, SCPs e SPEs e a gerência de caixa é centralizada na Construtora Capital, componente desta consolidação, constando no ativo o valor dos aportes realizados, e no passivo as obrigações.

CRÉDITOS - NÃO CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos com acionistas – PPF	337	337	1.550	1.550
Créditos com pessoas jurídicas	98.046	149.081	32.445	61.261
<b>Somas</b>	<b>98.383</b>	<b>149.418</b>	<b>33.995</b>	<b>62.811</b>

OBRIGAÇÕES - CIRCULANTE	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos com acionistas – PPF	-	-	50	-
Débitos com pessoas jurídicas	123.213	112.186	32.907	17.300
<b>Somas</b>	<b>123.213</b>	<b>112.186</b>	<b>32.957</b>	<b>17.300</b>

**08. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

Política contábil: As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, considerando o ajuste ao valor presente quando aplicável, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento estão mensuradas ao valor justo. O valor justo das propriedades para investimento do grupo foi calculado por avaliadores independentes.

Propriedades para investimento são baixadas quando não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda e nesse caso é classificada como parte integrante dos estoques de imóveis a comercializar.

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salas comerciais	11.183	-	-	-
Ajuste a Valor justo Salas comerciais	11.877	-	11.877	-
Terreno Itaporanga lotes 02 e 04	696	696	696	696
Ajuste a valor justo terrenos Itaporanga lotes 02 e 04	97.314	93.624	97.314	93.624
<b>Somas</b>	<b>121.070</b>	<b>94.320</b>	<b>121.070</b>	<b>94.320</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**09. INVESTIMENTOS EM COLIGADAS E CONTROLADAS**

**Política contábil:** Controladas são todas as entidades em que a Companhia está exposta, ou tem direito, a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos através do seu poder sobre a investida e nas quais normalmente há uma participação societária superior a 50%. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Sociedade e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações individuais, os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. A Companhia detém praticamente 100% do capital de cada uma de suas controladas.

Investimentos em coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, tanto nas demonstrações individuais quanto nas consolidadas.

<b>Dados das investidas em 31/12/2024</b>					
<b>Denominação</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>% Participação Controladora</b>	<b>Resultado Exercício</b>	<b>Resultado Equivalência</b>	<b>31.12.2024</b>
SCP Alpínia	9.188	85,000000%	(128)	(109)	7.810
SCP Antúrio	6.109	85,000000%	107	91	5.192
SCP Alamanda	7.746	85,000000%	466	396	6.584
Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.548	99,9951052%	(4)	(4)	17.547
São Thomas Emp.Imob Ltda	1.708	99,6784565%	156	156	1.708
Britamazon Ind Com e Mineração S/A	34.664	100,0000000%	11.801	11.801	34.664
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.347)	65,3099200%	(247)	(161)	(2.839)
Mealhada Emp. Imob. Ltda	49.665	99,9999896%	4.656	4.656	49.665
Eridano Emp. Imob. Ltd	(26.163)	90,0000000%	2.034	1.831	(23.546)
São Sifronio Emp Imob Ltda	6.771	90,0002334%	(89)	(80)	6.094
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	(1.557)	90,0000000%	(1.717)	(1.546)	(1.402)
Simois Emp. Imob. Ltda	13.227	90,0000022%	3.787	3.408	11.905
Tucupita Emp. Imob. Ltda	33.267	90,0000000%	376	339	29.940
Turmero Empreend. Imob. Ltda	7.372	90,0000013%	(1)	(1)	6.635
Persefone Empreend. Imob. Ltda	10.680	89,99999826%	7	5	9.612
Cap 10 Empreend imob SPE Ltda	3.414	100,000000%	22	22	5.143
Cap 30 Empreend imob SPE Ltda	6.838	100,000000%	(1.180)	(1.180)	6.839
Cap 40 Empreend imob SPE Ltda	(898)	100,000000%	1.983	1.983	(897)
Cap 50 Empreend imob SPE Ltda	31.266	99,90000000%	18.512	18.493	31.236
Cap 60 Empreend imob SPE Ltda	8.592	100,000000%	4.257	4.257	8.593
Villa de Sevilha Imob Ltda	1.771	40,0000000%	249	100	365
Cap 70 Empreend imob SPE Ltda	6.223	99,90000000%	5.448	5.442	6.217
Cap 80 Empreend imob SPE Ltda	1.538	99,90000000%	2.033	2.031	1.536
Cap 90 Empreend imob SPE Ltda	(914)	100,000000%	(777)	(777)	(914)
Cap 100 Empreend imob SPE Ltda	(12)	100,000000%	(4)	(4)	(12)
Ganimedes Empreend imob Ltda	2.110	99,6700000%	(1)	(1)	2.102
<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>	<b>225.806</b>	<b>-</b>	<b>51.746</b>	<b>51.148</b>	<b>219.777</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

<b>Dados das investidas em 31/12/2023</b>					
<b>Denominação</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>% Participação Controladora</b>	<b>Resultado Exercício</b>	<b>Resultado Equivalência</b>	<b>31.12.2023</b>
SCP Alpinia	9.316	85,000000%	76	65	7.919
SCP Antúrio	6.001	85,000000%	109	92	5.101
SCP Alamanda	7.279	85,000000%	82	69	6.184
Areia Branca Emp Imob.Ltda	17.551	99,9951052%	(14)	(14)	17.551
São Thomas Emp.Imob Ltda	1.552	99,6784565%	(208)	(207)	1.547
Britamazon Ind Com e Mineração S/A	22.862	100,0000000%	8.834	8.834	22.862
Concreteira Capital Mix Ltda	(4.303)	65,3099200%	(117)	(76)	(2.810)
Mealhada Emp. Imob. Ltda	45.009	99,9999896%	(948)	(948)	45.009
Eridano Emp. Imob. Ltd	(28.197)	90,0000000%	(3.637)	(3.273)	(25.377)
Santa Beatriz Emp Imob Ltda	161	90,0000000%	(684)	(615)	145
Sta. Leoncia Emp Imob Ltda	(462)	90,0000306%	(4)	(4)	-
Sto. Amadeu Emp Imob Ltda	978	90,0000000%	6	5	-
São Daniel Emp. Imob. Ltda	(2.525)	90,0000000%	(248)	(223)	-
São Felix Emp Imob Ltda	234	99,0000000%	176	174	-
São Sinfrônio Emp Imob Ltda	6.860	90,0002334%	771	694	6.174
Simois Emp. Imob. Ltda	9.440	90,0000022%	4.220	3.798	8.497
Tucupita Emp. Imob. Ltda	32.891	90,0000000%	(14)	(13)	29.602
Turmero Emprend. Imob. Ltda	7.373	90,0000013%	(0,28)	(0,25)	6.636
Batuirá Emprend. Imob. Ltda	1.048	90,0000000%	(9)	(8)	-
Pacarna Emprend. Imob. Ltda	(83)	90,0000000%	50	45	-
Persefone Emprend. Imob. Ltda	10.675	89,99999826%	(154)	(139)	9.607
Sangario Emprend. Imob. Ltda	2.190	90,0000000%	(1.863)	(1.676)	-
Alzete Emprend. Imob. Ltda	1.043	89,99999840%	(274)	(247)	-
Cap 10 Emprend imob SPE Ltda	3.391	100,000000%	(280)	(280)	5.121
Cap 30 Emprend imob SPE Ltda	8.018	100,000000%	(4.118)	(4.118)	8.019
Cap 40 Emprend imob SPE Ltda	(2.880)	100,000000%	(4.029)	(4.029)	(2.880)
Cap 50 Emprend imob SPE Ltda	12.754	99,90000000%	10.664	10.654	12.742
Cap 60 Emprend imob SPE Ltda	4.335	100,000000%	5.091	5.091	4.336
Villa de Sevilha Imob Ltda	1.522	40,0000000%	255	102	265
Cap 70 Emprend imob SPE Ltda	776	99,90000000%	(1.260)	(1.259)	774
Cap 80 Emprend imob SPE Ltda	(496)	99,90000000%	(489)	(489)	(495)
Cap 90 Emprend imob SPE Ltda	(137)	100,000000%	(35)	(35)	(137)
Cap 100 Emprend imob SPE Ltda	(7)	100,000000%	(4)	(4)	(7)
Ganimedes Emprend imob Ltda	2.111	99,6700000%	(0,67)	(0,67)	2.104
<b>SOMAS DOS INVESTIMENTOS</b>	-	-	<b>11.944</b>	<b>11.965</b>	<b>168.491</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**10. IMOBILIZADO**

**Política contábil:** O imobilizado está demonstrado ao valor de custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, à exceção de obras em andamento e consórcios de imóveis, acrescidos dos juros incorridos e capitalizados durante a fase de construção dos bens, quando aplicável. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de modo que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes de seu uso contínuo. Ganhos ou perdas na venda ou baixa são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A política contábil relacionada à redução ao valor recuperável de ativos imobilizados está descrita na nota explicativa 3-a.

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Custo histórico</b>				
Veículos	4.732	4.732	15.232	14.022
Equipamentos de produção	3.453	3.453	33.965	27.492
Equipamentos de escritório	255	255	1.017	898
Equipamento de comunicação	-	-	2	2
Computadores e periféricos	723	594	833	697
Stand de vendas	-	-	2.912	2.433
Benfeitorias em bem de terceiros	-	-	6.519	6.397
Direito de uso de imóvel	-	-	-	480
Consórcios de imóveis	567	230	610	230
Imobilizações em andamento	-	2	-	5.696
<b>Depreciação Acumulada (-)</b>				
Veículos	(2.377)	(1.242)	(7.952)	(6.614)
Equipamentos de produção	(1.465)	(1.290)	(10.987)	(8.237)
Equipamentos de escritório	(205)	(198)	(361)	(284)
Equipamento de comunicação	-	-	(1)	(1)
Computadores e periféricos	(361)	(299)	(436)	(362)
Stand de Vendas	-	-	(2.436)	(1.672)
Benfeitorias em bens de terceiros	-	-	(1.538)	(1.339)
Direito de uso de imóvel	-	-	-	(227)
<b>Somas</b>	<b>5.322</b>	<b>6.237</b>	<b>37.379</b>	<b>39.611</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Movimentação do imobilizado**

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo do exercício anterior	6.237	2.757	39.611	9.375
(+) Aquisições	465	4.600	3.573	44.309
(+) Movimentações	-	-	13.796	(8.893)
(-) Depreciações	(1.380)	(1.120)	(4.990)	(4.194)
(-) Baixas	-	-	(14.611)	(986)
<b>Somas</b>	<b>5.322</b>	<b>6.237</b>	<b>37.379</b>	<b>39.611</b>

A Sociedade e suas controladas não identificaram bens de seus ativos imobilizados que requeressem sua redução ao valor recuperável (impairment). Não existem ativos dos imobilizados dados em garantias.

**VIDAS ÚTEIS ESTIMADAS DOS BENS**

Veículos	05 ANOS
Equipamentos de produção	10 ANOS
Equipamentos de escritório	10 ANOS
Computadores e periféricos	05 ANOS
Equipamentos de comunicação	05 ANOS
Benfeitorias em bens de terceiros	20 ANOS

Em relação aos Stands de vendas, a depreciação está diretamente ligada ao tempo de construção do empreendimento, e em relação ao direito de uso de imóvel a companhia segue conforme estipulado em contrato.

**11. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES E OUTRAS**

Política contábil: São obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, reconhecidas pelo seu custo histórico.

Itens Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Materiais e Serviços	587	822	13.508	22.070
Empreiteiros	196	196	3.241	2.938
<b>Somas</b>	<b>783</b>	<b>1.018</b>	<b>16.749</b>	<b>25.008</b>

Itens não Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Materiais e Serviços	56	-	1.843	407
Empreiteiros	370	-	795	417
<b>Somas</b>	<b>426</b>	<b>-</b>	<b>2.638</b>	<b>824</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**12. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

Circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	35	35	14.753	10.512
Adiantamento de clientes	1.709	379	11.802	6.186
<b>Somas</b>	<b>1.744</b>	<b>414</b>	<b>26.555</b>	<b>16.698</b>
Não circulante - Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	-	-	46.838	40.189
Adiantamento de clientes	-	-	7.238	5.166
<b>Somas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54.076</b>	<b>45.355</b>

Do saldo de R\$7.238 classificado na rubrica de adiantamento de clientes (passivo não circulante), R\$5.166 refere-se a permuta física no local empreendimento Lê Boulevard empresa CAP 50 empreendimentos imobiliários SPE Ltda.

**13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Política contábil: Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos imobiliários	-	-	691	6.194
Aquisição de bens- finame	1.275	-	3.149	3.807
CRI Nação	20.763	-	20.763	-
Empréstimos de Terceiros	-	-	-	1.917
Capital Giro	1.612	4.538	1.763	3.102
<b>Somas</b>	<b>23.650</b>	<b>4.538</b>	<b>26.366</b>	<b>15.020</b>
Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Capital de Giro	5.273	3.586	5.295	7.441
Aquisição de bens - Finame	-	-	2.636	6.718
Crédito Imobiliário Financ Obra	-	-	98.420	27.549
Debentures	16.462	51.002	16.462	51.001
CRI Nação	-	-	5.601	1.463
Empréstimos de Terceiros	-	1.681	-	1.681
<b>Somas</b>	<b>21.735</b>	<b>56.269</b>	<b>128.414</b>	<b>95.853</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Cronograma de vencimentos**

Ano	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	4.538	-	15.020
2025	23.650	-	26.366	23.283
2026	18.356	1.693	47.290	22.175
2027		39.354	25.842	20.174
2028		13.541	23.960	30.221
Acima de 2028	-	1.681	31.322	-
<b>Somas</b>	<b>45.385</b>	<b>60.807</b>	<b>154.780</b>	<b>110.873</b>

a) Em março de 2021, a controlada Mealhada Empreend. Imob. Ltda celebrou contrato com a ISEC Securitizadora S.A. para ceder todos os seus créditos imobiliários, que seriam usados como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Além disso, foram constituídas garantias, incluindo a alienação fiduciária das quotas da sociedade e a cessão fiduciária de 10% dos créditos imobiliários não vinculados às CCI e dos contratos de compra e venda futuros das unidades do empreendimento. Essas garantias foram estabelecidas para assegurar o cumprimento das obrigações da Mealhada, incluindo a recompra compulsória e outros encargos. A sociedade também autorizou a celebração de todos os documentos necessários para a emissão e a prática de todos os atos necessários para efetivar as deliberações aprovadas pelos sócios. Em abril de 2021, a Construtora Capital S/A realizou a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória, para colocação privada e distribuição pública com esforços restritos. Em setembro de 2022, a segunda emissão de debêntures foi feita com garantia real e fidejussória adicional, também para colocação privada. Em outubro de 2022, a terceira emissão de debêntures foi realizada, novamente com garantia real e fidejussória adicional, para colocação privada. As debêntures foram vinculadas a operações de securitização de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

**14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

Itens - Circulante	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Tributos Federais	26	403	950	4.207
Tributos Municipais	-	-	99	353
RET - Patrimonio de Afetação	-	27	464	431
Tributos Retidos de Terceiros	34	32	2.039	1.112
Tributos Estaduais	-	-	16	45
Parcelamentos fiscais	-	33	151	33
<b>Somas</b>	<b>60</b>	<b>495</b>	<b>3.719</b>	<b>6.181</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

Itens - Não Circulante - Diferidos	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cofins	425	426	2.875	3.242
Csll	251	170	1.222	1.103
Irpj - imposto de renda	592	357	2.955	2.712
RET - regime especial de tributação – PA	50	117	5.422	3.926
Pis	93	89	581	589
Tributos com exigibilidade suspensa	333	254	333	255
Issrf	-	-	38	39
Contribuição Social Senai	-	41	-	41
Tributos estaduais	-	-	240	-
Parcelamentos fiscais	-	-	467	-
Pis/coffins/cslls/irrf	-	-	95	94
<b>Somas</b>	<b>1.744</b>	<b>1.454</b>	<b>14.228</b>	<b>12.001</b>

#### 15. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

Política contábil: A provisão para riscos cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo esta a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos. A Administração considera que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis.

Não circulante – Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Trabalhistas	420	439	878	1.170
Cíveis	5.501	5.677	13.106	14.198
<b>Somas</b>	<b>5.921</b>	<b>6.116</b>	<b>13.984</b>	<b>15.368</b>

#### Movimentação das provisões

Itens	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo do exercício anterior tabalhistas	439	759	1.175	879
(+) Provisões Trabalhistas	46	37	404	703
(-) Baixas Trabalhistas	(65)	(357)	(701)	(412)
<b>Somas trabalhistas</b>	<b>420</b>	<b>439</b>	<b>878</b>	<b>1.175</b>
Saldo do exercício anterior cíveis	5.677	5.208	14.198	15.521
(+) Provisões Cíveis	615	685	2.801	6.117
(-) Baixas Cíveis	(791)	(216)	(3.893)	(7.440)
<b>Somas cíveis</b>	<b>5.501</b>	<b>5.677</b>	<b>13.106</b>	<b>14.198</b>
<b>Somas</b>	<b>5.921</b>	<b>6.116</b>	<b>13.984</b>	<b>15.368</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Capital social

O capital social é de R\$ 200.000.000,00 totalmente realizado e dividido em 200.000.000 milhões de ações ordinárias nominativas, inconversíveis em qualquer outra forma, sem valor nominal.

O valor patrimonial contábil é de R\$ 1,49 por ação em 31 de dezembro de 2023 e de R\$1,59 por ação em 31 de dezembro de 2024

O lucro por ação foi de R\$ 0,46 em 31 de dezembro de 2023 e de R\$ 0,25 em 31 de dezembro de 2024.

### Reservas de lucros

- **Reserva legal**

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76 com a intenção de dar proteção ao credor, é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital. Em 2024 foi constituído R\$ 2.505 dois milhões quinhentos e cinco mil reais, em 31/12/2024 totalizava a importância de R\$11.828 (onze milhões, oitocentos e vinte e oito mil reais). A utilização dessa reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital.

- **Reserva de retenção de lucros**

Refere-se a retenção do saldo remanescente das reservas de lucros, a fim de atender as necessidades de investimento e reinvestimento. Em 31 de dezembro de 2024 totalizava a importância de R\$ 105.912 (cento e cinco milhões, novecentos e doze mil reais).

- **Dividendos**

O estatuto social da companhia prevê que o lucro líquido do exercício, após a destinação da reserva legal, será objeto de proposta para apreciação pela assembleia geral ordinária.

## 17. DEMONSTRAÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

### Reconhecimento de Receita Imobiliária

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, de acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: a) identificação do contrato; b) identificação das obrigações de performance; c) determinação do preço da transação; d) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à média e alta renda o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (1) Pagamentos direto à incorporadora
- (2) Financiamento bancário
- (3) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

Os valores pagos diretamente à incorporadora item (1) acima) representam aproximadamente de 20,42% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário ou recursos do FGTS; (itens de (2) a (3) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Complementarmente o Grupo também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário de obras concluídas.

Para o exercício de 2023 99,76% dos contratos celebrados foram de imóveis financiados na planta e 0,24% de imóveis concluídos.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	· Os Contratos do Grupo estão dentro da Norma: · Encontram-se assinados pelas partes. Os direitos de cada parte estão identificados; · Os termos de pagamentos estão identificados; · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação;
2ª etapa: Identificação das obrigações de performance	Entrega da unidade imobiliária prometida ao cliente.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Valor de venda das unidades imobiliárias conforme cláusulas contratuais.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de performance.	O preço da transação está identificado no contrato com base no valor de venda individual da unidade;
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo

Assim sendo, o grupo adota as práticas elencadas abaixo para apuração do resultado e apropriação das receitas:

**(i) Vendas a prazo de unidades concluídas** – O resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada independente do prazo de recebimento do valor contratual.

**(ii) Vendas de unidades não concluídas** – são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido, inclusive o terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado diretamente ao resultado. O percentual físico financeiro obtido pela relação entre os custos incorridos e o custo total orçado é aplicado sobre a receita das unidades vendidas cujo montante é apropriado ao resultado; dessa forma o grupo adota o método (POC) (percentage of conclusion). O montante das receitas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes é registrado em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Os juros e as variações monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados quando incorridos obedecendo ao regime de competência dos exercícios. Os encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção são considerados como custo incorrido.

As receitas das unidades imobiliárias permutadas são reconhecidas no resultado de acordo com o avanço da obra até a entrega das unidades concluídas conforme contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, tais como os representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção de contratos com clientes. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método POC.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Os efeitos dos contratos são contabilizados quando: (a) as partes assinam o contrato; (b) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos determinados; (c) o contrato possuir substância comercial; e (d) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**Distratos**

Considerando a identificação dos riscos de entrada nos fluxos de caixa, o grupo constitui provisão para distratos, entretanto, continua reconhecendo no resultado as receitas e os custos vinculados a estes.

**Demais receitas**

A receita é reconhecida quando a Companhia transfere para seus clientes todos os riscos e benefícios significantes referente a propriedade do produto vendido e do serviço prestado. A receita está apresentada líquida de qualquer imposto sobre venda, devoluções e abatimentos, e é reconhecida pelo valor justo recebido ou a receber, na extensão da probabilidade dos benefícios econômicos fluírem para a Companhia e os custos puderem ser mensurados razoavelmente.

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Locação de imóveis	1.387	1.702	1.387	1.805
Venda de imóveis e serviços	1.276	903	196.488	128.544
Receitas finan decorrente das vendas	545	325	10.809	4.154
Outras receitas	91	35	1.064	881
Venda de concreto usinado	-	-	12.264	16.221
Venda de minerais não preciosos (brita)	-	-	34.116	22.148
(-) Tributos incidentes	(97)	(139)	(9.289)	(5.214)
(-) Descontos concedidos	(87)	-	(87)	-
(-) Vendas canceladas	(2)	(179)	(17.622)	(13.001)
<b>Somas</b>	<b>3.113</b>	<b>2.647</b>	<b>229.130</b>	<b>155.538</b>

**18. CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS VENDIDOS**

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo de aquisição ou construção	(488)	(344)	(121.178)	(86.885)
Custo da venda de concreto usinado	-	-	(8.589)	(10.008)
Custo da venda de minerais não preciosos	-	-	(11.843)	(9.797)
<b>Somas</b>	<b>(488)</b>	<b>(344)</b>	<b>(141.610)</b>	<b>(106.690)</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**19. DESPESAS COM VENDAS**

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Pessoal	(554)	(196)	(1.002)	(634)
Comissão sobre venda	(31)	(14)	(5.220)	(3.848)
Propaganda e publicidade	(550)	(189)	(1.975)	(2.038)
Fretes	-	-	(867)	-
Locação	(233)	(116)	(2.338)	(1.939)
Honorários profissionais	(901)	(450)	(1.054)	(2.291)
Outros serviços de terceiros/materiais	(79)	(14)	(639)	(370)
Impostos, taxas e contribuições	(131)	(80)	(187)	(566)
Depreciação	-	-	(552)	(965)
<b>Somas</b>	<b>(2.479)</b>	<b>(1.059)</b>	<b>(15.106)</b>	<b>(12.651)</b>

**20. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS POR NATUREZA**

São as despesas realizadas com a administração da Companhia, e compreendem o pessoal administrativo, honorários profissionais, impostos, taxas e contribuições inerentes e outros serviços de terceiros, materiais consumidos e depreciações.

Despesas operacionais por natureza	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Pessoal	(1.828)	(2.627)	(3.385)	(5.986)
Honorários profissionais	(1.977)	(2.709)	(3.269)	(5.877)
Impostos, taxas e contribuições	(524)	(1.038)	(1.243)	(2.230)
Outros serviços de terceiros/despesas	(1.135)	(1.444)	(2.645)	(1.657)
Materiais de consumo	-	(31)	(331)	(190)
Depreciações e amortizações	(564)	(676)	(1.331)	(1.435)
Contribuições e doações	(7)	(22)	(10)	(34)
Aluguéis e condomínios	(14)	(56)	(24)	(255)
Outras despesas	(35)	(38)	(55)	(155)
<b>Somas</b>	<b>(6.084)</b>	<b>(8.641)</b>	<b>(12.293)</b>	<b>(17.819)</b>

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**21. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS**

São despesas e receitas que compreendem as provisões para contingências, reversão de provisões, indenizações e perdas, gastos com obras concluídas não classificáveis no grupo de despesas administrativas e gerais.

Outras despesas e receitas operacionais	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Despesas</b>	<b>(1.438)</b>	<b>(1.934)</b>	<b>(19.264)</b>	<b>(24.499)</b>
Gastos Obras concluídas	(163)	(823)	(2.592)	(3.510)
Indenizações e perdas	-	(1)	(179)	(485)
Contingência Judicial	(459)	(724)	(2.535)	(4.194)
Provisão para devedores duvidosos/PDD	-	-	(240)	(918)
Provisão para distratos-	-	-	(2.462)	(1.017)
Cartório, Registros e Taxas	-	(146)	(21)	(167)
Devolução de Vendas exercício anterior	(247)	-	(7.783)	(14.160)
Condomínio	-	(33)	-	(33)
IPTU	-	(2)	(2)	(15)
Demais despesas	(569)	(205)	(3.450)	-
<b>Receitas</b>	<b>16.999</b>	<b>94.102</b>	<b>28.462</b>	<b>106.020</b>
Reversão de saldo de provisão contingência Judicial	655	478	4.161	4.432
Reversão de saldo Prov deved duvidosos PDD	-	-	-	514
Reversão de saldo de provisão para distrato	-	-	5.318	2.511
Demais receitas e Consorcios	777	-	8.734	4.939
Ganhos em avaliação a valor justo	15.567	93.624	15.567	93.624
<b>Somas</b>	<b>15.561</b>	<b>92.168</b>	<b>9.198</b>	<b>81.521</b>

**22. RESULTADO FINANCEIRO**

**Custos de financiamento e outras despesas financeiras**

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou para a venda pretendida.

Os demais custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Custos de financiamentos	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Encargos sobre financiamentos	(10.459)	(12.456)	(12.902)	(13.550)
Juros de mora/multas	(55)	(113)	(595)	(750)
Variações monetárias	(227)	(105)	(358)	(236)
Descontos concedidos	(44)	(1.046)	(1.292)	(1.775)
<b>Somas</b>	<b>(10.786)</b>	<b>(13.720)</b>	<b>(15.147)</b>	<b>(16.311)</b>

Os descontos concedidos representam uma política adotada pela administração da companhia possibilitando uma margem de desconto ao cliente que possui saldos de financiamentos diretos com

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

incorporadoras/construtoras investidas que procuram a gestão de créditos para efetuar quitação de seus saldos devedores sejam por antecipação ou por renegociação da dívida.

**Receitas de investimento e outras receitas financeiras**

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Descontos auferidos	217	111	255	173
Rendimentos de aplicação financeira	62	5	1.096	2.682
Juros de mora auferidos	-	86	194	136
Variações monetárias	12	27	337	371
<b>Somas</b>	<b>291</b>	<b>229</b>	<b>1.882</b>	<b>3.362</b>

**23. TRIBUTOS SOBRE O RESULTADO**

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda	(56)	(179)	(1.038)	(1.371)
Contribuição social sobre o lucro	(118)	(93)	(655)	(740)
Imposto de renda - RET 1,26%	(1)	-	(2.412)	(1.248)
Contribuição social sobre o lucro – RET 0,66%	(1)	-	(1.253)	(640)
<b>Somas</b>	<b>(176)</b>	<b>(272)</b>	<b>(5.358)</b>	<b>(3.999)</b>

Conforme permitido pela legislação tributária, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, aplicadas sobre o lucro presumido.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certos empreendimentos são tributados pelo Regime Especial de Tributação (RET), com base no patrimônio de afetação. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 1,26% e a da contribuição social à razão de 0,66% sobre as receitas brutas considerando nestas as vendas canceladas.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que, conjuntamente, totalizam aproximadamente 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e os seus valores contábeis.

**24. PASSIVOS CONTINGENTES E COMPROMISSOS CONTRATUAIS NÃO RECONHECIDOS**

A controladora não tem processos de reclamações, tributárias e fiscais em andamento, e suas controladas somente aqueles registrados.

**25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO**

A companhia procedeu a uma avaliação de seus ativos financeiros, em relação aos valores de mercado, concluindo que estes estão adequadamente demonstrados, e os passivos financeiros reconhecidos também adequadamente.

A sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

**CONSTRUTORA CAPITAL S/A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
Valores em Milhares de Reais (R\$)

**26. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES**

Item	Individual		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Honorários da diretoria	(300)	(300)	(300)	(300)

Os administradores são remunerados por decisão da assembleia de acionistas e de comum acordo com estes.

**27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

Itens	Consolidado			
	Vendas		Compras	
	2024	2023	2024	2023
Concreteira Mix Beton S/A	13.393	8.893	13.393	8.893
Britamazon Ind Com e Mineração S/A	408	344	408	344
<b>Somas</b>	<b>13.801</b>	<b>9.237</b>	<b>13.801</b>	<b>9.237</b>

As transações com partes relacionadas foram realizadas em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes.

**28. COBERTURA DE SEGUROS**

A Companhia e suas controladas adotam uma política de seguros, que consideram principalmente a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela administração, levando em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Todas as obras realizadas pela companhia e suas coligadas (SPEs) possuem seguro risco de engenharia contratados.

**29. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

A diretoria da Entidade declarou que discutiu, revisou e concordou com as Demonstrações Financeiras reapresentadas da Entidade e com as conclusões expressas no relatório reemitido dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

**DIRETORIA EXECUTIVA**

**Pauderley Tomaz Avelino**  
Diretor Presidente  
CPF 107.361.662-20

**CONTADOR RESPONSÁVEL**  
**Ronnee Batista da Silva**  
CRC AM 011190/O-9

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAL E CONSOLIDADA****AOS ACIONISTAS E ADMINISTRADORES DA CONSTRUTORA CAPITAL S.A.****Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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.

**Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **CONSTRUTORA CAPITAL S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS).

**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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

**Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individual e consolidada**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 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 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 e suas controladas;
- 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 Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos 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 financeiras 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, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte/MG, 14 de fevereiro de 2025.

**BORN AUDITORES INDEPENDENTES**

CRC-MG nº 7395/O

Sérgio Born

CRC-MG nº 36944/O

**BORN** 

**BORN AUDITORES INDEPENDENTES**  
Av. Barbacena, 472 – 9º andar  
CEP: 30.190-130 – BELO HORIZONTE/MG  
TEL: (31) 99997-8188  
[www.bornauditores.com.br](http://www.bornauditores.com.br)

INDEPENDENT MEMBER OF



**ABACUS**  
WORLDWIDE