

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa Valor Empreendimentos Imobiliários S/A, constituída em 29 de junho de 2012, tem sua sede localizada em Recife/PE, Rua Engenheiro Antônio de Góes, nº 60 - Sala 701 a 705 Conjunto 16C 7 andar – Brasília Teimosa – CEP: 51.010-000, tendo como objetivo social: Construção de Edifícios; Incorporação de empreendimentos imobiliários; Obras de urbanização – ruas, praças e calçadas; Compra e venda imóveis próprios; Aluguel de Imóveis próprios; Loteamento de imóveis próprios; Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; Corretagem no aluguel de imóveis e Gestão e administração da propriedade imobiliária.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade com Relação às Normas de Pronunciamentos Contábeis - CPC

As demonstrações financeiras foram elaboradas tomando como base as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores e 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 por meio do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As demonstrações financeiras individuais da Valor Empreendimentos Imobiliários S/A, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 teve a sua emissão autorizada pela sua administração em 04 de abril de 2022.

b) Base da Mensuração

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

c) Moeda Funcional e Moeda de Apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da empresa. Todas as informações financeiras estão apresentadas em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

d) Uso de estimativas e julgamentos

Na aplicação das políticas contábeis da empresa, a Administração deve exercer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais informações objetivas não são facilmente obtidas de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais desses valores contábeis podem divergir dessas estimativas.

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

e) Continuidade operacional

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional normal, tendo em vista as projeções de desempenho econômico e fluxo de caixa preparadas pela gestão, as quais avaliam que a Empresa conseguirá manter suas atividades e cumprir com suas obrigações de pagamentos nos próximos exercícios.

3. MUDANÇAS DE PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Novos pronunciamentos, interpretações e alterações

A empresa não adotou, de forma antecipada, nenhum pronunciamento, interpretação ou alteração emitida que ainda não esteja em vigor. As interpretações e alterações que passaram a vigorar no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não geraram impactos significativos nas demonstrações financeiras da empresa:

- Alterações no CPC 38 e CPC 48 (IFRS 9) decorrentes da reforma da taxa de juros de referência europeia;
- Alteração no CPC 15 (IFRS 3) - a respeito das alterações na estrutura conceitual;
- Alterações no CPC 27 (IAS 16) - quanto as receitas antes do uso;
- CPC 50 (IFRS 17) - Contratos de Seguros;
- Alterações no CPC 26 (IAS 1) - quanto a classificação de passivos (circulante e não circulante);
- Alteração no CPC 23 (IAS 8) - quanto a mudanças de estimativas contábeis; e
- Alterações no CPC 32 (IAS 12) - quanto a tributos diferidos.

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo foram aplicadas de maneira consistente nos exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a) Receita operacional

(i) Vendas e Aluguéis de imóveis

A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e os benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens forem transferidos para o comprador e locatário; (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a Empresa; (iii) os custos associados e a possível devolução de bens e locação puderem ser estimados de maneira confiável; (iv) não houver envolvimento contínuo com os bens vendidos e locados; (v) seu valor puder ser mensurado de maneira confiável. A receita é medida líquida de devoluções e descontos comerciais.

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável.

A empresa possui suas operações voltadas para vendas e aluguéis de Imóveis.

b) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem juros recebidos de clientes, descontos de fornecedores, receitas com atualizações sobre impostos pagos a maior nas transações efetuadas, receitas de juros sobre recursos de contas correntes aplicados automaticamente e aplicações.

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias, descontos concedidos a clientes, despesas com juros sobre fornecedores, juros sobre tributos, juros sobre empréstimos e financiamentos e variações no valor justo dos passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, à construção ou à produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado através do método dos juros efetivos.

c) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 60 mil por trimestre, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro presumido, sendo 8% para as vendas e 32% para aluguel sobre o faturamento para IRPJ e 12% para as vendas e 32% para aluguel sobre o faturamento para CSLL.

d) Estoques

Os estoques são avaliados ao custo de aquisição.

e) Instrumentos financeiros

A empresa classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros disponíveis para venda.

A empresa classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros.

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - Reconhecimento e desconhecimento

A empresa reconhece os empréstimos e recebíveis e os instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação.

A empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela empresa em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Ativos financeiros não derivativos – Mensuração

Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo seu valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, eles são mensurados pelo valor justo e as mudanças, que não sejam perdas por redução ao valor recuperável e diferenças de moedas estrangeiras sobre instrumentos de dívida, são reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas dentro do patrimônio líquido como ajustes de avaliação patrimonial.

Quando esses ativos são desreconhecidos, os ganhos e as perdas acumulados mantidos como ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

(iii) Passivos financeiros não derivativos – Mensuração

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

Passivos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado, utilizando-se do método dos juros efetivos.

f) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e que o valor possa ser estimado com segurança.

APRESENTAÇÃO ANALÍTICA DOS PRINCIPAIS GRUPOS DE CONTAS

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Caixa e equivalente de caixa consistem em numerário disponível na empresa, saldos em poder de bancos e aplicações financeiras de curto prazo. Caixa e equivalente de caixa, incluídos na demonstração dos fluxos de caixa compreendem:

Descrição	2021	2020
Caixa	12.194,40	12.194,40
Bancos c/ movimento	5.898,33	3.735,94
Aplicações financeiras	593,51	1.016,58
Total	18.686,24	16.946,92

6. ADIANTAMENTOS E CONTAS A RECEBER

Os adiantamentos e as contas a receber em 31 dezembro de 2021 e de 2020 são compostos pelas seguintes rubricas:

Descrição	2021	2020
Clientes diversos	393.200,00	-
Adiantamentos diversos	238,50	238,50
Total	393.438,50	238,50

7. ESTOQUE

Os estoques em 31 dezembro de 2021 e de 2020 são compostos pelas seguintes rubricas:

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

Descrição	2021	2020
Imóveis para revenda	4.316.094,62	4.316.094,62
Imóveis permutados	429.524,69	384.346,43
Total	4.745.619,31	4.700.441,05

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

Os impostos a recuperar estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2021	2020
Parcelamento pago a maior	518,46	518,46
Total	518,46	518,46

9. CONTAS A PAGAR

Representam as obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de terceiros no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes por serem exigíveis no período de até um ano.

Descrição	2021	2020
Contas a pagar	6.140,00	261,25
Total	6.140,00	261,25

10. EMPRÉSTIMOS DE PESSOAS LIGADAS

Os empréstimos estão representados pelos seguintes saldos:

Empréstimos de curto prazo	2021	2020
Empréstimos de pessoas ligadas	470.360,86	643.560,86
Total	470.360,86	643.560,86

Empréstimos de longo prazo	2021	2020
Empréstimos de pessoas ligadas	3.685.000,00	3.685.000,00
Total	3.685.000,00	3.685.000,00

11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

As obrigações estão representadas pelos seguintes saldos:

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

Descrição	2021	2020
Folha de pagamento de dirigentes	198.779,64	57.341,51
Total	198.779,64	57.341,51

12. OUTROS DÉBITOS

Os outros débitos estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2021	2020
Caução	16.800,00	-
Total	16.800,00	-

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

As obrigações tributárias estão representadas pelos seguintes saldos:

Descrição	2021	2020
IRPJ a pagar	3.277,65	1.436,60
CSLL a pagar	2.150,66	864,40
PIS a pagar	538,20	65,00
COFINS a pagar	2.484,00	300,00
Total	8.450,51	2.666,00

14. TRIBUTOS DIFERIDOS

Representam diferenças temporárias entre a base fiscal e o valor contábil dos passivos representados no balanço patrimonial.

Estas diferenças se devem ao fato da empresa vender imóveis e apurar seus impostos, pelo regime de caixa, conforme autoriza a norma fiscal.

Descrição	2021	2020
IRPJ diferido	4.718,42	-
CSLL diferida	4.246,57	-
PIS diferido	2.555,80	-
COFINS diferido	11.796,00	-
Total	23.316,79	-

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

15. PARCELAMENTOS

Os parcelamentos estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2021	2020
Curto prazo	1.404,89	4.214,85
PGFN	2.014,10	6.042,33
(-) Encargos a apropriar	(609,21)	(1.827,48)
Longo prazo	-	1.405,04
PGFN	-	2.014,25
(-) Encargos a apropriar	-	(609,21)
Total	1.404,89	5.619,89

Conforme IN 1.733/2017 da RFB a empresa aderiu ao PERT (programa especial de regularização tributária), unificando os parcelamentos.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

O capital social em 31/12/2021 é R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), representado por 30.000 (trinta mil) ações de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente integralizado pelos respectivos acionistas, distribuído da seguinte forma:

Acionistas	2021			2020		
	R\$	Ações	%	R\$	Ações	%
Solange Ribeiro Bezerra de Assis	10.002,00	10.002	33,34%	10.002,00	10.002	33,34%
João Felipe Bezerra de Assis	9.999,00	9.999	33,33%	9.999,00	9.999	33,33%
Rafaela Bezerra de Assis	9.999,00	9.999	33,33%	9.999,00	9.999	33,33%
Capital social	30.000,00	30.000	100%	30.000,00	30.000	100%

(b) Reserva de lucro

(b.1) Reserva legal

A empresa destina 5% do lucro líquido do exercício para a reserva legal limitando a 20% do capital social.

(b.2) Reserva de retenção de lucro

A Lei 6.404/76 faculta às sociedades reterem parcela do lucro líquido do exercício, prevista em orçamento de capital, previamente aprovado, após a destinação de 25% do dividendo mínimo obrigatório.

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A composição da receita líquida, é representada conforme valores apresentados:

Descrição	2021	2020
Receita bruta	963.400,00	240.000,00
Receita c/ aluguel	173.600,00	240.000,00
Receita c/ imóveis	789.800,00	-
(-) Deduções da receita	(35.164,10)	(8.760,00)
PIS s/ vendas e serviços	(6.262,10)	(1.560,00)
COFINS s/ vendas e serviços	(28.902,00)	(7.200,00)
Receita líquida	928.235,90	231.240,00

18. CUSTOS DOS IMOVÉIS VENDIDOS

Os custos incorridos nas vendas de imóveis durante os exercícios de 2021 e 2020 estão respectivamente apresentados:

Descrição	2021	2020
Custo dos imóveis vendidos	104.821,74	-
Total	104.821,74	-

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

A composição das despesas administrativas é representada conforme valores apresentados:

Descrição	2021	2020
Aluguéis	(2.963,52)	(2.975,76)
Condomínios	(102.039,91)	(54.596,78)
Utilidades e serviços	(1.174,32)	(1.602,45)
Serviços de terceiros	(33.410,00)	(17.894,75)
Despesas gerais	(9.465,69)	(540,27)
Total	(149.053,44)	(77.610,01)

20. DESPESAS TRIBUTARIAS

A composição das despesas tributárias é representada conforme valores apresentados:

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

Descrição	2021	2020
Outros impostos/taxas/contribuições	(64.770,84)	(21.342,12)
IPTU	(7.532,49)	(753,14)
IRPJ s/ lucro	(17.883,42)	(11.530,45)
CSLL s/ lucro	(13.573,34)	(6.918,28)
Taxas diversas	-	(3.252,96)
Total	(103.760,09)	(43.796,95)

21. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro dos exercícios de 2021 e 2020 é oriundo das seguintes montas de receitas e despesas:

Descrição	2021	2020
Receita financeira	486,72	69,72
Receita c/ clientes	471,18	0,00
Receita c/ aplicação financeira	15,54	69,72
Despesa financeira	(5.334,82)	(5.487,49)
Bancárias	(3.026,07)	(3.067,06)
Fornecedores	(19,15)	(100,14)
Tributos	(2.289,60)	(2.320,29)
Resultado Financeiro	(4.848,10)	(5.417,77)

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A empresa não mantém operações com instrumentos financeiros sofisticados. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das condições contratadas versus as condições vigentes no mercado para assegurar o principal objetivo que é adequada a rentabilização do caixa da empresa. A empresa não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos nem em outros ativos de risco. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas e as estratégias definidas pela administração da empresa.

A Administração dos riscos associados a essas operações é realizada através da aplicação de políticas e estratégias definidas pela administração inclui a escolha das instituições financeiras em que as aplicações são realizadas, em instituições privadas.

O planejamento desses investimentos observa a previsão de fluxos de caixa futuros e o estabelecimento do comprometimento mínimo de caixa livre para fazer frente a todas as despesas diretas e indiretas adicionadas de uma provisão para eventos inesperados como indenizações, investimentos não previstos e aumentos salariais para retenção de talentos.

A empresa não possui e não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios apresentados.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

A empresa avaliou os eventos ocorridos após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não havendo eventos subsequentes significativos ocorridos até a data de autorização dessas demonstrações que venham a ter efeitos relevantes nessas e que requeiram a sua divulgação.

24. COMPROMISSOS FUTUROS

A empresa não possui contratos firmados com fornecedores a longo prazo ou compromissos contratuais que necessitem de provisão.

Recife/PE, 31 de dezembro de 2021.

LS Assessoria Contábil Eireli
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20