

# **Martim Afonso Incorporadora S/A**

Demonstrações Financeiras Individuais  
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021



## Índice

Balancos Patrimoniais .....	2
Demonstração do Resultado .....	3
Demonstração das Mutuações do Patrimônio Líquido .....	4
Demonstração do Fluxo de Caixa.....	5
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis .....	6

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading "M. A. J."*

# Martim Afonso Incorporadora S/A.

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

(Expressos em milhares de reais)

ATIVO	2022	2021	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2022	2021
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	16.465	7.327	Fornecedores e empreiteiros	1.542	685
Contas a receber de clientes	10.923	8.087	Empréstimos e financiamentos	9.220	-
Estoques	15.309	14.945	Impostos e contribuições	280	136
Impostos a recuperar	146	43	Partes relacionadas	390	-
Outras contas a receber	10	119	Outras contas a pagar	10	1.530
	<u>42.853</u>	<u>30.521</u>		<u>11.442</u>	<u>2.351</u>
<b>Não circulante</b>			<b>Não circulante</b>		
<b>Realizável a longo prazo</b>			Empréstimos e financiamentos	12.404	-
Contas a receber de clientes	2.014	54	Mútuos a pagar	-	4.231
Partes relacionadas	6.000	-	Tributos diferidos	538	326
	<u>8.014</u>	<u>54</u>	Partes relacionadas	-	1.832
			Obrigações com permutas	16.487	15.387
				<u>29.429</u>	<u>21.776</u>
<b>Imobilizado</b>			<b>Patrimônio líquido</b>		
	31	1.059	Capital social	8.071	8.071
	<u>8.045</u>	<u>1.113</u>	Reserva legal	126	-
			Reserva de lucros a realizar	1.830	-
			Prejuízos acumulados	-	(564)
				<u>10.027</u>	<u>7.507</u>
<b>Total do ativo</b>	<b>50.898</b>	<b>31.634</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>50.898</b>	<b>31.634</b>

# Martim Afonso Incorporadora S/A.

## Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Expressos em milhares de reais)

	2022	2021
<b>Receita operacional líquida</b>	26.501	26.960
Custos dos serviços prestados	(18.776)	(19.191)
<b>Lucro bruto</b>	<b>7.725</b>	<b>7.769</b>
<b>Despesas Operacionais</b>		
Despesas gerais e administrativas	(4.586)	(6.699)
Outros receitas e despesas operacionais	(22)	(13)
	<b>(4.608)</b>	<b>(6.712)</b>
<b>Lucro operacional</b>	<b>3.117</b>	<b>1.057</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		
Receitas financeiras	813	314
Despesas financeiras	(878)	(577)
	<b>(65)</b>	<b>(263)</b>
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>3.052</b>	<b>794</b>
Imposto de renda e contribuição social	(532)	(382)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2.520</b>	<b>412</b>

## Martim Afonso Incorporadora S/A.

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

	Capital social	Reserva legal	Reservas de lucros a realizar	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 1º de janeiro de 2021</b>	<b>8.071</b>	-	-	(976)	<b>7.095</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	412	412
<b>Destinações propostas:</b>	-	-	-	-	-
Constituição da reserva de lucros	-	-	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>8.071</b>	-	-	(564)	<b>7.507</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	2.520	2.520
<b>Destinações propostas:</b>	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal	-	126	-	(126)	-
Constituição da reserva de lucros	-	-	1.830	(1.830)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>8.071</b>	<b>126</b>	<b>1.830</b>	-	<b>10.027</b>



## Martim Afonso Incorporadora S/A.

### Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	2022	2021
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	3.052	794
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciações	1.028	-
Provisão para contingências	-	-
<b>Lucro líquido ajustado do exercício</b>	<b>4.080</b>	<b>794</b>
<b>(Aumento) / Diminuição nos ativos</b>		
Contas a receber de clientes	(4.796)	(8.141)
Estoque	(364)	(456)
Impostos a recuperar	(103)	(42)
Outros ativos	109	1
	<b>(5.154)</b>	<b>(8.638)</b>
<b>(Aumento) / Diminuição nos passivos</b>		
Fornecedores e empreiteiros	857	398
Impostos e contribuições	(176)	131
Obrigações com permutas	1.100	15.387
Outros passivos	(1.520)	(226)
	<b>261</b>	<b>15.690</b>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(813)</b>	<b>7.846</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Empréstimos e financiamentos	21.624	-
Mútuos a pagar	(4.231)	4.231
Partes relacionadas e outros	(7.442)	(6.863)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>9.951</b>	<b>(2.632)</b>
<b>Aumento líquido / (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>9.138</b>	<b>5.214</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.327	2.113
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	16.465	7.327
<b>Aumento / (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>9.138</b>	<b>5.214</b>



## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras.**

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Martim Afonso Incorporadora S/A é uma sociedade anônima com capital fechado, constituída em 2018 com sede em Curitiba, inscrita no CNPJ 30.750.564/0001-02, têm como objeto social a incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário.

### **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E AS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis individuais estão definidas abaixo:

#### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Sociedade, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG no 09 – Demonstrações do Valor Adicionado.

A Administração da Sociedade declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Sociedade de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais.

Em 24 de março de 2023, a Diretoria da Sociedade aprovou a emissão das demonstrações contábeis individuais e autorizou sua divulgação.

#### **2.2. Base de elaboração**

As demonstrações contábeis individuais foram preparadas pela Administração da Sociedade, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável.

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Para a preparação das demonstrações contábeis individuais, em conformidade com os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Sociedade.



### **2.3. Moeda Funcional**

As demonstrações contábeis individuais são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Sociedade. A Sociedade não possui transações em moeda estrangeira.

### **2.4. Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa.

### **2.5. Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de imóveis. Se o prazo de recebimento é equivalente há um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal da entidade), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros.

### **2.6. Estoques**

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

### **2.7. Imobilizado**

Conforme a OCPC01 normatização das Entidades de incorporações Imobiliárias, pode ativar os gastos ao seu valor de custo de aquisição relacionados com a construção de apartamento modelo desde que sua vida útil seja superior a 12 meses.

A vida útil do bem é estimado pelo tempo de utilização do apartamento modelo para comercialização das unidades imobiliárias. Ao fim de cada exercício social a Entidade deve avaliar se houve desvalorização, se tiver algum indício a Entidade deve estimar o valor recuperável do ativo.

### **2.8. Contas a pagar aos fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores e empreiteiros são obrigações a pagar por bens que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.



## 2.9. OBRIGAÇÕES COM PERMUTAS

A obrigação é mensurada pelo valor de custo de construção e geralmente corresponde a um percentual de 18% a 21% do custo de obra. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo ou mudanças contratuais é reconhecido ganho ou perda do custo incorrido.

## 2.10. Reconhecimento da receita com venda de imóveis

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliária no curso normal das atividades da empresa. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

### a) Receita de venda de imóveis

Conforme descrito a empresa utiliza o Método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar a receita dos contratos de comercialização dos imóveis, conforme detalhado a seguir:

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente considerando o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas.

Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

### b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

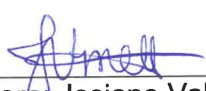
## 2.11. Regime Especial de Tributação – RET

O Regime Especial de Tributação – RET foi instituído pelos artigos 1º a 10 da Lei nº 10.931/2004.


O regime aplica-se às incorporações imobiliárias em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

A opção pelo RET é dar tratamento totalmente independente aos resultados das incorporações afetadas e das demais atividades da incorporadora. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET. Atualmente, o RET é disciplinado pela Instrução Normativa RFB nº 1.435/2013.

A incorporadora fica sujeita a recolher tributo equivalente a 4% das receitas mensais recebidas. Esse valor corresponde ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: IRPJ (1,26%), CSL (0,66%), PIS-Pasep (0,37%) e da Cofins (1,71%).

  
\_\_\_\_\_  
Contadora: Josiane Valle de Mello  
CRC/PR 072398/O-2

  
\_\_\_\_\_  
Diretor: Alysson Sanches  
CPF: 045.710.079-65

  
\_\_\_\_\_  
Diretor: João Alfredo de  
Paula Thomé  
CPF: 056.029.269-41

\* \* \*