

VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ N.º 08.805.525/0001-06
NIRE 26201737851

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIAS
REALIZADA EM 12 DE AGOSTO DE 2024

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 12 de agosto de 2024, às 14:00 horas, na sede da Virtu Empreendimentos Ltda. – em Recuperação Judicial, localizada na Rua Padre Carapuiceiro, n.º 706, sala 801, Edifício Empresarial Torre Carlos Pena Filho, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280 (“Sociedade”).

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação face à presença das sócias representando a totalidade do capital social, conforme §2º, do artigo 1.072, da Lei n.º 10.406/02, a saber:

(i) **QUEIROZ GALVÃO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 02.538.798/0001-55, com atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 3330016738-2, com sede na Rua Santa Luzia, nº 651, 20º andar - Parte, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.030-041, neste ato representada por **ANDRÉ DE OLIVEIRA CÂNCIO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 2.637.967, expedida pela SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 427.729.234-87 e **LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 25.756.857-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 278.042.388-94, ambos com endereço profissional Rua Santa Luzia, nº 651, 20º andar, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.030-041 (“QGSA”); e

(ii) **CASA ORANGE S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.535.028/0001-40, com NIRE/JUCEPE sob o n.º 26300017415, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, n.º 706, Sala 801, Edifício Empresarial Torre Carlos Pena Filho, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280, neste ato representada, na forma prevista em seu Estatuto Social, por seus representantes legais, o Sr. **MÚCIO PIRES DE SOUTO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2.067.300 SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 399.339.034-20, e pelo Sr. **TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, tecnólogo, portador da cédula de identidade RG nº 6.377.647 SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 051.187.174-00, ambos com endereço profissional na Rua Padre Carapuiceiro, 706, 8º Andar, Sala 801, Edifício Carlos Pena Filho, Boa Viagem, Recife/PE, CEP: 51020-280 (“Casa Orange”).

3. MESA: Presidente: André de Oliveira Cândia; Secretário: Leandro Luiz Gaudio Comazzetto.

4. ORDEM DO DIA: (i) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019; 31 de dezembro de 2020; 31 de dezembro de 2021; 31 de dezembro de 2022; e 31 de dezembro de 2023; e

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=luq8RbSWUNyT0aLx3M050&chave2=biVYHK0tZxwAGxck14Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tUg8RbSWMyt0aLx336M050&chave2=divYHKotZxwAGxk14Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

(ii) deliberar sobre a destinação do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019; 31 de dezembro de 2020; 31 de dezembro de 2021; 31 de dezembro de 2022; e 31 de dezembro de 2023.

5. PUBLICAÇÕES DO BALANÇO PATRIMONIAL E RESULTADO ECONÔMICO: O balanço patrimonial e resultado econômico da Sociedade referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023 foram publicados na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) (Anexo I) e podem ser acessados por meio dos seguintes links:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

<https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracao-publicada/141799>

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

<https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracao-publicada/141797>

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

<https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracao-publicada/34013>

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

<https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracao-publicada/141815>

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

<https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracao-publicada/130487>

6. DELIBERAÇÕES: Por unanimidade, as sócias decidiram:

(i) aprovar o balanço patrimonial e resultado econômico da Sociedade, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, que registraram resultado positivo no valor de R\$ 1.672.000,00 (um milhão seiscientos e setenta e dois mil reais)), o qual foi integralmente utilizado para absorver parte dos prejuízos acumulados da Sociedade;

(ii) aprovar o balanço patrimonial e resultado econômico da Sociedade, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, que registraram resultado positivo no valor de R\$ 17.505.000,00) (dezessete milhões quinhentos e cinco mil reais) o qual foi integralmente utilizado para absorver parte dos prejuízos acumulados da Sociedade;

(iii) aprovar o balanço patrimonial e resultado econômico da Sociedade, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, que registraram resultado positivo no valor de R\$ 2.247.000,00 (dois milhões duzentos e quarenta e sete mil reais), o qual foi integralmente utilizado para absorver parte dos prejuízos acumulados da Sociedade;

(iv) aprovar o balanço patrimonial e resultado econômico da Sociedade, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que registraram resultado positivo no

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMIENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621

valor de R\$ 14.803.765,59 (quatorze milhões oitocentos e três mil, setecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), o qual foi integralmente utilizado para absorver parte dos prejuízos acumulados da Sociedade;

(v) aprovar o balanço patrimonial e resultado econômico da Sociedade, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que registraram prejuízo no valor de R\$ 7.663.004,11 (sete milhões, seiscentos e sessenta e três mil, quatro reais e onze centavos), que será destinado à conta de prejuízos acumulados.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a aprovar, foram encerrados os trabalhos, lavrada a presente ata, na forma de sumário nos termos do artigo 130, §1º da Lei nº 6.404/76, que, lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

Recife, 12 de agosto de 2024.

Mesa:

[assinado digitalmente]
André de Oliveira Cândia
Presidente

[assinado digitalmente]
Leandro Luiz Gaudio Comazzetto
Secretário

Sócias:

QUEIROZ GALVÃO S.A
[assinado digitalmente]
André de Oliveira Cândia

[assinado digitalmente]
Leandro Luiz Gaudio Comazzetto

CASA ORANGE S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
[assinado digitalmente]
Múcio Pires Souto

[assinado digitalmente]
Tiago Belfort Lima Lustosa

06/11/2024



VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ N.º 08.805.525/0001-06
NIRE 26201737851

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIAS
REALIZADA EM 12 DE AGOSTO DE 2024

(ANEXO I)



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8BDSWMyt0aLx36M05Q&chave2=bivYHKotZxwAGxckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MICRO PIRRS DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RDSWMyt0aLx36M05Q&chave2=bivYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2019 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDEMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. ("Empresa"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e a 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 - CFC, 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a capacidade da Empresa e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

06/11/2024



Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1., as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 Empresa continuar operando e 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 detecta 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 de uma 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e de suas controladas.

06/11/2024



- 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 Empresa e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Empresa 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 consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Recife, 20 de maio de 2020

DELOITTE BRASIL
Auditores Independentes Ltda.

Jônatas José Medeiros de Barcelos
Contador
CRC nº 1 RJ 093376/O-3

06/11/2024

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CIRCULANTES										
Caixa e equivalentes de caixa	7	7	1.309	7	1.318		2.193	4.107	2.219	4.256
Aplicações financeiras	7	733	-	733	-		4.881	13.835	4.881	13.835
Contas a receber	8	15.941	19.624	15.941	19.624		415	1.288	415	1.288
Imóveis a comercializar	9	4.966	9.644	4.966	9.644		12	7	12	8
Tributos a recuperar		248	331	248	331	25	4.007	-	4.007	-
Outras contas a receber	2	3	-	2	-		44	45	44	45
Total dos ativos circulantes		21.897	30.912	21.897	30.921		12.995	21.103	13.021	21.253
NÃO CIRCULANTES										
Imóveis a comercializar	9	36.140	36.140	65.209	65.241		307	604	307	604
Depósitos judiciais		437	1.635	437	1.635		-	-	-	-
Investimentos	10	16.563	16.481	-	-		5.012	3.877	5.012	3.877
Imobilizado	11	63	221	63	221		1.322	2.009	1.322	2.009
Total dos ativos não circulantes		53.203	54.477	65.709	67.097		6.641	6.490	19.121	18.970
TOTAL DOS ATIVOS		75.100	85.389	87.606	98.018		19.636	27.593	32.142	40.223
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO										
CIRCULANTES										
Fornecedores	12									
Empréstimos e financiamentos	13									
Obrigações por incorporação imobiliária										
Obrigações sociais e tributárias										
Partes relacionadas										
Impostos e contribuições a recolher										
Tributos de exigibilidade suspensa										
Provisão para garantias										
Total dos passivos circulantes										
NÃO CIRCULANTES										
Capital social	18									
Transação de capital entre sócios	18									
Adiantamento para futuro aumento de capital	18									
Prejuízo acumulado	18									
Total do patrimônio líquido										
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO										

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Ug8RBSWUyT0aLx36M05Q&chave2=biVYHk0tZxwAGck14F0Lw
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	19	6.553	1.173	6.553	1.173
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	20	(4.632)	(6.393)	(4.632)	(6.393)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		<u>1.921</u>	<u>(5.220)</u>	<u>1.921</u>	<u>(5.220)</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	(258)	(608)	(258)	(608)
Despesas gerais e administrativas	20	(2.879)	(4.559)	(2.879)	(4.559)
Outras receitas operacionais, líquidas	20	28	178	28	178
Resultado de equivalência patrimonial	10	(2)	-	-	-
Total		<u>(3.111)</u>	<u>(4.989)</u>	<u>(3.109)</u>	<u>(4.989)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(1.190)</u>	<u>(10.209)</u>	<u>(1.188)</u>	<u>(10.209)</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	21	(1.003)	(3.560)	(1.005)	(3.560)
Receitas financeiras	21	<u>108</u>	<u>157</u>	<u>108</u>	<u>157</u>
Total		<u>(895)</u>	<u>(3.403)</u>	<u>(897)</u>	<u>(3.403)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(2.085)</u>	<u>(13.612)</u>	<u>(2.085)</u>	<u>(13.612)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17	(248)	(485)	(248)	(485)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>	<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tUg8RbSWMyt0aLx36M050&chave2=bivYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCELIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
2780423894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$ mil)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(2.333)	(14.097)	(2.333)	(14.097)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>	<u>(2.333)</u>	<u>(14.097)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Transação de capital entre sócios	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (não auditado)		17.484	-	-	(7.024)	10.460
Aumento de capital	18	67.774	-	-	-	67.774
Transações de capital entre sócios	10.b	-	(13.109)	-	-	(13.109)
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	-	6.769	-	6.769
Prejuízo do exercício		-	-	-	(14.097)	(14.097)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		85.258	(13.109)	6.769	(21.121)	57.796
Aumento de capital	18	6.769	-	(6.769)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(2.333)	(2.333)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		92.027	(13.109)	-	(23.454)	55.464

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024





QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.085)	(13.612)	(2.085)	(13.612)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	2	-	-	-
Depreciação	11	158	345	158	345
Juros sobre empréstimos e financiamentos	13	849	3.434	849	3.434
Constituição de provisão para distratos	22	1.135	2.408	1.135	2.408
Constituição (reversão) de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	23	(687)	1.657	(687)	1.657
Reversão de provisão para garantia	15	(517)	(542)	(517)	(542)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		3.683	24.354	3.683	24.354
Imóveis a comercializar		4.678	1.454	4.710	1.454
Tributos a recuperar		84	16	84	16
Outras contas a receber		1.199	2.309	1.199	2.309
Fornecedores		(1.914)	2.065	(2.037)	2.074
Adiantamento de clientes		-	(28)	1	12.452
Obrigação por incorporação imobiliária		(873)	1.288	(873)	1.288
Tributos de exigibilidade suspensa		(158)	(1.457)	(158)	(1.457)
Obrigações sociais e tributárias		5	(702)	4	(702)
Outras contas a pagar		-	(40)	(4)	(40)
Juros pagos	13	(868)	(2.137)	(868)	(2.137)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(248)	(1.003)	(244)	(1.003)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>4.443</u>	<u>19.809</u>	<u>4.350</u>	<u>32.298</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aplicações financeiras		(733)	-	(733)	-
Aumento dos investimentos	10	(84)	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(817)</u>	<u>-</u>	<u>(733)</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Pagamento de empréstimos e financiamentos	13	(8.935)	(28.331)	(8.935)	(28.331)
Obtenção de recursos junto a partes relacionadas	25	4.538	6.769	4.538	6.769
Pagamento de recursos a partes relacionadas	25	(531)	(581)	(531)	(13.061)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(4.928)</u>	<u>(22.143)</u>	<u>(4.928)</u>	<u>(34.623)</u>
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(1.302)</u>	<u>(2.334)</u>	<u>(1.311)</u>	<u>(2.325)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	1.309	3.643	1.318	3.643
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	7	1.309	7	1.318
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(1.302)</u>	<u>(2.334)</u>	<u>(1.311)</u>	<u>(2.325)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=luq8RbSWUyYt0aLx33M050&chave2=biVYHk0tZxwAGxck14RdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e suas controladas (“Empresa”) é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco.

A Empresa, suas controladas, controladas em conjunto e outras empresas ligadas fazem parte do Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário (“Grupo”). A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“QGDI”) é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção do Grupo, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo. O Grupo possui como controlador final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

O Grupo têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE).

Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária nos últimos anos o Grupo têm registrado prejuízos recorrentes, principalmente, decorrentes (i) de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais, em sua maioria, já foram concluídos; (ii) da desvalorização no valor da venda de seus estoques de imóveis concluídos; e (iii) das despesas financeiras oriundas da dívida corporativa do Grupo, conforme o caso.

Tal cenário tem levado o Grupo a uma gestão intensiva dos fluxos de caixa e o suporte financeiro do Grupo, por meio de contratos de mútuos, ou de seu acionista controlador, por meio de aumento de capital ou adiantamentos para futuro aumento de capital. Dentro deste cenário, e visando a plena capacidade operacional do Grupo, juntamente com sua controladora QGSA, foi concluído em agosto de 2019 a reestruturação das dívidas corporativas do Grupo com a finalidade de adequá-las à realidade imposta pelo atual cenário econômico do setor imobiliário, com a redução das taxas de juros e o alongamento dos prazos de vencimento para a partir de março de 2023, de forma a permitir que o Grupo possa cumprir suas obrigações no curto prazo e iniciar um novo ciclo de investimentos e lançamentos de novos empreendimentos imobiliários.

A Administração tem trabalhado na realização das vendas das unidades remanescentes em estoque e não tem expectativa de custos adicionais relevantes nesses projetos nos próximos exercícios.

Considerando o exposto acima, a capacidade da Empresa e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado pelo Grupo.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação em 20 de maio de 2020.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=luq8RbSWUyT0aLx336M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO|42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO|05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Grupo, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos cotistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM, a Empresa optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas abaixo:



2.3. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre Empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação - %	
	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

2.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros.



- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; (ii) mantido para negociação; ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Empresa sempre reconhece a PCE durante a vida útil para contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica da Empresa, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PCE durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, o Grupo mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PCE do período de 12 meses.

A PCE durante a vida útil representa as perdas de crédito esperadas decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PCE do período de 12 meses representa a parcela da PCE durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 12 meses após a data de relatório.

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Empresa mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente à dívida, dessa forma, a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou entregues com alienação fiduciária não representa um aumento significativo no risco de crédito deste contas a receber.



A perda de crédito esperada para esses clientes é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Baixa de ativos e passivos financeiros

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Empresa reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Empresa continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

O reconhecimento de receita do Grupo está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio do Grupo é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora
- (ii) Financiamento bancário
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

06/11/2024



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 e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. 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-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.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por incorporação imobiliária”;
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.



b) Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

2.6. Contas a receber

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.

2.7. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. Em razão do ambiente jurídico em que a Empresa e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável.

2.8. Imóveis a comercializar

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 crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.



Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de aquisição do terreno à vista. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

2.9. Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Instalações	10
Equipamentos de informática	5
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de campo	10

Considerando que historicamente a Empresa não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e despesas operacionais" na demonstração do resultado.

2.10. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de "impairment" sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por "impairment" é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do "impairment", os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido "impairment", são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do "impairment" na data de apresentação do relatório.

2.11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.



2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Empresa estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.13. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

A partir de 1º de janeiro de 2019, estão vigentes as seguintes novas normas e alterações:

- Alterações no CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil (IFRS 16).
- Alterações no CPC 18 (R2) - Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28).
- Alterações no CPC 33 (R1) - Benefícios a empregados (IAS 19).
- Alterações no CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9).
- ICPC 22 - Incertezas sobre tratamentos de tributos sobre o lucro (IFRIC 23).
- Revisão anual do CPC nº 13/2018 (IASB ciclo 2015-2017).

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019 e períodos comparativos.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.



3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras.

a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) Operações de Permuta

A Administração segue a orientação OCPC 01 (R1) para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas:

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Empresa usa o método de porcentagem de conclusão (Percentage of Completion - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.



Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresa e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a Administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da Administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

Provisão de distrato

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

Provisão para garantia

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos do Grupo.

4. GESTÃO DE RISCOS

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco do Grupo se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da controladora Queiroz Galvão S.A. A tesouraria da QG S.A identifica, avalia e protege a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

Não houve mudança na exposição do Grupo aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

a) Risco de mercado

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 8, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 7.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 12.



A Empresa analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Empresa a taxas de juros variáveis estão relacionadas a créditos imobiliários, o qual está sujeito a variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela Administração.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela QGSA. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dois imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019			
Fornecedores	2.219	-	2.219
Empréstimos e financiamentos	4.881	-	4.881
Partes relacionadas	4.007	-	4.007
Total	8.888	-	8.888

4.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.



Para manter ou ajustar a estrutura do capital, o Grupo pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Total dos empréstimos (Nota 13)	4.881	13.835
Total de passivo com partes relacionadas (Nota 26)	4.007	-
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 7)	(740)	(1.318)
Dívida líquida (A)	8.148	12.517
Total do patrimônio líquido	55.464	57.796
Total do capital (B)	63.612	70.313
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	12,81%	17,81%

5. CATEGORIA DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no IFRS 9/CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	740	1.309	740	1.318
Contas a receber	15.941	19.624	15.941	19.624
Depósitos judiciais	437	1.635	437	1.635
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(4.881)	(13.835)	(4.881)	(13.835)
Fornecedores	(2.193)	(4.107)	(2.219)	(4.256)
Partes relacionadas	(4.007)	-	(4.007)	-

A Administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.



6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Empresa mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente a dívida, não representando, dessa forma, risco significativo de crédito.

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes e caixa	7	1.309	7	1.318
Aplicações financeiras	733	-	733	-

As aplicações financeiras referem-se principalmente a investimentos em fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 93% do CDI.

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Empreendimentos concluídos	15.941	19.624	15.941	19.624
Ativo circulante	15.941	19.624	15.941	19.624

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis".

O contas a receber, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vencidas				
Até três meses	-	1.521	-	1.521
De três a seis meses	-	1.209	-	1.209
Mais de seis meses	15.546	14.379	15.546	14.379
	15.546	17.109	15.546	17.109
A vencer				
2019	-	2.515	-	2.515
2020	395	-	395	-
	15.941	19.624	15.941	19.624

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4.1 item b, a Administração considera baixo o risco de crédito dos empreendimentos concluídos e em construção.

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.



9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	4.966	9.644	4.966	9.644
<i>Imóveis em construção</i>				
Terrenos não lançados	36.140	36.140	60.570	60.570
Custo de construção	-	-	4.639	4.671
Total	41.106	45.784	70.175	74.886
Ativo circulante	4.966	9.644	4.966	9.644
Ativo não circulante	36.140	36.140	65.209	65.241

O saldo do não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período não inferior a 12 meses. Quando aplicável, os imóveis a comercializar dados em garantia são mencionados na nota explicativa nº 13.

10. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação (%)		Patrimônio líquido	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9	100	100	15.141	15.068
Queiroz Galvão PE 4	100	100	1.422	1.413
Total			16.563	16.481

Empresa	Capital social (R\$ mil)		Cotas	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.515	13.515	13.514.998	13.514.998
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.794	1.794	1.794.256	1.794.256

Ativos, passivos e a receita das controladas diretas da Empresa:

Empresas	31/12/2019			31/12/2018		
	Ativo	Passivo	Receita	Ativo	Passivo	Receita
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.639	12.498	-	27.698	12.630	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.431	9	-	1.413	-	-



b) A movimentação dos investimentos é apresentada a seguir:

	<u>31/12/2018</u>	<u>Adições</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2019</u>
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.068	75	(2)	15.141
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	<u>1.413</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>1.422</u>
Total	<u>16.481</u>	<u>84</u>	<u>(2)</u>	<u>16.563</u>

	<u>31/12/2017</u> (Não auditado)	<u>Aquisição de Investimento (i)</u>	<u>31/12/2018</u>
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	15.068	15.068
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.413	1.413
Total	-	16.481	16.481

- (i) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Empresa passou a ter o controle da Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e da Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. antes detidos pela parte relacionada Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A., por meio da capitalização de dívida da Empresa. Em virtude de todas as empresas estarem sob controle comum da Queiroz Galvão S.A., a Empresa registrou o investimento pelo método dos valores contábeis existentes. Dessa forma, o montante de R\$ 13.109 resultante da diferença entre capitalizado no montante de R\$29.590 e os valores contábeis existentes das controladas na data da transação foi reconhecido como transação de capital entre sócios no patrimônio líquido.

11. IMOBILIZADO

(a) Composição dos saldos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Instalações	-	1.497	-	1.497
(-) Depreciação acumulada	-	(1.437)	-	(1.437)
Equipamentos de informática	2.342	2.342	2342	2.342
(-) Depreciação acumulada	(2.342)	(2.336)	(2.342)	(2.336)
Móveis e utensílios	973	973	973	973
(-) Depreciação acumulada	(950)	(926)	(950)	(926)
Máquinas e equipamentos	2.658	2.658	2.658	2.658
(-) Depreciação acumulada	(2.618)	(2.550)	(2.618)	(2.550)
Total	<u>63</u>	<u>221</u>	<u>63</u>	<u>221</u>

(b) Movimentação dos saldos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo em 31/12/2018	221	566	221	566
Depreciação	<u>(158)</u>	<u>(345)</u>	<u>(158)</u>	<u>(345)</u>
Saldo em 31/12/2019	<u>63</u>	<u>221</u>	<u>63</u>	<u>221</u>



12. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
De materiais	237	38	237	39
De serviços	1.956	4.069	1.982	4.217
	<u>2.193</u>	<u>4.107</u>	<u>2.219</u>	<u>4.256</u>

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição financeira	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Operações de crédito imobiliário:				
Caixa Econômica Federal	4.881	12.817	4.881	12.817
Banco Bradesco	-	1.018	-	1.018
Passivo circulante	4.881	13.835	4.881	13.835

As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 9% a 12% ao ano. O vencimento da dívida está datado para o segundo semestre de 2020.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os ativos do empreendimento "Chácara Santa Rosa".

Movimentação dos empréstimos em 2019:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo em 31/12/2018	13.835	40.869	13.835	40.869
Pagamentos de principal	(8.935)	(28.331)	(8.935)	(28.331)
Juros	849	3.434	849	2.712
Pagamentos de juros	(868)	(2.137)	(868)	(1.415)
Saldo final em 31/12/2019	<u>4.881</u>	<u>13.835</u>	<u>4.881</u>	<u>13.835</u>

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os valores referentes às permutas de terrenos por empreendimentos estão apresentados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Permuta por terrenos	-	8.880	12.480	21.360
Permuta por terrenos apropriada	-	(8.880)	-	(8.880)
Permuta por terreno a apropriar	-	-	12.480	12.480



15. PROVISÃO PARA GARANTIAS

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos do grupo. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	307	527	307	527
Não circulante	307	604	307	604
Total	614	1.131	614	1.131

Movimentação da provisão da garantia

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	1.131	1.673	1.131	1.673
Reversão, líquida	(517)	(542)	(517)	(542)
Saldo final	614	1.131	617	1.131

16. TRIBUTOS DE EXIGIBILIDADE SUSPensa

As controladas, possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Regime de Tributação Especial - "RET"	3	3	3	3
Imposto de renda pessoa jurídica - "IRPJ"	320	367	320	367
Contribuição social sobre o lucro líquido - "CSLL"	186	211	186	211
Programa da Integração Social - "PIS"	112	127	112	127
Contribuição para a Seguridade Social - "COFINS"	515	586	515	586
Total	1.136	1.294	1.136	1.294



17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Regime Especial de Tributação - "RET"	-	(1)	-	(1)
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - "IRPJ"	(181)	(567)	(181)	(567)
Contribuição social sobre o lucro líquido - "CSLL"	(67)	83	(67)	83
Encargo no resultado do exercício	(248)	(485)	(248)	(485)

A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 7,44% e 24,15%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis de incorporação imobiliária.

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 1º de dezembro de 2018, através de reunião de cotistas, a sócia QGSA resolveu aumentar o capital social da Empresa, mediante a emissão de 67.774 novas cotas do valor nominal de R\$1,00 (um real), as quais são totalmente subscritas e integralizadas, na data de 31 de dezembro de 2018, nas seguintes condições:

- R\$29.590 mediante a capitalização de dívida da Empresa com a QGSA em virtude da aquisição das SPE'S Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda; e
- R\$38.184 mediante o aporte de dois terrenos pela QGSA na Empresa.

Em decorrência do aumento de capital citado acima, o capital social, antes o valor de R\$17.484, representado por 17.484.000 de cotas, passou a ser no valor de R\$85.258 em 2018, dividido em 85.257.906 cotas.

Em 1º de novembro de 2019 houve uma integralização do adiantamento para futuro aumento de capital na Empresa no valor de R\$6.769 passando a ser R\$92.027 em 2019, dividido em 92.026.652 cotas e constituído da seguinte forma:

Divisão de quotas por quotista:

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	2	-
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	85.257.904
Queiroz Galvão Desenvolvimento de Negócios S.A. - "QGDN S.A."	-	2
	<u>92.026.652</u>	<u>85.257.906</u>



19. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	6.774	1.217	6.774	1.217
PIS e COFINS	(221)	(44)	(221)	(44)
Receita líquida operacional	<u>6.553</u>	<u>1.173</u>	<u>6.553</u>	<u>1.173</u>

20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custos dos imóveis vendidos	(4.632)	(6.393)	(4.632)	(6.393)
Publicidade e propaganda	(63)	(131)	(63)	(131)
Comissões e corretagens	(51)	(148)	(51)	(148)
Aluguéis de imóveis e condomínios	(218)	(327)	(218)	(327)
Despesas diversas	(371)	(3)	(371)	(3)
Provisão para distratos e para riscos e baixa de depósitos judiciais	(2.247)	(4.063)	(2.247)	(4.063)
Depreciação	(159)	(317)	(159)	(317)
Total	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(4.632)	(6.393)	(4.632)	(6.393)
Despesas comerciais	(258)	(608)	(258)	(608)
Despesas gerais e administrativas	(2.879)	(4.559)	(2.879)	(4.559)
Outras receitas operacionais, líquidas	28	178	28	178
Total	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>	<u>(7.741)</u>	<u>(11.382)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Despesa financeira:				
Encargos sobre empréstimos	(849)	(3.434)	(849)	(3.434)
Descontos concedidos	-	(29)	-	(29)
Juros incorridos	(30)	(13)	(30)	(13)
Multas não dedutíveis	(7)	(53)	(8)	(53)
Outros	(106)	(1)	(106)	(1)
Comissões e despesas bancárias	(10)	(30)	(11)	(30)
	<u>(1.003)</u>	<u>(3.560)</u>	<u>(1.005)</u>	<u>(3.560)</u>
Receita financeira:				
Juros recebidos	-	122	-	122
Rendimento de aplicações financeiras	2	22	2	22
Outras receitas financeiras	106	13	106	13
Receita financeira	<u>108</u>	<u>157</u>	<u>108</u>	<u>157</u>
Resultado financeiro	<u>(895)</u>	<u>(3.403)</u>	<u>(897)</u>	<u>(3.403)</u>



22. PROVISÕES PARA DISTRATOS

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Distratos	5.012	3.877
	<u>5.012</u>	<u>3.877</u>

Movimentação da provisão para distrato

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	3.877	1.469
Provisão	<u>1.135</u>	<u>2.408</u>
Saldo final	<u>5.012</u>	<u>3.877</u>

23. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	2.009	352
Constituição (reversão)	<u>(687)</u>	<u>1.657</u>
Saldo final	<u>1.322</u>	<u>2.009</u>

Natureza das provisões

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Trabalhista	423	27
Cível (ii)	<u>899</u>	<u>1.982</u>
Total	<u>1.322</u>	<u>2.009</u>

- (i) As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

Em 31 de dezembro de 2019, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$2.203 (R\$1.629 em 2018).

24. SEGUROS

A Empresa não possui apólice de seguros pois todos os empreendimentos foram entregues.

25. PARTES RELACIONADAS

	Controladora e Consolidado	
	Passivo	
	31/12/2019	31/12/2018
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (i)	4.007	-
Total circulante	4.007	-

- (i) Contrato de mútuo firmado entre a Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A e Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. no valor de R\$4.007 no final do exercício de 2019 com o objetivo de utilização em seus gastos operacionais. O valor do mútuo será pago em até 365 dias, prorrogáveis por igual período. Não incide atualização monetária ou juros sobre o valor global do mútuo.

Movimentação dos saldos de partes relacionadas - controladora e consolidado

Saldo Inicial em 31/12/2018	-
Ingresso de capital por parte relacionada	4.538
Restituição de capital à parte relacionada	(531)
Saldo final em 31/12/2019	4.007

a) Remuneração da Administração

A remuneração da Administração do Grupo é efetuada na controladora Queiroz Galvão S.A.

26. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

A seguir relacionamos as principais transações no período que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa:

	31/12/2019	31/12/2018
Aumento de capital pela capitalização dívida com controladora ou AFAC	6.769	29.590
Aumento de capital por meio de aporte de terreno	-	38.184

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

A pandemia pelo novo coronavírus ("Covid-19") acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. No Brasil ainda estamos na fase de crescimento dos contágios e adoção, por parte dos Governos Federal e Estaduais, de medidas restritivas em maior ou menor grau em cada cidade. O setor de construção/incorporação continua sendo bastante afetado com paralizações de obras, receio de clientes com relação ao contato físico com corretores e restrição a visitas aos empreendimentos, além da preocupação com relação à situação econômica do país, pós pandemia. Esses fatores afetaram o dia-a-dia do Grupo e de todos os players do mercado. Podemos constatar, ainda, que o impacto mais forte ocorrido entre meados e final de março agora está mais brando, com clientes já fechando a compra de unidades e vendas importantes já acontecendo durante os meses de abril e maio de 2020.





Como consequência imediata de todo esse processo o Grupo implementou uma série de medidas. Primeiramente ações de cuidado aos colaboradores, com funcionários trabalhando à distância com a infraestrutura para reuniões on-line, e-mails diários com dicas de prevenção e reforço na conscientização de todos, especialmente os grupos de risco, sobre a gravidade da pandemia.

Em seguida, e paralelamente, foram implementadas ações focadas no caixa, entre elas: um plano de redução de gastos com pessoal, férias e dispensa de funcionários de áreas específicas, renegociação com vários fornecedores com redução e postergações de faturas, inclusive de bancos, sempre com a diretriz primordial de preservar caixa enquanto a crise persistir, mantendo concomitantemente, mesmo em um cenário desafiador e de incertezas, fortes iniciativas de vendas on-line e experiências positivas de clientes em nosso site, na busca de minimizarmos os efeitos nas vendas. Um comitê com os principais gestores foi criado para analisar cada item de despesa do Grupo, além de garantir agilidade nas tomadas de decisão com relação às medidas de prevenção e ações de estímulos às vendas on-line.

Outro ponto a ressaltar é o aprendizado do Grupo durante essa crise e que certamente perdurará mesmo após o fim dessa pandemia, sobretudo com relação a trabalhos em home office, reuniões on-line com a dinamização das tomadas de decisão e o aperfeiçoamento das vendas on-line.

A Administração do Grupo avaliou os eventuais efeitos da Covid-19 em suas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2019 e ressalta que até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras, não houve impacto relevante ou material em seus negócios que justificasse alteração nos números divulgados. A Administração do Grupo tem analisado e tomado ações efetivas para preservar a integridade das pessoas e de seus ativos.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tUg8RbSWUyYt0aLx36M05Q&chave2=bivYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT TIWA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do
relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



06/11/2024



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020	13

06/11/2024



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Rua Padre Carapeço, 752 - 6º andar
Boa Viagem, Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

06/11/2024



Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 01 e 25, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário e o seu sócio controlador na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício - Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 22, a Empresa mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, preparadas originalmente antes dos ajustes descrito na Nota Explicativa nº 2.3, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria datado de 20 de maio de 2020, sem modificação e com parágrafos de ênfase quanto ao Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas e com parágrafo de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, ambos objeto do presente relatório. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 2.3 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Empresa referentes ao exercício referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tomadas em conjunto.

06/11/2024



Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 Empresa continuar operando e 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 Empresa 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 Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Empresa a não mais se manterem em continuidade operacional;

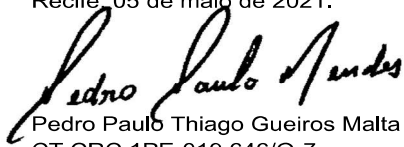
06/11/2024



- 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;
- Obtivemos 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, pela supervisão e pelo 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 05 de maio de 2021.



Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
CT CRC 1PE-019.646/O-7

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

06/11/2024

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	7	39	740	39	740
Contas a receber	8	1.222	1.063	1.222	1.063
Imóveis a comercializar	9	-	14.240	-	14.240
Impostos e contribuições a recuperar		250	248	250	248
Outras contas a receber		112	4	112	4
Total dos ativos circulantes		1.623	16.295	1.623	16.295
NÃO CIRCULANTES					
Imóveis a comercializar	9	36.140	36.140	60.792	63.804
Partes relacionadas	22	1.873	-	1.856	-
Depósitos judiciais		116	437	116	437
Outras contas a receber		70	10	70	10
Investimentos	10	4.572	15.158	-	-
Imobilizado		20	62	20	62
Total dos ativos não circulantes		42.791	51.807	62.854	64.313
TOTAL DOS ATIVOS		44.414	68.102	64.477	80.608

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RBSWUNYt0aLx36M05Q&chave2=bivYHKotZxwAGck14PdLw
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621

06/11/2024

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	11	-	4.881	-	4.881
Fornecedores	12	274	754	297	779
Obrigações por incorporação imobiliária	13	188	723	188	723
Tributos diferidos	14	-	772	-	772
Dívidas a pagar	8	884	7.901	884	7.901
Partes relacionadas	22	10.713	4.007	10.713	4.007
Obrigações sociais e tributárias		1.516	12	1.516	13
Impostos e contribuições a recolher		93	44	95	44
Total dos passivos circulantes		13.668	19.094	13.693	19.120
NÃO CIRCULANTES					
Obrigações por incorporação imobiliária	13	118	307	118	307
Adiantamentos de clientes	15	-	-	12.480	12.480
Tributos diferidos	14	522	-	522	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	977	2.067	8.535	2.067
Total dos passivos não circulantes		1.617	2.374	21.655	24.854
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17	92.027	92.027	92.027	92.027
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-
Prejuízos acumulados		(49.789)	(32.284)	(49.789)	(32.284)
Total do patrimônio líquido		29.129	46.634	29.129	46.634
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		44.414	68.102	44.779	80.608

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024





QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA	18	22.178	17.078	22.178	17.078
CUSTOS	19	(15.205)	(9.208)	(15.205)	(9.208)
LUCRO BRUTO		<u>6.973</u>	<u>7.870</u>	<u>6.973</u>	<u>7.870</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	19	(8.032)	(5.818)	(8.032)	(5.818)
Gerais e administrativas	19	(6.814)	(3.131)	(14.446)	(3.131)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(10.650)	29	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas	19	(2)	(194)	(3.018)	(163)
Total		<u>(25.498)</u>	<u>(9.114)</u>	<u>(25.496)</u>	<u>(9.112)</u>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(18.525)</u>	<u>(1.244)</u>	<u>(18.523)</u>	<u>(1.242)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	20				
Despesas financeiras		(418)	(1.003)	(420)	(1.005)
Receitas financeiras		1.576	657	1.576	657
Total		<u>1.158</u>	<u>(346)</u>	<u>1.156</u>	<u>(348)</u>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(17.367)</u>	<u>(1.590)</u>	<u>(17.367)</u>	<u>(1.590)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	14				
Corrente		(56)	(101)	(56)	(101)
Diferido		(82)	19	(82)	19
Total		<u>(138)</u>	<u>(82)</u>	<u>(138)</u>	<u>(82)</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>	<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

9

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWMyt0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(17.505)	(1.672)	(17.505)	(1.672)
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>	<u>(17.505)</u>	<u>(1.672)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024
Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851
Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Ug8RBSWUyYtOaLx36M05Q&chave2=biYyHKotZxwAGckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO|42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO|05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Transação de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2019 (ORIGINALMENTE APRESENTADO)	85.258	(13.109)	6.769	(21.121)	57.797
Ajustes de reapresentação (Nota 2.3)	-	-	-	(9.491)	(9.491)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2019 (REAPRESENTADO)	85.258	(13.109)	6.769	(30.612)	48.306
Integralização de capital (Nota 17)	6.769	-	(6.769)	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.672)	(1.672)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (REAPRESENTADO)	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>-</u>	<u>(32.284)</u>	<u>46.634</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(17.505)	(17.505)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>-</u>	<u>(49.789)</u>	<u>29.129</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Prejuízo do exercício		(17.505)	(1.672)	(17.505)	(1.672)
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	10	10,650	(29)	-	-
Depreciação e amortização		42	159	42	159
Juros sobre empréstimos e financiamentos	11	172	850	172	850
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16	(1.090)	58	6.468	58
Provisão para impairment de imóveis a comercializar		(2)	(153)	(3.014)	(153)
Complemento de provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	8	3,125	-	3,125	-
Complemento (reversão) de provisão para distratos	8	(9,270)	6,835	(9,270)	6,835
Reversão de provisão para garantias	13	(308)	(1.805)	(308)	(1.805)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber		5,986	(2,965)	5,986	(2,965)
Imóveis a comercializar		14,242	9,515	20,266	8,110
Outros ativos		211	1,281	151	1,281
Fornecedores		(480)	(3,353)	(482)	(3,477)
Distratos a pagar		(7,017)	(3,307)	(7,017)	(1,902)
Obrigações por incorporação imobiliária		(416)	417	(416)	417
Outros passivos		1,243	(518)	1,304	(517)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(417)	5,313	(498)	5,219
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Redução (aumento) dos investimentos em sociedades, líquido	10	(64)	(85)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(64)	(85)	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS					
Amortização de empréstimos e financiamentos	11	(5,053)	(9,804)	(5,053)	(9,804)
Ingresso de partes relacionadas, líquido		4,833	4,007	4,850	4,007
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		(220)	(5,797)	(203)	(5,797)
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		740	1,309	740	1,318
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		39	740	39	740
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(701)	(569)	(701)	(578)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

06/11/2024

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e suas controladas (“Empresa”) é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco.

A Empresa, suas controladas e outras empresas ligadas fazem parte da Empresa Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário (“Grupo”). A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“QGDI”) é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo. A Empresa possui como controlador final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE).

Em decorrência da crise econômica e em particular do setor de incorporação imobiliária nos últimos anos a Empresa tem registrado prejuízos recorrentes, principalmente, decorrentes (i) de gastos necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, os quais, já foram concluídos; (ii) da desvalorização no valor da venda de seus estoques de imóveis concluídos. Tal cenário tem levado a Empresa a uma gestão intensiva dos fluxos de caixa e o suporte financeiro do Grupo, por meio de contratos de mútuos.

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2020, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 12.045 (R\$ 2.799 em 2019) na Controladora e R\$ 12.070 (R\$ 2.825 em 2019) no Consolidado, em virtude do cenário econômico citado anteriormente. Havendo necessidade de caixa para cumprimento das obrigações de curto prazo, a Empresa realizará ações para captação de recursos com terceiros.

Considerando o exposto acima, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto e de um novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa (ver nota explicativa nº 25).



Impactos da pandemia - COVID-19

A pandemia pelo novo coronavírus (“Covid-19”) acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. O setor de construção/incorporação continua sendo bastante afetado com paralizações de obras, receio de clientes com relação ao contato físico com corretores e restrição a visitas aos empreendimentos, além da preocupação com relação à situação econômica do país, pós-pandemia. Esses fatores afetaram o dia a dia da Empresa e de todos os players do mercado.

Como consequência imediata de todo esse processo, a Empresa implementou uma série de medidas. Primeiramente ações de cuidado aos colaboradores, com funcionários trabalhando à distância com a infraestrutura para reuniões on-line, e-mails diários com dicas de prevenção e reforço na conscientização de todos, especialmente os grupos de risco, sobre a gravidade da pandemia.

Em seguida, e paralelamente, foram implementadas ações focadas no caixa, entre elas: renegociação com fornecedores com redução e postergações de faturas, inclusive de bancos, sempre com a diretriz primordial de preservar caixa enquanto a crise persistir, mantendo concomitantemente, mesmo em um cenário desafiador e de incertezas, iniciativas para melhorias de vendas. Um comitê com os principais gestores foi criado para analisar cada item de despesa da Empresa, além de garantir agilidade nas tomadas de decisão com relação às medidas de prevenção e ações de estímulos às vendas. Outro ponto a ressaltar é o aprendizado da Empresa durante essa crise e que certamente perdurará mesmo após o fim dessa pandemia, sobretudo com relação a trabalhos em home office, reuniões on-line com a dinamização das tomadas de decisão e o aperfeiçoamento das vendas.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração considerou riscos e incertezas que possam afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica da Empresa. Nesse sentido, a administração mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação:

- Obras: não há obras em andamento, logo a Empresa não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos;
- Vendas e realização de estoques: a administração entende que não há risco significativo de impacto em virtude de não haver unidades em estoque.
- Contas a receber: considerando que 100% dos empreendimentos estão concluídos e de posse dos clientes, a administração entende que o montante de contas a receber é um possível de risco de perda, por isso há registro de provisão de R\$ 3.125 (vide nota explicativa nº 8).

06/11/2024



2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 05 de maio de 2021.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.



2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras comparativas

A administração da Empresa está reapresentando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, em função do aprimoramento de determinadas práticas contábeis e da correção de erros de exercícios anteriores que foram contabilizados durante o exercício em 31 de dezembro de 2020. Esses ajustes estão sendo apresentados retroativamente em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e produziram os seguintes impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa em relação aos valores anteriormente apresentados.

Ajuste	Detalhamento	Impacto
Gastos reconhecidos indevidamente em estoques	A administração identificou gastos classificados indevidamente na rubrica "imóveis a comercializar" (empreendimentos concluídos) e "custos" (empreendimentos em construção) que se caracterizam como despesas comerciais, administrativas e financeiras.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
Gastos ativados após obra atingir POC 100%	A administração identificou gastos reconhecidos indevidamente na rubrica "imóveis a comercializar", incorridos após as obras atingirem POC 100%, quando os mesmos deveriam ser reconhecidos diretamente no resultado do exercício.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
Efeitos das análises de distratos	A administração realizou análises de distratos conforme Ofício CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e procedeu com o registro dos saldos contábeis.	Ativo, passivo, patrimônio líquido e resultado.
Contingências	A administração verificou que o saldo de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários estava registrado a menor.	Passivo, patrimônio líquido e resultado.
Reclassificação entre fornecedores e distratos a pagar	A administração identificou saldos classificados indevidamente nas contas de fornecedores e reclassificou para distratos a pagar.	Passivo.
Reclassificação entre outras contas a receber, fornecedores e tributos diferidos	A Administração identificou saldos classificados indevidamente nas contas de outras contas a receber, fornecedores e tributos diferidos.	Ativo, passivo e patrimônio líquido.



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA. E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Baixa de contas a receber por perda	A Administração efetuou baixa de títulos por não haver expectativa de recebimento.	Ativo, patrimônio líquido e resultado.
-------------------------------------	--	--



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Ug8RbSWMyt0aLx36M05Q&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVOS	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	31/12/2019			31/12/2019			01/01/2019			01/01/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
CIRCULANTES												
Contas a receber	15.941	(14.878)	1.063	15.941	(14.878)	1.063	19.624	(14.681)	4.943	19.624	(14.681)	4.943
Imóveis a comercializar	4.966	9.274	14.240	4.966	9.274	14.240	9.644	13.958	23.602	9.644	13.958	23.602
Outras contas a receber	4	-	4	4	-	4	6	(2)	4	-	-	4
Outras ativos circulantes	988	-	988	988	-	988	1.640	-	1.640	1.649	-	1.649
Total dos ativos circulantes	21.899	(5.604)	16.295	21.899	(5.604)	16.295	30.914	(725)	30.189	30.921	(723)	30.198
NÃO CIRCULANTES												
Imóveis a comercializar	36.140	-	36.140	65.209	(1.405)	63.804	36.140	-	36.140	65.241	(1.437)	63.804
Investimentos	16.563	(1.405)	15.158	-	-	-	16.481	(1.437)	15.044	-	-	-
Outras contas a receber	-	10	10	-	10	10	-	-	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	499	-	499	499	-	499	1.856	-	1.856	1.856	-	1.856
Total dos ativos não circulantes	53.202	(1.395)	51.807	65.708	(1.395)	64.313	54.477	(1.437)	53.040	67.097	(1.437)	65.660
TOTAL DOS ATIVOS	75.101	(6.999)	68.102	87.607	(6.999)	80.608	85.391	(2.162)	83.229	98.018	(2.160)	95.858

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RDSWUyrc0Lx36M056&chave2=biyYHKotZxwGckI4Fdlw
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO|05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	31/12/2019			31/12/2019			01/01/2019			01/01/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
PASSIVOS E PATRIMÔNIO												
LÍQUIDO (NEGATIVO)												
CIRCULANTES												
Fornecedores	2.193	(1.439)	754	2.219	(1.440)	779	4.107	-	4.107	4.256	-	4.256
Tributos diferidos	1.136	(364)	772	1.136	(364)	772	1.294	-	1.294	1.294	-	1.294
Distratos a pagar	-	7.901	7.901	-	7.901	7.901	-	11.208	11.208	-	11.208	11.208
Outros passivos circulantes	9.667	-	9.667	9.668	-	9.668	15.702	-	15.702	15.702	-	15.702
Total dos passivos circulantes	12.996	6.098	19.094	13.023	6.097	19.120	21.103	11.208	32.311	21.252	11.208	32.460
NÃO CIRCULANTES												
Provisão para distratos	5.012	(5.012)	-	5.011	(5.011)	-	3.879	(3.879)	-	3.877	(3.877)	-
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.322	745	2.067	1.322	745	2.067	2.009	-	2.009	2.009	-	2.009
Outros passivos não circulantes	307	-	307	12.787	-	12.787	603	-	603	13.083	-	13.083
Total dos passivos não circulantes	6.641	(4.267)	2.374	19.120	(4.266)	14.854	6.491	(3.879)	2.612	18.969	(3.877)	15.092
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)												
Prejuízos acumulados	(23.454)	(8.830)	(32.284)	(23.454)	(8.830)	(32.284)	(21.121)	(9.491)	(30.612)	(21.121)	(9.491)	(30.612)
Outros	78.918	-	78.918	78.918	-	78.918	78.918	-	78.918	78.918	-	78.918
Total do patrimônio líquido (negativo)	55.464	(8.830)	46.634	55.464	(8.830)	46.634	57.797	(9.491)	48.306	57.797	(9.491)	48.306
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	75.101	(6.999)	68.102	87.607	(6.999)	80.608	85.391	(2.162)	83.229	98.018	(2.160)	95.858

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024
 Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851
 Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
 Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
 Chancela 110585106589621



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora 31/12/2019			Consolidado 31/12/2019		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
RECEITA LÍQUIDA	6.553	10.525	17.078	6.553	10.525	17.078
CUSTOS	(4.632)	(4.576)	(9.208)	(4.632)	(4.576)	(9.208)
LUCRO BRUTO	1.921	5.949	7.870	1.921	5.949	7.870
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Comerciais	(258)	(5.560)	(5.818)	(258)	(5.560)	(5.818)
Gerais e administrativas	(2.879)	(252)	(3.131)	(2.879)	(252)	(3.131)
Resultado de equivalência patrimonial	(2)	31	29	-	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas	28	(222)	(194)	28	(191)	(163)
Total	(3.111)	(6.003)	(9.114)	(3.109)	(6.003)	(9.112)
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(1.190)	(54)	(1.244)	(1.188)	(54)	(1.242)
RESULTADO FINANCEIRO						
Despesas financeiras	(1.003)	-	(1.003)	(1.005)	-	(1.005)
Receitas financeiras	108	549	657	108	549	657
Total	(895)	549	(346)	(897)	549	(348)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(2.085)	495	(1.590)	(2.085)	495	(1.590)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(248)	166	(82)	(248)	166	(82)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(2.333)	661	(1.672)	(2.333)	661	(1.672)

06/11/2024



As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas abaixo:

2.4. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre Empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("**impairment**") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100

2.5. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.



Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; (ii) mantido para negociação; ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa reconhece uma provisão para Perdas Esperadas de Crédito ("PEC") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Empresa sempre reconhece a PEC durante a vida útil para contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.



Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período de 12 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 12 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 12 meses após a data de relatório.

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso ele esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Empresa mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente à dívida, dessa forma, a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou entregues com alienação fiduciária não representa um aumento significativo no risco de crédito deste contas a receber.

A perda esperada de crédito para esses clientes é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

c) Baixa de ativos e passivos financeiros

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, é reconhecida sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.



2.6. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

O reconhecimento de receita da Empresa está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

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 e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. 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-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.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- Nas vendas de unidades não concluídas:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por incorporação imobiliária";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

b) Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

2.7. Contas a receber

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.





2.8. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. Em razão do ambiente jurídico em que a Empresa e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, elas estão sujeitas a pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda. No encerramento das demonstrações financeiras, a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 180 dias que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela administração como provável.

2.9. Imóveis a comercializar

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 crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, o valor corresponde ao valor justo das unidades permutadas. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento dela.

2.10. Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	Anos
Instalações	10
Equipamentos de informática	5
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de campo	10

Considerando que, historicamente, a Empresa não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e despesas operacionais" na demonstração do resultado.

2.11. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de "**impairment**" sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por "**impairment**" é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do "**impairment**", os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido "**impairment**", são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do "**impairment**" na data de apresentação do relatório.

2.12. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.





As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Empresa estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.14. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.15. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Empresa foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Empresa (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020 e períodos comparativos.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras.

a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) Operações de Permuta

A administração segue a orientação OCPC 01 (R1) para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.





Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo.

Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas:

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Empresa usa o método de porcentagem de conclusão (**Percentage of Completion** - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresas e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.



Provisão de distratos

A administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

Provisão para garantia

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Empresa.

4. GESTÃO DE RISCOS

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

Não houve mudança na exposição da Empresa aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

a) Risco de mercado

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 8, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 7.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 11.

A Empresa analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Empresa a taxas de juros variáveis está relacionada a créditos imobiliários, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração.



b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dois imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria da Empresa, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Consolidado		Total
	Até um ano	Entre um e dois anos	
Saldo em 31 de dezembro de 2019			
Fornecedores	779	-	779
Empréstimos e financiamentos	4.881	-	4.881
Partes relacionadas	4.007	-	4.007
Total	<u>9.667</u>	<u>-</u>	<u>9.667</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020			
Fornecedores	297	-	297
Partes relacionadas	10.713	-	10.713
Total	<u>11.010</u>	<u>-</u>	<u>11.010</u>

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos (Nota 11)	-	4.881
Total de partes relacionadas (Nota 22)	10.713	4.007
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 7)	(39)	(740)
Dívida líquida (A)	10.674	8.148
Total do patrimônio líquido	29.129	46.634
Total do capital (B)	39.803	54.782
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	27%	15%



5. CATEGORIA DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no IFRS 9/CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	39	740	39	740
Contas a receber	1.222	1.063	1.222	1.063
Depósitos judiciais	116	437	116	437
Partes relacionadas	1.873	-	1.856	-
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	-	4.881	-	4.881
Fornecedores	274	754	297	779
Partes relacionadas	10.713	4.007	10.713	4.007

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2020 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

A posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso ele esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Empresa mantenha a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente, portanto a dívida não representa risco significativo de crédito.

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bancos	38	8	38	8
Aplicações financeiras	1	732	1	732
	<u>39</u>	<u>740</u>	<u>39</u>	<u>740</u>

As aplicações financeiras referem-se, principalmente, a investimentos em fundo referenciado DI com remuneração média de aproximadamente 100% do CDI (100% em 31 dezembro de 2019).





http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUyYt0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGckI4Fdlw
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUTZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Empreendimentos concluídos	4.347	10.333	7.378	4.347	10.333	7.378
Perdas esperadas de créditos (PEC)	(3.125)	-	-	(3.125)	-	-
Provisão para distratos	-	(9.270)	(2.435)	-	(9.270)	(2.435)
Ativo circulante	<u>1.222</u>	<u>1.063</u>	<u>4.943</u>	<u>1.222</u>	<u>1.063</u>	<u>4.943</u>
Distratos a pagar – Passivo circulante	<u>(884)</u>	<u>(7.901)</u>	<u>(11.208)</u>	<u>(884)</u>	<u>(7.901)</u>	<u>(11.208)</u>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do exercício.

O contas a receber refere-se a obras finalizadas. As unidades estão sob posse dos clientes nas respectivas datas-bases, a Empresa reconheceu o montante de clientes com saldos em aberto a partir de seis meses como perdas esperadas de créditos e por isso não há saldo de provisão para distratos.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024
 Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851
 Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
 Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
 Chancela 110585106589621

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Vencidas</u>				
Mais de seis meses	4.347	9.939	4.347	9.939
	4.347	9.939	4.347	9.939
<u>A vencer</u>				
A partir de 12 meses	-	394	-	394
	-	394	-	394
TOTAL	4.347	10.333	4.347	10.333

Movimentação da provisão para Perdas Esperadas de Créditos (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	-	-	-	-
Adições	3.125	-	3.125	-
Saldo final	3.125	-	3.125	-

Movimentação da provisão para distratos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	9.270	2.435	9.270	2.435
Adições (baixas)	(9.270)	6.835	(9.270)	6.835
Saldo final	-	9.270	-	9.270





QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados substancialmente pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Imóveis concluídos	-	14.240	23.602	-	14.240	23.602
Terrenos para futuras incorporações	36.295	36.293	36.140	63.959	63.957	63.804
Provisão para impairment (1)	(155)	(153)	-	(3.167)	(153)	-
Total	36.140	50.380	59.742	60.792	78.044	87.406
Ativo circulante	-	14.240	23.602	-	14.240	23.602
Ativo não circulante	36.140	36.140	36.140	60.792	63.804	63.804

i) No exercício de 2020, foi constituída provisão para redução ao valor recuperável no montante de R\$ 2, na controlada, e R\$ 3.014, no consolidado.

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela administração. Quando aplicável, os imóveis a comercializar dados em garantia são mencionados na nota explicativa nº 11.

06/11/2024



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10. INVESTIMENTOS

A composição e a movimentação dos investimentos estão demonstradas a seguir:

	Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2019 (reapresentado)	14.019	1.025	15.044
Aumento de capital	75	10	85
Equivalência patrimonial	48	(19)	29
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	14.142	1.016	15.158
Adiantamento para futuro aumento de capital	60	4	64
Equivalência patrimonial	(10.634)	(16)	(10.650)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.568	1.004	4.572

As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.628	26.640	20.060	12.498	3.568	14.142
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	1.025	1.025	21	9	1.004	1.016
Total			24.653	27.665	20.081	12.507	4.572	15.158

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tUg8RbSWUyYtOaLx36M050&chave2=bivYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(10.634)	48	(10.634)	48	3.568	14.142
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(16)	(19)	(16)	(19)	1.004	1.016
Total	(10.650)	29	(10.650)	29	4.572	15.158

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição financeira	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Operações de crédito imobiliário:				
Caixa Econômica Federal	-	4.881	-	4.881
Total	-	4.881	-	4.881

Operação de crédito imobiliário sujeita à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 9,5% ao ano, liquidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Em garantia, foi oferecido o empreendimento "Chácara Santa Rosa". Não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("**Covenants**") atrelados com índices financeiros.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2020
Saldo inicial	4.881	13.835	4.881	13.835
Pagamentos	(5.053)	(9.804)	(5.053)	(9.804)
Juros	172	850	172	850
Saldo final	-	4.881	-	4.881



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUyT0aLx36M05Q&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12. FORNECEDORES

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
De materiais	47	237	275	47	237	275
De serviços	227	517	3.832	250	542	3.981
	<u>274</u>	<u>754</u>	<u>4.107</u>	<u>297</u>	<u>779</u>	<u>4.256</u>

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024
Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851
Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 110585106589621



13. OBRIGAÇÕES POR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Provisão para garantias (a)	188	307	188	307
Orçamento a realizar (b)	-	416	-	416
Circulante	188	723	188	723
Provisão para garantias (a)	118	307	118	307
Não circulante	118	307	118	307

- (a) A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos da Empresa. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.
- (b) Refere-se à provisão para empreendimentos que mesmo depois de entregues irão incorrer em gastos, além do orçamento previsto.

Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	614	2.419	614	2.419
Reversão, líquida	(308)	(1.805)	(308)	(1.805)
Saldo final	306	614	306	614



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. TRIBUTOS DIFERIDOS

A Empresa e suas controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET, como a seguir indicadas:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Regime Especial de Tributação - RET	3	3	3	3	3	3
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	141	320	367	141	320	367
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	86	186	211	86	186	211
Programa da Integração Social - PIS	52	47	127	52	47	127
Contribuição para a Seguridade Social - COFINS	240	216	586	240	216	586
	<u>522</u>	<u>772</u>	<u>1.294</u>	<u>522</u>	<u>772</u>	<u>1.294</u>
Circulante	-	772	1.294	-	772	1.294
Não circulante	522	-	-	522	-	-

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A reconciliação do resultado antes do imposto de renda e contribuição social com a despesa (corrente e diferida) destes tributos está assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	1.830	6.966	1.830	6.966
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos	(138)	(82)	(138)	(82)
Alíquota do período - média	7,55%	1,18%	7,55%	1,18%

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Permutas - empreendimentos não lançados	-	-	12.480	12.480
	-	-	12.480	12.480

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.





QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. PROVISÕES PARA RISCOS CÍVEIS, TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	01/01/2019
Riscos trabalhistas	208	349	27	208	349	27
Riscos cíveis	769	1.718	1.982	8.327	1.718	1.982
	<u>977</u>	<u>2.067</u>	<u>2.009</u>	<u>8.535</u>	<u>2.067</u>	<u>2.009</u>

A Empresa faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável e possível, conforme os advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Empresa é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Empresa e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se aos pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	2.067	2.009	2.067	2.009
Constituição (reversão), líquida	(1.090)	58	6.468	58
Saldo final	977	2.067	8.535	2.067

Em 31 de dezembro de 2020, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 1.972 (R\$ 2.203 em 2019).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	2	-
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	92.027
	92.026.652	92.027

Em 1º de novembro de 2019, houve uma integralização do adiantamento para futuro aumento de capital na Empresa no valor de R\$ 6.769 passando a ser R\$ 92.027 em 2019, dividido em 92.026.652 cotas.

18. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	8.175	12.201	8.175	12.201
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas decorrente de distratos – reversão	14.224	4.901	14.224	4.901
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	(221)	(24)	(221)	(24)
Receita líquida operacional	22.178	17.078	22.178	17.078





QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

19. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DAS DESPESAS RECONHECIDAS NA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

A Empresa apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Custos dos imóveis vendidos	(15.205)	(9.208)	(15.205)	(9.208)
Reversão (complemento) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.090	(58)	(6.468)	(58)
Pessoal (i)	(3.900)	(95)	(3.900)	(95)
Indenizações cíveis e trabalhistas	(609)	(2.119)	(609)	(2.119)
Serviços de informática e administrativos (i)	(3.246)	(80)	(3.246)	(80)
Publicidade e propaganda	(352)	(114)	(352)	(114)
Perdas esperadas de créditos (PEC)	(3.125)	-	(3.125)	-
Provisão para impairment de imóveis a comercializar	(2)	(153)	(3.014)	(153)
Baixa de contas a receber por perda	(4.512)	(5.786)	(4.512)	(5.786)
Outras receitas (despesas), líquido	(192)	(738)	(270)	(707)
Total	(30.053)	(18.351)	(40.701)	(18.320)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	(15.205)	(9.208)	(15.205)	(9.208)
Despesas comerciais	(8.032)	(5.818)	(8.032)	(5.818)
Despesas gerais e administrativas (i)	(6.814)	(3.131)	(14.446)	(3.131)
Outras receitas (despesas), líquidas	(2)	(194)	(3.018)	(163)
Total	(30.053)	(18.351)	(40.701)	(18.320)

i) Em 2020, a Empresa iniciou projeto de reestruturação administrativa, com a incorporação de funcionários e outras despesas anteriormente alocadas na QGDI (parte relacionada). No entanto, a Administração decidiu descontinuar o projeto.

06/11/2024



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Despesa financeira:				
Encargos sobre empréstimos	(172)	(850)	(172)	(850)
Reversão da atualização monetária do contas a receber	(211)	-	(211)	-
Descontos concedidos	(5)	-	(5)	-
Juros incorridos	(2)	(30)	(2)	(30)
Multas não dedutíveis	(13)	(7)	(15)	(8)
Comissões e despesas bancárias	(15)	(10)	(15)	(11)
Imposto sobre operações financeiras - IOF	-	(75)	-	(75)
Outras despesas financeiras	-	(31)	-	(31)
	<u>(418)</u>	<u>(1.003)</u>	<u>(420)</u>	<u>(1.005)</u>
Receita financeira:				
Descontos obtidos	1	79	1	79
Juros recebidos	8	-	8	-
Atualização monetária do contas a receber	1.554	549	1.554	549
Rendimento sobre aplicações financeiras	5	2	5	2
Outras receitas financeiras	8	27	8	27
	<u>1.576</u>	<u>657</u>	<u>1.576</u>	<u>657</u>
Total	<u>1.158</u>	<u>(346)</u>	<u>1.156</u>	<u>(348)</u>

06/11/2024



QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, E CONTROLADAS – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. SEGUROS

A Empresa não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente.

22. PARTES RELACIONADAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
		(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	9	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8	-	-	-	-	-	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	15	-	-	-	15	-	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	1.841	-	-	-	1.841	-	-	-
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGD1 S.A."	-	-	10.193	4.007	-	-	10.193	4.007
Queiroz Galvão S.A.	-	-	520	-	-	-	520	-
	<u>1.873</u>	<u>-</u>	<u>10.713</u>	<u>4.007</u>	<u>1.856</u>	<u>-</u>	<u>10.713</u>	<u>4.007</u>

Refere-se a conta corrente entre as empresas e operações de mútuo, sem incidência de juros e prazo de vencimento.

a) Remuneração da administração

A administração da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. é administrada por diretoria, eleita na alteração contratual de 18 de novembro de 2020. Os diretores são todos empregados da Empresa e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regidos pelas regras da CLT.

06/11/2024

23. COMPROMISSOS

A Empresa, em 31 de dezembro de 2020, não possui contratos de longo prazo.

24. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

A seguir relacionamos as principais transações no período que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aumento de capital pela capitalização dívida com controladora ou AFAC	-	6.769	-	6.769

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Recuperação judicial

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e suas controladas, diante de seus passivos sobretudo das contingências cíveis e da impossibilidade de encontrar uma solução no âmbito extrajudicial e das perspectivas não animadoras no desenvolvimento de novos negócios, concluiu pelo ajuizamento da Recuperação Judicial ("RJ"), protocolado em 17 de março de 2021 na Comarca da Capital de Pernambuco, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, como medida mais adequada para: (i) continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; (ii) possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Empresa, bem como; (iii) preservar o valor e proteger o caixa da Empresa.

Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial, foi o deferimento, em 31 de março de 2021, do Pedido de Recuperação pela Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Capital, nos autos do processo nº 0018004-19.2021.8.17.2001. O ajuizamento e deferimento do Pedido representam passos importantes na continuidade do Processo de Reestruturação da Empresa. Sendo assim, o próximo passo é apresentar, em juízo, o Plano de Recuperação que deverá contemplar uma forma de pagamento aos credores ao longo dos próximos exercícios.

A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador Judicial no Processo de RJ.

* * *





http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tUg8RbSWUyT0aLx36M05Q&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUICIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do
relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



06/11/2024



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021	13

06/11/2024



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Rua Padre Carapeuceiro, 752 -
6º andar, Sala 601 Boa Viagem,
Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa 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.

06/11/2024



Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 01 e 22, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 2.5, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 20, a Empresa mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 Empresa continuar operando e 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

06/11/2024



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 Empresa e suas controladas;

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

Concluimos 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 Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Empresa 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; e

Obtivemos 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, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

06/11/2024



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 07 de abril de 2022



Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
CT CRC 1PE-019.646/O-7

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

06/11/2024



Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	14	39	14	39
Contas a receber	7	326	1.222	326	1.222
Impostos e contribuições a recuperar	-	250	250	250	250
Outras contas a receber	-	54	112	54	112
Total do ativo circulante		644	1.623	644	1.623
Ativo não circulante					
Imóveis a comercializar	8	39.740	36.140	64.191	60.792
Partes relacionadas	20	3.138	1.873	2.949	1.856
Depósitos judiciais	-	213	116	213	116
Outras contas a receber	-	61	70	62	70
Investimentos	9	13.587	4.572	1.849	-
Imobilizado	-	-	20	-	20
Total do ativo não circulante		56.739	42.791	69.264	62.854
Total do ativo		57.383	44.414	69.908	64.477

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Fornecedores	10	186	274	187	297
Obrigações por incorporação imobiliária	11	122	188	122	188
Tributos diferidos	12	222	-	222	-
Distratos a pagar		1.017	884	1.017	884
Partes relacionadas	20	17.343	10.713	17.344	10.713
Obrigações sociais e tributárias		47	1.516	48	1.516
Demais contas a pagar		661	-	703	-
Impostos e contribuições a recolher		-	93	-	95
Total do passivo circulante		<u>19.598</u>	<u>13.668</u>	<u>19.643</u>	<u>13.693</u>
Passivo não circulante					
Obrigações por incorporação imobiliária	11	-	118	-	118
Adiantamentos de clientes	13	3.600	-	16.080	12.480
Tributos diferidos	12	266	522	266	522
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	2.543	977	2.543	8.535
Total do passivo não circulante		<u>6.409</u>	<u>1.617</u>	<u>18.889</u>	<u>21.655</u>
Patrimônio líquido	15				
Capital social		92.027	92.027	92.027	92.027
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Prejuízos acumulados		(47.542)	(49.789)	(47.542)	(49.789)
Total do patrimônio líquido		<u>31.376</u>	<u>29.129</u>	<u>31.376</u>	<u>29.129</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>57.383</u>	<u>44.414</u>	<u>69.908</u>	<u>64.477</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	16	-	22.178	-	22.178
Custos	17	-	(15.205)	-	(15.205)
Lucro (prejuízo) bruto		-	6.973	-	6.973
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	17	(1.089)	(8.032)	(1.211)	(8.032)
Gerais e administrativas	17	(5.991)	(6.814)	(6.258)	(14.446)
Resultado de equivalência patrimonial	9	8.955	(10.650)	1.789	-
Outras receitas (despesas), líquidas	17	(233)	(2)	7.327	(3.018)
Total		1.650	(25.498)	1.655	(25.496)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		1.642	(18.525)	1.647	(18.523)
Resultado financeiro	18				
Despesas financeiras		(156)	(418)	(161)	(420)
Receitas financeiras		783	1.576	783	1.576
Total		627	1.158	622	1.156
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		2.269	(17.367)	2.269	(17.367)
Imposto de renda e contribuição social	12				
Corrente		(16)	(56)	(16)	(56)
Diferido		(6)	(82)	(6)	(82)
Total		(22)	(138)	(22)	(138)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		2.247	(17.505)	2.247	(17.505)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024





http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUNyT0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUICIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.247	(17.505)	2.247	(17.505)
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	2.247	(17.505)	2.247	(17.505)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Transação de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	92.027	(13.109)	(32.284)	46.634
Prejuízo do exercício	-	-	(17.505)	(17.505)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	92.027	(13.109)	(49.789)	29.129
Lucro líquido do exercício	-	-	2.247	2.247
Saldos em 31 de dezembro de 2021	92.027	(13.109)	(47.542)	31.376

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – Em recuperação judicial

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.247	(17.505)	2.247	(17.505)
Ajustes para:				
Resultado de equivalência patrimonial	9	(8.955)	(1.789)	-
Depreciação e amortização	-	20	20	42
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	-	172
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	1.566	(5.992)	6.468
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	-	1.719	1.921	(3.014)
Provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	-	369	369	3.125
Complemento (reversão) de provisão para distratos	-	-	-	(9.270)
Reversão de provisão para garantias	11	(184)	(184)	(308)
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber	-	527	527	5.986
Imóveis a comercializar	-	(5.319)	(5.320)	20.266
Outros ativos	-	(30)	(31)	151
Fornecedores	-	(88)	(110)	(482)
Distratos a pagar	-	133	133	(7.017)
Obrigações por incorporação imobiliária	-	-	-	(416)
Outros passivos	-	2.665	2.706	1.304
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(5.330)	(5.503)	(498)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aumento dos investimentos em sociedades, líquido	9	(60)	(60)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(60)	(60)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	-	(5.053)
Ingresso de partes relacionadas, líquido	-	5.365	5.538	4.850
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		5.365	5.538	(203)
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(25)	(25)	(701)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	39	39	740
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	-	14	14	39
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(25)	(25)	(701)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

12

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Ug8RBSWUyT0aLx3M050&chave2=biVYHk0tZxwAGxck14Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial, e suas controladas (“Empresa” ou “QGE”) é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco.

A Empresa, suas controladas e outras empresas relacionadas fazem parte da Empresa Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário (“Grupo QGDI”). A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“QGDI”) é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo. A Empresa possui como controlador final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE).

A Empresa começou a implementação do seu novo Plano de Negócios, com foco na eficiência de seus processos internos e na revisão dos projetos escolhidos para lançamento.

Do ponto de vista administrativo, a QGE concluiu a implantação do seu novo sistema ERP, o MEGA Construção (Sênior), ferramenta dedicada a atividade desempenhada. Com isso, foi possível extinguir 80% dos sistemas satélites que eram integrados com o sistema ERP antigo. Além da eficiência e melhoria dos processos, a economia esperada com a troca de sistema é de aproximadamente R\$ 4 milhões para o Grupo QGDI, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.

O Grupo QGDI, em uma ação inovadora, criou o Programa “Pra Cima”. Ação que movimentou os escritórios com grupos de trabalho (“Squads”) que provocaram os colaboradores a cerca de quatro temas: Inovação e Tecnologia, Práticas ambientais e sociais, Jornada do Cliente e Design de Serviços. Todos esses temas são pilares importantes na retomada da atividade econômica da Empresa. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.



Administração atualmente tem trabalhado na implementação do novo Plano de Negócios e na melhor solução financeira dos ativos, frente aos passivos que estão sendo renegociados na Recuperação Judicial.

Continuidade operacional

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 18.954 (R\$ 12.045 em 2020) na Controladora e R\$ 18.999 (R\$ 12.070 em 2020) no consolidado. Porém, como mencionado acima, a Empresa vem se recuperando fortemente no mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa, mencionado a seguir.

Recuperação judicial

Diante da delicada situação da economia do País, do setor, e principalmente do Grupo QGDI, nos últimos exercícios a Administração intensificou as rodadas de negociações com os principais credores, buscando equilibrar a estrutura de capital da Empresa, e destravar as linhas de financiamento para a operacionalização do negócio. Além disso, vários esforços na redução de custos operacionais e administrativos foram implementados.

Apesar de todos os esforços e dos avanços alcançados, a Administração da Empresa ponderou que ainda não havia sido possível encontrar, no âmbito extrajudicial, uma solução sustentável para a crise financeira pela qual passa a Empresa, e concluiu que o ajuizamento da Recuperação Judicial ("RJ"), protocolado em 17 de março de 2021 na Comarca da Capital de Pernambuco, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, foi a medida mais adequada para: **(i)** continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; **(ii)** possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Empresa, bem como; **(iii)** preservar o valor e proteger o caixa da Empresa. Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial da Empresa, foi o deferimento, em 31 de março de 2021, do Pedido de Recuperação pela Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Capital, nos autos do processo nº 0018004-19.2021.8.17.2001. A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador judicial ("Administrador Judicial").

O Grupo QGDI apresentou em 21 de maio de 2021 nos autos da Recuperação Judicial o Edital previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005, nele contendo a relação de credores informada pelo Grupo QGDI (publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/05/2021) dando início, portanto, ao prazo para que os credores envolvidos apresentassem divergências ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo quanto ao crédito relacionado. Ato contínuo, em 28 de maio de 2021, portanto, dentro do prazo estabelecido pelo art. 53 da Lei nº 11.101/2005, o Grupo QGDI apresentou o seu Plano de Recuperação Judicial ("PRJ"), onde estão previstos os meios de soerguimento da atividade empresarial do Grupo QGDI, bem como a solução dos créditos existentes até a data do pedido de Recuperação Judicial.

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido do Grupo QGDI de prorrogação do "Stay Period".

O Grupo QGDI espera, os próximos passos, no âmbito do processo de Recuperação Judicial, são: **i)** aguardar a publicação do edital de convocação para AGC (Assembleia Geral de Credores), o que deve ocorrer até o final do mês de abril de 2022; **ii)** aprovação do plano de recuperação.

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo QGDI recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5,5 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e, com o teto de até R\$ 20 (para a classe III). Esta mediação visa reduzir grande quantidade de credores com valores individuais pequenos.

A administração da Empresa avaliou todos os efeitos decorrentes da Recuperação Judicial, e, com base nos eventos ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, concluiu que ainda não há efeitos a serem registrados nestas demonstrações.

06/11/2024



Impactos da pandemia – COVID-19

A pandemia pelo novo coronavírus (“COVID-19”) acarretou uma crise nos mercados de todo o mundo com efeitos em quase todos os setores da economia. O setor de construção/incorporação vem se recuperando de maneira satisfatória de tais efeitos, significativa redução de juros, impactou positivamente o aquecimento das vendas do mercado imobiliário durante o 2º semestre de 2020 e 1º trimestre de 2021. A partir do 2º trimestre de 2021, o mercado imobiliário começou a sentir um leve arrefecimento nas vendas.

Como consequência imediata de todo esse processo a Empresa implementou uma série de medidas. Primeiramente ações de cuidado aos colaboradores, com funcionários trabalhando à distância com a infraestrutura para reuniões on-line, e-mails diários com dicas de prevenção e reforço na conscientização de todos, especialmente os grupos de risco, sobre a gravidade da pandemia.

Em seguida, e paralelamente, foram implementadas ações focadas no caixa, entre elas: um plano de redução de gastos com pessoal, férias e dispensa de funcionários de áreas específicas, renegociação com vários fornecedores com redução e postergações de faturas, inclusive de bancos, sempre com a diretriz primordial de preservar caixa enquanto a crise persistir, mantendo concomitantemente, mesmo em um cenário desafiador e de incertezas. Um comitê com os principais gestores foi criado para analisar cada item de despesa da Empresa, além de garantir agilidade nas tomadas de decisão com relação às medidas de prevenção e ações de redução de gastos. Outro ponto a ressaltar é o aprendizado da Empresa durante essa crise e que certamente perdurará mesmo após o fim dessa pandemia, sobretudo com relação a trabalhos em home office, reuniões on-line com a dinamização das tomadas de decisão e o aperfeiçoamento.

As medidas adotadas em decorrência da COVID-19, foram parcialmente incorporadas definitivamente no dia-dia de várias empresas, inclusive no Grupo QGDI. A redução dos espaços dos escritórios foi concluída e, atualmente, trabalhamos sem regime de rodízio, com cerca de 75% da equipe administrativa trabalhando em regime de rodízio.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração considerou riscos e incertezas que possam afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica da Empresa. Nesse sentido, a Administração mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação:

Obras: não há obras em andamento, logo a Empresa não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos;

Vendas e realização de estoques: a administração entende que não há risco significativo de impacto em virtude de não haver unidades em estoque;

Contas a receber: considerando que 100% dos empreendimentos estão concluídos e de posse dos clientes, a administração entende que o montante de contas a receber é um possível de risco de perda.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 07 de abril de 2022.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

06/11/2024



A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

A administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas a seguir:

2.3. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“*impairment*”) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	50	-

06/11/2024



2.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.

Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros.

Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; (ii) mantido para negociação; ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa reconhece uma provisão para Perdas Esperadas de Crédito ("PEC") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Empresa sempre reconhece a PEC durante a vida útil do contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Ug8RbSWUNyT0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4RdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período a partir de 6 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 6 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 6 meses após a data de relatório.

A perda esperada de crédito para esses clientes é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

c) **Baixa de ativos e passivos financeiros**

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, é reconhecida sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) **Reconhecimento de receita**

O reconhecimento de receita da Empresa está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

06/11/2024



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 e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

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-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.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “ Obrigações por incorporação imobiliária”;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

06/11/2024



b) Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

2.6. Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente,

2.7. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 6 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

2.8. Imóveis a comercializar

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 crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos de o valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, o valor corresponde ao valor justo de construção das unidades permutadas. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

06/11/2024



2.9. Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	Anos
Instalações	10
Equipamentos de informática	05
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de campo	10

Considerando que, historicamente, a Empresa não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e despesas operacionais" na demonstração do resultado.

2.10. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de "impairment" sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por "impairment" é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do "impairment", os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido "impairment", são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do "impairment" na data de apresentação do relatório.

2.11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.



Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para Cofins e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Empresa estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.13. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.14. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Durante o exercício de 2021 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e IASB a revisão das normas listadas a seguir, já vigentes no exercício de 2021. Tais pronunciamentos contábeis se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2021, e, quando aplicável, foram adotados pela Empresa, sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Empresa.

- CPC 06 (R2) / IFRS 16 – arrendamentos;
- CPC 11 / IFRS 4 – contratos de seguro;
- CPC 15 (R1) / IFRS 3 – combinação de negócios;
- CPC 25 / IFRS 37 – provisões, passivos contingentes e ativos contingentes;
- CPC 27 / IAS 16 – ativo imobilizado;
- CPC 40 / IFRS 7 – instrumentos financeiros: evidenciação;
- CPC 48 / IFRS 9 – instrumentos financeiros.

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Empresa, e não houve impactos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação.

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência somente em 01 de janeiro de 2023 com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

- CPC 26 (R1) / IAS 1 – Apresentação das demonstrações contábeis;
- CPC 23 / IAS 8 – políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro; e
- CPC 50 / IFRS 17 – Contratos de seguros.

A Administração da Empresa está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade.

06/11/2024



3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) **Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias**

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, s aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) **Operações de Permuta**

A administração segue a orientação OCPC 01 (R1) para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo.

Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

c) **Impairment de estoques**

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Empresa realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

06/11/2024



3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas:

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Empresa usa o método de porcentagem de conclusão (*Percentage of Completion* - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresas e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

Provisão de distratos

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis quando existirem empreendimentos em construção e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e não entregues. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos em construção, logo não existe provisão para distratos.

Provisão para garantia

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Empresa.

4. Gestão de riscos

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

06/11/2024



Não houve mudança na exposição da Empresa aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

a) Risco de mercado

Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº6.

A Empresa analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Empresa a taxas de juros variáveis está relacionada a créditos imobiliários, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria da Empresa, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020			
Fornecedores	297	-	297
Partes relacionadas	10.713	-	10.713
Total	11.010	-	11.010
Saldo em 31 de dezembro de 2021			
Fornecedores	187	-	187
Partes relacionadas	17.344	-	17.344
Total	17.531	-	17.531

06/11/2024



4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 20)	17.344	10.713
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 6)	(14)	(39)
Dívida líquida (A)	17.330	10.674
Total do patrimônio líquido (B)	31.376	29.129
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	55%	37%

5. Categoria dos principais instrumentos financeiros

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no IFRS 9/CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	14	39	14	39
Contas a receber	326	1.222	326	1.222
Depósitos judiciais	213	116	213	116
Partes relacionadas	3.138	1.873	2.949	1.856
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Fornecedores	186	274	187	297
Partes relacionadas	17.343	10.713	17.344	10.713

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2021 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

06/11/2024



6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Bancos	14	38	14	38
Aplicações financeiras	-	1	-	1
Total	14	39	14	39

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	3.820	4.347	3.820	4.347
Perdas esperadas de créditos (PEC) e Provisão para distratos	(3.494)	(3.125)	(3.494)	(3.125)
Ativo circulante	326	1.222	326	1.222

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do exercício.

A Empresa só financia a venda de seus imóveis aos clientes em casos excepcionais, devidamente amparado pela confissão de dívida ou alienação fiduciária. A Perda esperada de créditos (PEC) leva em consideração as unidades vendidas e entregues aos clientes dos empreendimentos concluídos que apresentam saldos do contas a receber em atraso a partir de 6 meses (180 dias), assim como as demais parcelas em aberto dos clientes inadimplentes são adicionadas a PEC. Em 2021 e 2020, a Empresa não tinha imóveis em construção, os distratos provisionados foram efetivados e os saldos remanescentes de pagamento estão no passivo ou as unidades foram entregues aos clientes e os saldos de provisão para distrato destas unidades entregues foram convertidas em PEC.

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidas				
Até 06 meses	-	-	-	-
Mais de 06 meses	3.820	4.347	3.820	4.347
Total	3.820	4.347	3.820	4.347

Movimentação da provisão para distratos e perdas esperadas de crédito (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	3.125	9.270	3.125	9.270
Reversões e baixas	369	(6.145)	369	(6.145)
Saldo final	3.494	3.125	3.494	3.125

06/11/2024



8. Imóveis a comercializar

Representados por terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos para futuras incorporações	41.614	36.295	69.279	63.959
Provisão para <i>impairment</i> (i)	(1.874)	(155)	(5.088)	(3.167)
Ativo não circulante	39.740	36.140	64.191	60.792

(i) No exercício de 2021, foi constituída provisão para redução ao valor recuperável no montante de R\$ 1.719, na controlada, e R\$ 1.921, no consolidado.

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela administração.

9. Investimentos

A composição e a movimentação dos investimentos estão demonstradas a seguir:

	Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento o Imobiliário Ltda.	Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento o Imobiliário Ltda.	Marine Ville Desenvolvimento o Imobiliário - SCP (a)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	14.142	1.016	-	15.158
Adiantamento para futuro aumento de capital	60	4	-	64
				(10.650)
Equivalência patrimonial	(10.634)	(16)	-	()
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.568	1.004	-	4.572
Integralização de capital	-	-	60	60
Equivalência patrimonial	7.395	(229)	1.789	8.955
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.963	775	1.849	13.587

(a) O saldo das demonstrações financeiras consolidadas é formado apenas por esta empresa.

Em 2021 houve uma movimentação positiva no saldo de investimentos, tendo em vista a entrada de uma nova parceria para constituição da Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário – SCP, onde a Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda tem 50% da participação dos resultados.

06/11/2024

As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.628	23.628	12.665	20.060	10.963	3.568
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	824	1.025	49	21	775	1.004
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	50	50	28.664	-	490	-	3.858	-
Total			53.116	24.653	13.204	20.081	15.596	4.572

Empresa	Lucro líquido (Prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.395	(10.634)	7.395	(10.634)	10.963	3.568
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(229)	(16)	(229)	(16)	775	1.004
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	3.579	-	1.789	-	1.849	-
Total	10.745	(10.650)	8.955	(10.650)	13.587	4.572



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUWYr0aLx36M050&chave2=divYHk0tZxwAGckI4Fdlw
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
De materiais	6	47	6	47
De serviços	180	227	181	250
Total	186	274	187	297

11. Obrigações por incorporação imobiliária

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para garantias (a)	122	188	122	188
Circulante	122	188	122	188
Provisão para garantias (a)	-	118	-	118
Não circulante	-	118	-	118

(a) A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos da Empresa. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.

Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	306	614	306	614
Reversão, líquida	(184)	(308)	(184)	(308)
Saldo final	122	306	122	306

12. Tributos diferidos

A Empresa e suas controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação – RET, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Regime Especial de Tributação - RET	6	3	6	3
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	126	141	126	141
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	81	86	81	86
Programa da Integração Social - PIS	49	52	49	52
Contribuição para a Seguridade Social - Cofins	226	240	226	240
Total	488	522	488	522
Circulante	222	-	222	-
Não circulante	266	522	266	522



A reconciliação do resultado antes do imposto de renda e contribuição social com a despesa (corrente e diferida) destes tributos está assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita tributada pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	775	1.830	775	1.830
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos	(22)	(138)	(22)	(138)
Alíquota do período - média	2,84%	7,55%	2,84%	7,55%

13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Permutas - empreendimentos não lançados	3.600	-	16.080	12.480
Total	3.600	-	16.080	12.480

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.

14. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Riscos trabalhistas	605	208	605	208
Riscos cíveis	1.938	769	1.938	8.327
Total	2.543	977	2.543	8.535

A Empresa faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável ou possível, conforme avaliação suportada pela opinião dos advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Empresa é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Empresa e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	977	2.067	8.535	2.067
Constituição (reversão), líquida	1.566	(1.090)	(5.992)	6.468
Saldo final	2.543	977	2.543	8.535

Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 1.769 (R\$ 1.972 em 2020).



15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	2	-
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	92.027
Total	92.026.652	92.027

Resultado por quota

O resultado por ação básico e resultado por ação diluído foram calculados com base no resultado do período atribuível aos quotistas controladores e não controladores da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, conforme o quadro abaixo:

Lucro (prejuízo) básico/diluído por quota	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.247	(17.505)
Quantidade de quotas média ponderada durante o exercício	92.026.650	92.026.650
Resultado por quota - básico e diluído	0,02	(0,19)

A quantidade média ponderada de quotas utilizada na apuração do lucro líquido diluído por quota foi a mesma utilizada para o cálculo do lucro líquido por quota básico, por não haver instrumentos antidiluidores.

16. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	-	8.175	-	8.175
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas decorrente de distratos – reversão	-	14.224	-	14.224
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	-	(221)	-	(221)
Receita líquida operacional	-	22.178	-	22.178

06/11/2024



17. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Empresa apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custos dos imóveis vendidos	-	(15.205)	-	(15.205)
Reversão (constituição) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.566)	1.090	5.992	(6.468)
Pessoal (i)	-	(3.900)	-	(3.900)
Indenizações cíveis e trabalhistas	(366)	(609)	(366)	(609)
Serviços de informática e administrativos	(1.756)	(3.246)	(1.778)	(3.246)
IPTU/ITBI/ITVI/ITR	(911)	-	(1.039)	-
Publicidade e propaganda	(14)	(352)	(14)	(352)
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	(369)	(3.125)	(369)	(3.125)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	(1.719)	(2)	(1.921)	(3.014)
Baixa de contas a receber por perda	-	(4.512)	-	(4.512)
Outras receitas (despesas), líquido	(612)	(192)	(647)	(270)
Total	(7.313)	(30.053)	(142)	(40.701)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos	-	(15.205)	-	(15.205)
Despesas comerciais	(1.089)	(8.032)	(1.211)	(8.032)
Despesas gerais e administrativas (i)	(5.991)	(6.814)	(6.258)	(14.446)
Outras receitas (despesas), líquidas	(233)	(2)	7.327	(3.018)
Total	(7.313)	(30.053)	(142)	(40.701)

- (i) Em 2020, a Empresa iniciou projeto de reestruturação administrativa, com a incorporação de funcionários e outras despesas anteriormente alocadas na QGDI (parte relacionada). No entanto, a Administração decidiu descontinuar o projeto.

06/11/2024



18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesa financeira:				
Encargos sobre empréstimos	-	(172)	-	(172)
Reversão da atualização monetária do contas a receber	(132)	(211)	(132)	(211)
Descontos concedidos	-	(5)	-	(5)
Juros incorridos	(3)	(2)	(5)	(2)
Multas não dedutíveis	(11)	(13)	(12)	(15)
Comissões e despesas bancárias	(10)	(15)	(12)	(15)
Total	(156)	(418)	(161)	(420)
Receita financeira:				
Descontos obtidos	3	1	3	1
Juros recebidos	1	8	1	8
Atualização monetária do contas a receber	775	1.554	775	1.554
Rendimento sobre aplicações financeiras	-	5	-	5
Outras receitas financeiras	4	8	4	8
Total	783	1.576	783	1.576

19. Seguros

A Empresa não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente.



21. Compromissos

A Empresa, em 31 de dezembro de 2021, não possui contratos de longo prazo.

22. Eventos subsequentes

Recuperação judicial (“RJ”):

No início de 2022, a empresa que está em recuperação judicial, focou na continuidade mediações de créditos sujeitos a RJ, conforme aprovação do Juízo da RJ. Até então, a QGE mediu um valor total de aproximadamente R\$ 11 em créditos sujeitos, desembolsando 80% desse valor. O saldo do crédito, se sujeitará as regras do Plano de Recuperação aprovado.

No início de 2022, as Recuperandas que compõem o Grupo QGDI: **(i)** apresentaram aditivos aos planos de recuperação judicial (“PRJ”) da QGE; **(ii)** requereram ao Juízo a homologação judicial dos PRJs de 3 controladas, em razão da aprovação dos credores, na forma do art. 45-A da LRF e; **(iii)** solicitaram a concessão da Recuperação Judicial de 38 sociedades, em razão da ausência de objeção aos PRJs, na forma dos arts. 55 e 57 da LRF.

No dia 8 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **(a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da QGE de forma detalhada; **(b)** a aprovação do plano pela assembleia geral de credores e sua consequente homologação; **(c)** submissão da alienação das participações societárias à modalidade do leilão público presencial, eletrônico ou híbrido (art. 142, I da Lei 11.101/05).

O início do processo de alienação das participações societárias, no âmbito da Recuperação Judicial, aguarda aprovação pelos credores e posterior homologação pelo Juízo do PRJ da QGE.

Atualmente, aguarda-se: **(i)** a designação de datas para realização das Assembleias de Credores para votação dos PRJs da QGE e a respectiva publicação dos editais; **(ii)** a concessão da Recuperação Judicial das 38 controladas cujos PRJs não foram objetados; **(iii)** início do processo público de alienação das participações societárias.

* * *

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWMyt0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANGIJO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do
relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022



06/11/2024



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	13

06/11/2024



Relatório do auditor independente sobre a revisão de demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Rua Padre Carapeiro, 752 -
6º andar, Sala 601 Boa Viagem,
Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa 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.

06/11/2024



Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 01 e 11, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Notas Explicativas nºs 2.1 e 2.5, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 21, a Empresa mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 Empresa continuar operando e 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

06/11/2024



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 Empresa e suas controladas;

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

Concluimos 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 Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Empresa 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; e

Obtivemos 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, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

06/11/2024



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 18 de abril de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
Contador CRC 1PE-019.646/O-7

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RBSWUWYt0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

06/11/2024



Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	32	14	32	14
Contas a receber	7	-	326	-	326
Impostos e contribuições a recuperar	-	39	250	39	250
Outras contas a receber	-	-	54	-	54
Total do ativo circulante		71	644	71	644
Ativo não circulante					
Imóveis a comercializar	8	39.740	39.740	64.170	64.191
Partes relacionadas	21	4.730	3.138	4.172	2.949
Depósitos judiciais	-	188	213	188	213
Outras contas a receber	-	10	61	12	62
Investimentos	9	18.895	13.587	7.792	1.849
Total do ativo não circulante		63.563	56.739	76.334	69.264
Total do ativo		63.634	57.383	76.405	69.908

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante					
Fornecedores	10	79	186	80	187
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	51	-	51	-
Obrigações por incorporação imobiliária	12	-	122	-	122
Tributos diferidos	13	-	222	-	222
Distratos a pagar	-	-	1.017	-	1.017
Partes relacionadas	21	9.775	17.343	9.805	17.344
Obrigações sociais e tributárias	-	1	47	1	48
Impostos e contribuições a recolher	-	130	-	174	-
Demais contas a pagar	-	794	661	1.010	703
Total do passivo circulante		10.830	19.598	11.121	19.643
Passivo não circulante					
Adiantamentos de clientes	14	3.600	3.600	16.080	16.080
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	2.605	-	2.605	-
Tributos diferidos	13	-	266	-	266
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15	420	2.543	420	2.543
Total do passivo não circulante		6.625	6.409	19.105	18.889
Patrimônio líquido	16				
Capital social		92.027	92.027	92.027	92.027
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Prejuízos acumulados		(32.739)	(47.542)	(32.739)	(47.542)
Total do patrimônio líquido		46.179	31.376	46.179	31.376
Total do passivo e do patrimônio líquido		63.634	57.383	76.405	69.908

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Receita líquida de vendas	17	255	-	255	-
Custos	18	-	-	-	-
Lucro bruto		255	-	255	-
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	18	(182)	(1.089)	(182)	(1.211)
Gerais e administrativas	18	(210)	(5.991)	(511)	(6.258)
Resultado de equivalência patrimonial	9	5.308	8.955	5.943	1.789
Outras receitas (despesas), líquidas	18	9.833	(233)	9.505	7.327
		14.749	1.642	14.755	1.647
Lucro antes do resultado financeiro		15.004	1.642	15.010	1.647
Resultado financeiro	19				
Despesas financeiras		(195)	(156)	(201)	(161)
Receitas financeiras		1	783	1	783
		(194)	627	(200)	622
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		14.810	2.269	14.810	2.269
Imposto de renda e contribuição social	13				
Corrente	-	(7)	(16)	(7)	(16)
Diferido	-	-	(6)	-	(6)
		(7)	(22)	(7)	(22)
Lucro líquido do exercício		14.803	2.247	14.803	2.247

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUyYt0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUOTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	14.803	2.247	14.803	2.247
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	14.803	2.247	14.803	2.247

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

10

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais – R\$)

	Capital social	Transação de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	92.027	(13.109)	(49.789)	29.129
Prejuízo do exercício	-	-	2.247	2.247
Saldos em 31 de dezembro de 2021	92.027	(13.109)	(47.542)	31.376
Lucro líquido do exercício	-	-	14.803	14.803
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>(32.739)</u>	<u>46.179</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RBSWUWYt0aLx3Gm05Q&chave2=biVYHKotZxwAGckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	14.803	2.247	14.803	2.247
Ajustes para:				
Resultado de equivalência patrimonial	9	(5.308)	(8.955)	(5.943)
Depreciação e amortização	-	-	20	-
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15	(2.123)	1.566	(2.123)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	-	-	1.719	21
Provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	7	180	369	180
Reversão de provisão para garantias	12	(122)	(184)	(184)
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber	-	146	527	146
Imóveis a comercializar	-	-	(5.319)	-
Outros ativos	-	341	(30)	341
Fornecedores	-	(107)	(88)	(107)
Distratos a pagar	-	(1.017)	133	(1.017)
Obrigações por incorporação imobiliária	-	-	-	-
Outros passivos	-	2.385	2.665	2.602
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	9.178	(5.330)	8.781	(5.503)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aumento dos investimentos em sociedades, líquido	9	-	(60)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	-	(60)	-	(60)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Ingresso de partes relacionadas, líquido	-	(9.160)	5.365	(8.763)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(9.160)	5.365	(8.763)	5.538
Redução de caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	14	39	14
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6	32	14	32
Redução de caixa e equivalentes de caixa	18	(25)	18	(25)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

12

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUMYt0aLx3M050&chave2=biVYHKotZxwAGxck14Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de
outra forma)

1. Contexto operacional

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial, e suas controladas (“Empresa” ou “QGE”) é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco e é controlada pela Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa, suas controladas e outras empresas relacionadas fazem parte do Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário (“Grupo QGDI”). A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“QGDI”) é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo. A Empresa possui como controlador final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE). A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na QGDI, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

A Empresa começou a implementação do seu novo Plano de Negócios, com foco na eficiência de seus processos internos e na revisão dos projetos escolhidos para lançamento.

Do ponto de vista administrativo, a o Grupo QGDI concluiu a implantação do seu novo sistema ERP, o MEGA Construção (Sênior), ferramenta dedicada a atividade desempenhada. Com isso, foi possível extinguir 80% dos sistemas satélites que eram integrados com o sistema ERP antigo. Além da eficiência e melhoria dos processos, a economia esperada com a troca de sistema é de aproximadamente R\$ 4 milhões para o Grupo QGDI, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.



O Grupo QGDI, em uma ação inovadora, criou o Programa “Pra Cima”. Ação que movimentou os escritórios com grupos de trabalho (“Squads”) que provocaram os colaboradores a cerca de quatro temas: Inovação e Tecnologia, Práticas ambientais e sociais, Jornada do Cliente e Design de Serviços. Todos esses temas são pilares importantes na retomada da atividade econômica da Empresa. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.

Administração atualmente tem trabalhado na implementação do novo Plano de Negócios e na melhor solução financeira dos ativos, frente aos passivos que estão sendo renegociados na Recuperação Judicial.

Continuidade operacional

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 10.759 (R\$ 18.954 em 2021) na Controladora e R\$ 11.050 em 2022 e (R\$ 18.999 em 2021) no consolidado. Porém, como mencionado acima, o Grupo QGDI vem tomando ações para se recuperar mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa, mencionado a seguir.

Recuperação judicial

Diante da delicada situação da economia do País, do setor, e principalmente do QGEMP, nos últimos exercícios a Administração intensificou as rodadas de negociações com os principais credores, buscando equilibrar a estrutura de capital da Empresa, e destravar as linhas de financiamento para a operacionalização do negócio. Além disso, vários esforços na redução de custos operacionais e administrativos foram implementados.

Apesar de todos os esforços e dos avanços alcançados, a Administração da Empresa ponderou que ainda não havia sido possível encontrar, no âmbito extrajudicial, uma solução sustentável para a crise financeira pela qual passa a Empresa, e concluiu que o ajuizamento da Recuperação Judicial (“RJ”), protocolado em 17 de março de 2021 na Comarca da Capital de Pernambuco, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, foi a medida mais adequada para: (i) continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; (ii) possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Empresa, bem como; (iii) preservar o valor e proteger o caixa da Empresa. Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial da Empresa, foi o deferimento, em 31 de março de 2021, do Pedido de Recuperação pela Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Capital, nos autos do processo no 0018004-19.2021.8.17.2001. A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador judicial (“Administrador Judicial”).

A QGEMP em 21 de maio de 2021 nos autos da Recuperação Judicial o Edital previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005, nele contendo a relação de credores informada pela Empresa (publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/05/2021) dando início, portanto, ao prazo para que os credores envolvidos apresentassem divergências ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo quanto ao crédito relacionado. Ato contínuo, em 28 de maio de 2021, portanto, dentro do prazo estabelecido pelo art. 53 da Lei nº 11.101/2005, a Empresa apresentou o seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), onde estão previstos os meios de soerguimento da atividade empresarial da Empresa, bem como a solução dos créditos existentes até a data do pedido de Recuperação Judicial.

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido da Empresa de prorrogação do “Stay Period”.

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5.500 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e, com o teto de até R\$ 20.000 (para a classe III).

06/11/2024



Em 13 de dezembro de 2021, a QGEMP em conjunto com outras sociedades, requereram ao Juízo da Recuperação Judicial autorização para alienar participações societárias detidas por ela e pela Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A (“QGDI”) e Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. (“QGEMP”) (“Participações Societárias”).

No dia 8 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **(a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da QGDI e QGEMP de forma detalhada; **(b)** a aprovação do plano pela assembleia geral de credores e sua consequente homologação; **(c)** submissão da alienação das participações societárias à modalidade do leilão público presencial, eletrônico ou híbrido (art. 142, I da Lei 11.101/05).

Em 30 de junho de 2022, a Empresa apresentou, de forma conjunta (consolidação substancial) com outras sociedades (denominadas, em conjunto, de “*Cluster QGDI*”), Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), nele contendo as regras de alienação das Participações Societárias, conforme determinado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Em 01 de julho de 2022, os credores da Empresa, reunidos em assembleia geral, aprovaram o PRJ apresentado em consolidação substancial pelas referidas empresas, na forma do art. 45 da Lei nº 11.101/2005, em que constou a previsão da alienação das Participações Societárias pela modalidade de leilão. Dessa forma, os pressupostos estabelecidos pelo Juízo para autorizar a alienação das Participações Societárias foram devidamente atendidos.

Em 25 de agosto de 2022, após parecer favorável do Ministério Público, o Juízo da Recuperação Judicial, com fundamento nos arts. 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, homologou o PRJ da Empresa, apresentado em consolidação substancial.

Com a homologação judicial do PRJ, o passivo sujeito ao processo de Recuperação Judicial da Empresa foi novado e deverá ser pago na forma prevista no plano de reestruturação, levando em consideração que nos primeiros 24 meses a Empresa encontra-se em fase probatória, em observação para cumprir suas obrigações registradas no PRJ, ainda não tendo sido realizada a consolidação efetiva.

A administração da Empresa avaliou todos os efeitos decorrentes da Recuperação Judicial, e, com base nos eventos ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, registrou-se os efeitos nestas demonstrações.

Impactos da pandemia Covid-19

Desde março de 2020, foi decretado estado de pandemia pela Organização Mundial de Saúde devido ao surto do Coronavírus 2019 (Covid-19), os principais impactos e primeiros casos foram contabilizados no Brasil e no mundo também do primeiro trimestre de 2020. Em setembro de 2021, o país apresentou uma evolução significativa nos níveis de vacinação, com redução da taxa de transmissão e número de casos, com isso houve uma leve melhora nas atividades econômicas.

A administração avaliou os impactos ocasionados pela pandemia de Covid-19 nas suas operações e nas demonstrações financeiras com data-base 31 de dezembro de 2022.

A Empresa entende que a necessidade de aporte de capital por seus acionistas é inerente a atual fase do projeto e não identificou indícios que possam levar descontinuidade dos investimentos necessários à continuidade das obras.

Após análise interna, não houve indicação de redução ao valor recuperável de ativos ou riscos associados ao cumprimento de obrigações, e não foram apresentadas novas evidências que impactem de forma material na análise de premissas e indicativos referentes ao valor recuperável de seus ativos (“Impairment”) na data-base de 31 de dezembro de 2022, conforme exigido pelo IAS 36 e CPC 01, e não identificou necessidade de reconhecer uma perda para data-base em análise. Até o momento, não sofremos nenhum impacto material em nossas operações. Hoje, não identificamos impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

06/11/2024



2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

A administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade de a Empresa dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 18 de abril de 2023.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas abaixo:

2.3. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	50	50

06/11/2024



2.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais; e

Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros; e

Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; (ii) mantido para negociação; ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa reconhece uma provisão para Perdas Esperadas de Crédito ("PEC") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Empresa sempre reconhece a PEC durante a vida útil do contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Ug8RbSWUNyT0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período a partir de 6 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 6 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 6 meses após a data de relatório.

A perda esperada de crédito para esses clientes é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

c) **Baixa de ativos e passivos financeiros**

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, é reconhecida sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) **Reconhecimento de receita**

O reconhecimento de receita da Empresa está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- i) Pagamentos direto à incorporadora;
- ii) Financiamento bancário;
- iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

06/11/2024



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 e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

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-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.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas:

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por incorporação imobiliária”;

Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e

As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

06/11/2024



2.6. Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente,

2.7. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 6 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

2.8. Imóveis a comercializar

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 crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos de o valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, o valor corresponde ao valor justo de construção das unidades permutadas. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

2.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “*impairment*” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “*impairment*” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “*impairment*”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa – UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido “*impairment*”, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do “*impairment*” na data de apresentação do relatório.

06/11/2024



2.10. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para Cofins e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Empresa estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.12. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.13. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Algumas normas e interpretações contábeis foram emitidas recentemente, porém, ainda não estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 ou não tiveram impacto nestas demonstrações financeiras. A Empresa não adotou antecipadamente nenhuma destas normas, e não espera que gerem impacto material nas demonstrações financeiras de exercícios sociais subsequentes.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

06/11/2024



3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) **Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias**

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, s aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) **Operações de permuta**

A administração segue a orientação OCPC 01 (R1) para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo.

Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

c) **Impairment de estoques**

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Empresa realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas:

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Empresa usa o método de porcentagem de conclusão (*Percentage of Completion* - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

06/11/2024



Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresas e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

Provisão de distratos

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis quando existirem empreendimentos em construção e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e não entregues. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos em construção, logo não existe provisão para distratos.

Provisão para garantia

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Empresa.

4. Gestão de riscos

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

Não houve mudança na exposição da Empresa aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

a) Risco de mercado

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano..

A Empresa analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Empresa a taxas de juros variáveis está relacionada a créditos imobiliários, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

06/11/2024



No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria da Empresa, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021			
Fornecedores	187	-	187
Partes relacionadas	17.344	-	17.344
Total	17.531	-	17.531
Saldo em 31 de dezembro de 2022			
Fornecedores	80	-	80
Partes relacionadas (a)	9.805	2.304	12.109
Obrigações com o plano de recuperação judicial	51	301	352
Total	9.936	2.605	12.541

(a) O saldo de R\$2.304 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial." (Conforme Nota Explicativa nº 21).

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

06/11/2024



O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 21) (a)	12.109	17.344
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 6)	(32)	(14)
Dívida líquida (A)	9.773	17.330
Total do patrimônio líquido (B)	46.179	31.376
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	21%	55%

(a) O saldo de R\$2.304 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial."(Conforme Nota Explicativa nº 21).

5. Categoria dos principais instrumentos financeiros

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	32	14	32	14
Contas a receber	-	326	-	326
Depósitos judiciais	188	213	188	213
Partes relacionadas	4.730	3.138	4.172	2.949
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Fornecedores	79	186	80	187
Partes relacionadas (a)	12.079	17.343	12.109	17.344

(a) O saldo de R\$2.304 no consolidado e R\$2.304 na controladora refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial."(Conforme Nota Explicativa nº 21).

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2022 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	32	14	32	14
Total	32	14	32	14



7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	3.674	3.820	3.674	3.820
Perdas esperadas de créditos (PEC) e provisão para distratos	(3.674)	(3.494)	(3.674)	(3.494)
Ativo circulante	-	326	-	326

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do exercício.

A Empresa só financia a venda de seus imóveis aos clientes em casos excepcionais, devidamente amparado pela confissão de dívida ou alienação fiduciária. A Perda esperada de créditos (PEC) leva em consideração as unidades vendidas e entregues aos clientes dos empreendimentos concluídos que apresentam saldos do contas a receber em atraso a partir de 06 meses (180 dias), assim como as demais parcelas em aberto dos clientes inadimplentes são adicionadas a PEC. Em 2022 e 2021, a Empresa não tinha imóveis em construção, os distratos provisionados foram efetivados e os saldos remanescentes de pagamento estão no passivo ou as unidades foram entregues aos clientes e os saldos de provisão para distrato destas unidades entregues foram convertidas em PEC.

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 06 meses	174	-	174	-
Mais de 06 meses	3.500	3.820	3.500	3.820
Total	3.674	3.820	3.674	3.820

Movimentação da provisão para distratos e perdas esperadas de crédito (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	3.494	3.125	3.494	3.125
Provisão	180	369	180	369
Saldo final	3.674	3.494	3.674	3.494

06/11/2024



8. Imóveis a comercializar

Representados por terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos para futuras incorporações	41.614	41.614	69.279	69.279
Provisão para <i>impairment</i>	(1.874)	(1.874)	(5.109)	(5.088)
Ativo não circulante	39.740	39.740	64.170	64.191

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela administração.

9. Investimentos

A composição e a movimentação dos investimentos estão demonstradas a seguir:

	Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.568	1.004	-	4.572
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	60	60
Equivalência patrimonial	7.395	(229)	1.789	8.955
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.963	775	1.849	13.587
Equivalência patrimonial	(317)	(318)	5.943	5.308
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.646	457	7.792	18.895

06/11/2024

As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.607	23.628	12.961	12.665	10.646	10.963
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	824	824	367	49	457	775
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	50	50	46.577	28.664	24.898	24.806	15.585	3.858
Total			71.008	53.116	38.226	37.520	26.688	15.596

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(317)	7.395	(317)	7.395	10.646	10.963
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(318)	(229)	(318)	(229)	457	775
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	11.726	3.579	5.943	1.789	7.792	1.849
Total	11.091	10.745	5.308	8.955	18.895	13.587

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



<http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUyrt0aLx36M05Q&chave2=divYHKotZxwAGckI4Fdlw>
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO



10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
De materiais	2	6	2	6
De serviços	77	180	78	181
Total	79	186	80	187

11. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Empresa obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores em 23 de agosto de 2022 pela maioria dos credores inscritos no Pedido de Recuperação Judicial, sendo esta aprovação homologada.

Com a homologação, a QGE procedeu com o registro das dívidas nas suas respectivas SPEs, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

Conforme definição do CPC 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Empresa deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do exercício. A Empresa mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, utilizando-se do valor presente, conforme premissas do Plano de recuperação judicial.

	Saldo inicial	Deságios	Saldo final em 31/12/2022
Classe I (a)	221	(170)	51
Classe III (c)	1.426	(1.141)	285
Classe III sub (d)	11.412	(9.108)	2.304
Classe IV (e)	32	(16)	16
Total	13.091	(10.435)	2.656
Classe II (b)	-	-	-
Total	13.091	(10.435)	2.656
Circulante	-	-	51
Não circulante	-	-	2.605

Conforme definição legal contida na Lei nº 11.101 de 2005:

- São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho. Para cálculo do valor devido é preciso considerar a desidratação prevista no item 5.1.2. e seguintes, contida no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado judicialmente. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano, e, não tem incidência de juros e correção monetária.
- São os créditos de garantia real. Crédito do BTG conforme plano de recuperação da REPSA que previu o pagamento da dívida concursal. Pagamento é mediante liquidação das garantias: Para esses credores não haverá deságio. Os créditos serão atualizados pelo INPC. O pagamento se dará mediante venda dos bens imóveis que compõem a garantia real de cada credor listado na presente classe de credores. Os recursos angariados com a venda dos ativos, descontados impostos e comissões, serão integralmente destinados à amortização do saldo inscrito na Classe II do credor detentor da respectiva garantia monetizada. Caso o valor correspondente à monetização do ativo seja superior ao saldo habilitado pelo credor na Classe II, o valor que sobejar será amortizado do saldo habilitado pelo mesmo credor na Classe III.

06/11/2024



Pagamento mediante excedente de caixa

Adicional e paralelamente os credores com garantia real que exercerem a opção, receberão seus créditos, no período compreendido entre a homologação do plano de recuperação judicial e o dia 03 de julho de 2037, mediante excedente de caixa, equivalente ao pro rata dos créditos da classe. A ordem de amortização de cada excedente de caixa se dará da seguinte forma:

(i) primeiro, para amortizar juros e principal dos créditos quirografários do respectivo credor com garantia real que eleja a opção de recebimento mediante excedente de caixa; (ii) segundo, para amortizar juros e principal dos créditos com garantia real, se houver; (iii) terceiro, para amortizar juros e principal dos créditos não sujeitos, se houver; (iv) quarto, para pagamento dos créditos subordinados oriundos de sub-rogação de fianças, avais ou coobrigações que tais credores tenham pago ao respectivo credor; (v) quinto, para pagamento dos demais credores, proporcionalmente à fração de excedente de caixa de cada um dos demais credores.

Na hipótese de o valor apurado de excedente de caixa não superar o importe de R\$ 500.000,00 de forma agregada para todos os credores que tenham direito de receber uma fração do excedente de caixa, não haverá naquele período de apuração e o montante apurado deverá ser considerado para acréscimo na apuração subsequente.

Pagamento alternativo

Deságio de 80%, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

- (c) São os titulares de créditos quirografários; O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.
- (d) São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (partes relacionadas e mútuos). O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados. O pagamento será efetuado somente após os créditos remanescente dos credores sub-rogados.
- (e) São os titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. O deságio aplicado é de 50% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

12. Obrigações por incorporação imobiliária

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para garantias (a)	-	122	-	122
Total	-	122	-	122

- (a) A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos da Empresa. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.

06/11/2024



Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	122	306	122	306
Reversão	(122)	(184)	(122)	(184)
Saldo final	-	122	-	122

13. Tributos diferidos

A Empresa e suas controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação (RET), como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Regime Especial de Tributação (RET)	-	6	-	6
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	-	126	-	126
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	-	81	-	81
Programa da Integração Social (PIS)	-	49	-	49
Contribuição para a Seguridade Social (Cofins)	-	226	-	226
Total	-	488	-	488
Circulante	-	222	-	222
Não circulante	-	266	-	266

14. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Permutas - empreendimentos não lançados	3.600	3.600	16.080	16.080
Total	3.600	3.600	16.080	16.080

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.

15. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Riscos trabalhistas	95	605	95	605
Riscos cíveis	319	1.938	319	1.938
Risco tributário	6	-	6	-
Total	420	2.543	420	2.543

A Empresa faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável ou possível, conforme avaliação suportada pela opinião dos advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Empresa é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Empresa e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

06/11/2024



Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados e encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial".

Os processos que ainda não constam na Segunda Lista de Credores, mas caracterizam uma perda contingente provável e fazem parte das empresas que tiveram seu Plano de Recuperação Judicial aprovado, também foram desagiados conforme instruções do plano de recuperação judicial e registrados na conta de provisão para contingência.

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	2.543	977	2.543	8.535
Constituição (reversão), líquida (a)	410	1.566	410	(5.992)
Transferência (b)	(134)	-	(134)	-
Deságio (c)	(2.399)	-	(2.399)	-
Saldo final	420	2.543	420	2.543

- (a) Com a aprovação do "PRJ" – Plano de Recuperação Judicial houve mudança de estimativa na probabilidade de perda dos processos já existentes de possível para provável no valor de R\$410;
- (b) Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial"; e
- (c) Os valores referem-se aos deságios aplicados no período conforme Plano de Recuperação Judicial.

Em 30 de junho de 2022, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 1.344 (R\$ 1.769 em 2021).

Os passivos contingentes registrados como possíveis em 31 de dezembro de 2021, em sua maior parte, foi transferido para a Segunda Lista de Credores após aprovação do plano de Recuperação Judicial e registrados na conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial". Quando estes passivos forem considerados líquidos e certos sofrerão deságios conforme plano de Recuperação Judicial.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	2	2
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	92.026.650
Total	92.026.652	92.026.652

06/11/2024



Resultado por quota

O resultado por ação básico e resultado por ação diluído foram calculados com base no resultado do período atribuível aos quotistas controladores e não controladores da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, conforme o quadro a seguir:

Lucro básico/diluído por quota	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	14.803	2.247
Quantidade de quotas média ponderada durante o exercício	92.026.652	92.026.652
Resultado por quota - básico e diluído	0,02	(0,02)

A quantidade média ponderada de quotas utilizada na apuração do lucro líquido diluído por quota foi a mesma utilizada para o cálculo do lucro líquido por quota básico, por não haver instrumentos antidiluidores.

17. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	-	-	-	-
Deduções da receita bruta:				
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	255	-	255	-
Receita líquida operacional	255	-	255	-

18. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Empresa apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Reversão (constituição) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (b)	2.123	(1.566)	2.123	5.992
Pessoal	(2)	-	(2)	-
Indenizações cíveis e trabalhistas	(76)	(366)	(76)	(366)
Serviços de informática e administrativos	(200)	(1.756)	(277)	(1.778)
IPU/ITBI/ITV/ITR	(803)	(911)	(1.111)	(1.039)
Publicidade e propaganda	-	(14)	-	(14)
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	(180)	(369)	(180)	(369)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	-	(1.719)	(21)	(1.921)
Remissão de dívida PRJ, líquido (a)	10.435	-	10.435	-
Taxas	(396)	-	(563)	-
Serviços de terceiros - pessoa jurídica	(97)	-	(97)	-
Conservação de máquinas e equipamentos	(494)	-	(530)	-
Outras receitas (despesas), líquido	(869)	(612)	(889)	(647)
Total	9.441	(7.313)	8.812	(142)

- (a) Em razão das operações realizadas devido ao Plano de Recuperação Judicial, A QGE registrou um deságio classificado como remissão de dívida PRJ referente as classes: I, III, III sub e IV (Conforme Nota Explicativa nº 11). A QGE consolidadora, registrou um valor de R\$10.435 referente aos deságios totais da PRJ; e



- (b) Em razão do plano de recuperação judicial as contingências sofreram um deságio, conforme Nota Explicativa nº 15, a principal movimentação foi o efetivo deságio correspondente as regras do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 2.398 consolidado e R\$ 2.398 controladora, uma adição no valor dos processos prováveis de R\$ 410 no consolidado e controladora e uma transferência no valor de R\$ 134 na controladora e consolidado referente aos processos registrados na “Segunda Lista de Credores” para a conta de “obrigações com créditos do plano de recuperação judicial.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Classificados como:				
Despesas comerciais	(182)	(1.089)	(182)	(1.211)
Despesas gerais e administrativas	(210)	(5.991)	(511)	(6.258)
Outras receitas (despesas), Líquidas	9.833	(233)	9.505	7.327
Total	9.441	(7.313)	8.812	(142)

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesa financeira:				
Reversão da atualização monetária do contas a receber	(188)	(132)	(188)	(132)
Juros incorridos	(1)	(3)	(6)	(5)
Multas não dedutíveis	-	(11)	-	(12)
Comissões e despesas bancárias	(6)	(10)	(7)	(12)
Varição monetária passiva de distratos	-	-	-	-
Total	(195)	(156)	(201)	(161)
Receita financeira:				
Descontos obtidos	1	3	1	3
Juros recebidos	-	1	-	1
Atualização monetária do contas a receber	-	775	-	775
Outras receitas financeiras	-	4	-	4
Total	1	783	1	783
Total	(194)	627	(200)	622

20. Seguros

A Empresa não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente.

21. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	460	181	-	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97	8	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	4.173	2.949	4.172	2.949
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	-	-	16.823	-
Queiroz Galvão S.A.	-	-	520	-
Total	4.730	3.138	4.172	2.949
Passivo não circulante - obrigações com credores do plano de recuperação judicial (i)	-	-	-	2.304

Refere-se à conta-corrente entre as empresas e operações de mútuo, sem incidência de juros e prazo de vencimento.

(i) Os saldos referem-se às partes relacionadas que foram listadas na Segunda Lista de credores após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, incluso no saldo de Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	-	-	2.195	-
Queiroz Galvão S.A.	-	-	109	-
Total	-	-	2.304	2.195

a) Remuneração da administração

A Empresa é administrada por diretoria, eleita na alteração contratual de 18 de novembro de 2020. Os diretores são todos empregados da Empresa e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regidos pelas regras da CLT.

22. Compromissos

A Empresa, em 31 de dezembro de 2022, não possui contratos de longo prazo.

Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=lgq8RBSWUNYrtaLx336M050&chave2=divYHKotZXwAGck14Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO|427726Z23487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO|05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

BELFORT LIMA LUSTOSA



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWMyt0aLx36M050&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4RdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANGIJO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Virtu Empreendimentos Ltda. - em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente nº 2431F-017-PB

Em 31 de dezembro de 2023



06/11/2024



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	13

06/11/2024



Relatório do auditor independente sobre a revisão de demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Rua Padre Carapuceiro, 752 -
6ª andar, Sala 601 Boa Viagem,
Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da
Virtu Empreendimentos Ltda. - em recuperação judicial
Recife – PE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Virtu Empreendimentos Ltda. - em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Virtu Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa 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.

06/11/2024



Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 1 e 11, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 e 2.5, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 20, a Companhia mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 Empresa continuar operando e 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

06/11/2024



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos 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 Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Empresa 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; e
- Obtivemos 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, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

06/11/2024



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 26 de abril de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-001.408/F-3



João Rafael Belo de Araújo Filho
Contador CRC 1SP-246.752/O-6

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUyYt0aLx36M05Q&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4RdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

06/11/2024



Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	3	32	3	32
Contas a receber	7	422	-	422	-
Outras contas a receber	-	2	-	2	-
Total do ativo circulante		<u>427</u>	<u>32</u>	<u>427</u>	<u>32</u>
Ativo não circulante					
Imóveis a comercializar	8	36.073	39.740	60.503	64.170
Partes relacionadas	20	3.220	4.730	2.021	4.172
Impostos e contribuições a recuperar	-	39	39	39	39
Depósitos judiciais	-	123	188	123	188
Outras contas a receber	-	10	10	10	12
Investimentos	9	12.865	18.895	2.335	7.792
Total do ativo não circulante		<u>52.330</u>	<u>63.602</u>	<u>65.031</u>	<u>76.373</u>
Total do ativo		<u>52.756</u>	<u>63.634</u>	<u>65.458</u>	<u>76.405</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Fornecedores	10	56	79	66	80
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	52	51	52	51
Tributos diferidos	12	24	-	24	-
Partes relacionadas	20	6.730	9.775	6.760	9.805
Obrigações sociais e tributárias	-	4	1	4	1
Impostos e contribuições a recolher	-	-	130	39	174
Demais contas a pagar	-	782	794	890	1.010
Total do passivo circulante		7.648	10.830	7.835	11.121
Passivo não circulante					
Adiantamentos de clientes	13	3.600	3.600	16.080	16.080
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	2.672	2.605	2.672	2.605
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	320	420	355	420
Total do passivo não circulante		6.592	6.625	19.107	19.105
Patrimônio líquido	15				
Capital social		92.027	92.027	92.027	92.027
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Prejuízos acumulados		(40.402)	(32.739)	(40.402)	(32.739)
Total do patrimônio líquido		38.516	46.179	38.516	46.179
Total do passivo e do patrimônio líquido		52.756	63.634	65.458	76.405

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

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

(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida de vendas	16	-	255	-	255
Custos	17	-	-	-	-
Lucro bruto		-	255	-	255
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	17	(41)	(182)	(60)	(182)
Gerais e administrativas	17	(996)	(210)	(1.463)	(511)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(3.056)	5.308	(2.483)	5.943
Outras receitas (despesas), líquidas	17	(3.460)	9.833	(3.536)	9.505
		(7.553)	14.749	(7.542)	14.755
Lucro antes do resultado financeiro		(7.553)	15.004	(7.542)	15.010
Resultado financeiro	18				
Despesas financeiras		(144)	(195)	(155)	(201)
Receitas financeiras		34	1	34	1
		(110)	(194)	(121)	(200)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(7.663)	14.810	(7.663)	14.810
Imposto de renda e contribuição social	12				
Corrente	-	-	(7)	-	(7)
Diferido	-	-	-	-	-
		-	(7)	-	(7)
Prejuízo do exercício		(7.663)	14.803	(7.663)	14.803

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Ug8R8SWUWYt0aLx36M050&chave2=biVYHKotZXwAGxckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUICIO PIRRES DE SOUOTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	(7.663)	14.803	(7.663)	14.803
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(7.663)	14.803	(7.663)	14.803

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

10

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621

Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	Capital social	Transação de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	92.027	(13.109)	(47.542)	31.376
Lucro líquido do exercício	-	-	14.803	14.803
Saldos em 31 de dezembro de 2022	92.027	(13.109)	(32.739)	46.179
Prejuízo do exercício	-	-	(7.663)	(7.663)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	92.027	(13.109)	(40.402)	38.516

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



<http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RBSWUWYt0aLx3Gm05Q&chave2=biVYHKotZXwAGCKi4PdLw>
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO



Virtu Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		(7.663)	14.803	(7.663)	14.803
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	9	3.056	(5.308)	2.483	(5.943)
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14	-	(2.123)	-	(2.123)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar		(100)	-	(65)	21
Provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	7	(0)	180	-	180
Reversão de provisão para garantias	12	(406)	(122)	(406)	(122)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber	-	-	146	-	146
Imóveis a comercializar	-	(16)	-	(16)	-
Outros ativos	-	-	341	-	341
Fornecedores	-	64	(107)	65	(107)
Distratos a pagar	-	(23)	(1.017)	(14)	(1.017)
Outros passivos	-	(47)	2.385	(159)	2.602
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(5.135)	9.178	(5.775)	8.781
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Dividendos		2.974	-	2.974	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos		2.974	-	2.974	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Ingressos e pagamentos de partes relacionadas, líquido	-	(1.535)	(9.160)	(894)	(8.763)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		(1.535)	(9.160)	(894)	(8.763)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(29)	18	(29)	18
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	32	14	32	14
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6	3	32	3	32
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(29)	18	(29)	18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

06/11/2024



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

Em 2023 a Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – Em Recuperação Judicial mudou a sua razão social para Virtu Empreendimentos Ltda. – Em Recuperação Judicial.

A Virtu Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial é uma sociedade limitada com sede em Recife, estado de Pernambuco, e é controlada pela Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa, suas controladas e outras empresas relacionadas, fazem parte do Grupo Casa Orange. A Casa Orange S.A em recuperação judicial (“Casa Orange”) é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo. A Empresa possui como controladora final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE). A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Casa Orange S.A. Em recuperação judicial, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado

A Empresa começou a implementação do seu novo Plano de Negócios, com foco na eficiência de seus processos internos e na revisão dos projetos escolhidos para lançamento.

Do ponto de vista administrativo, o Grupo Casa Orange concluiu a implantação do seu novo sistema ERP, o MEGA Construção (Sênior), ferramenta dedicada à atividade desempenhada. Com isso, foi possível extinguir 80% dos sistemas satélites que eram integrados com o sistema ERP antigo. Além da eficiência e melhoria dos processos, a economia esperada com a troca de sistema é de aproximadamente R\$ 4 milhões para o Grupo Casa Orange, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.

06/11/2024



O Grupo Casa Orange, em uma ação inovadora, criou o Programa “Pra Cima”. Ação que movimentou os escritórios com grupos de trabalho (“Squads”), que provocaram os colaboradores a cerca de quatro temas: Inovação e Tecnologia, Práticas ambientais e sociais, Jornada do Cliente e Design de Serviços. Todos esses temas são pilares importantes na retomada da atividade econômica da Empresa. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.

A Administração atualmente tem trabalhado na implementação do novo Plano de Negócios e na melhor solução financeira dos ativos, frente aos passivos que estão sendo renegociados na Recuperação Judicial.

Continuidade operacional

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2023, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 7.221 (R\$ 10.798 em 2022) na Controladora e R\$ 7.408 em 2022 e (R\$ 11.089 em 2022) no consolidado. Porém, como mencionado acima, o Grupo Casa Orange vem tomando ações para se recuperar mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa, mencionado a seguir.

Recuperação judicial

Diante da delicada situação da economia do país, do setor e, principalmente, da Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial, nos últimos exercícios, a Administração intensificou as rodadas de negociações com os principais credores, buscando equilibrar a estrutura de capital da Empresa e destravar as linhas de financiamento para a operacionalização do negócio. Além disso, vários esforços na redução de custos operacionais e administrativos foram implementados.

Apesar de todos os esforços e dos avanços alcançados, a Administração da Empresa ponderou que ainda não havia sido possível encontrar, no âmbito extrajudicial, uma solução sustentável para a crise financeira pela qual passa a Empresa e concluiu que o ajuizamento da Recuperação Judicial (“RJ”), protocolado em 17 de março de 2021 na Comarca da Capital de Pernambuco, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, foi a medida mais adequada para: (i) continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; (ii) possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Empresa, bem como; e (iii) preservar o valor e proteger o caixa da Empresa. Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial da Empresa foi o deferimento, em 31 de março de 2021, do Pedido de Recuperação pela Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Capital, nos autos do processo nº 0018004-19.2021.8.17.2001. A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador judicial (“Administrador Judicial”).

A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial, em 21 de maio de 2021, nos autos da Recuperação Judicial o Edital previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005, nele contendo a relação de credores informada pela Empresa (publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 31 de maio de 2021), dá início, portanto, ao prazo para que os credores envolvidos apresentem divergências ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo quanto ao crédito relacionado. Em ato contínuo, em 28 de maio de 2021, portanto, dentro do prazo estabelecido pelo art. 53 da Lei nº 11.101/2005, a Empresa apresentou o seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), onde estão previstos os meios de soerguimento da atividade empresarial da Empresa, bem como a solução dos créditos existentes até a data do pedido de Recuperação Judicial.

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido da Empresa de prorrogação do “Stay Period”.

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5.500 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e com o teto de até R\$ 20.000 (para a classe III).

06/11/2024



Em 13 de dezembro de 2021, a Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial, em conjunto com outras sociedades, requereu ao Juízo da Recuperação Judicial autorização para alienar participações societárias detidas por ela e pela Casa Orange S.A em recuperação judicial e Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial (“Participações Societárias”).

No dia 8 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **(a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da Casa Orange S.A. Em recuperação judicial e a Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial de forma detalhada; **(b)** a aprovação do plano pela assembleia geral de credores e sua consequente homologação; **(c)** submissão da alienação das participações societárias à modalidade do leilão público presencial, eletrônico ou híbrido (art. 142, I da Lei 11.101/05).

Em 30 de junho de 2022, a Empresa apresentou, de forma conjunta (consolidação substancial) com outras sociedades (denominadas, em conjunto, de “*Cluster Casa Orange*”), Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), nele contendo as regras de alienação das Participações Societárias, conforme determinado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Em 1º de julho de 2022, os credores da Empresa, reunidos em assembleia geral, aprovaram o PRJ apresentado em consolidação substancial pelas referidas empresas, na forma do art. 45 da Lei nº 11.101/2005, em que constou a previsão da alienação das Participações Societárias pela modalidade de leilão. Dessa forma, os pressupostos estabelecidos pelo Juízo para autorizar a alienação das Participações Societárias foram devidamente atendidos.

Em 25 de agosto de 2022, após parecer favorável do Ministério Público, o Juízo da Recuperação Judicial, com fundamento nos arts. 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, homologou o PRJ da Empresa, apresentado em consolidação substancial.

Com a homologação judicial do PRJ, o passivo sujeito ao processo de Recuperação Judicial da Empresa foi novado e deverá ser pago na forma prevista no plano de reestruturação, levando em consideração que nos primeiros 24 meses a Empresa encontra-se em fase probatória, em observação para cumprir suas obrigações registradas no PRJ, ainda não tendo sido realizada a consolidação efetiva.

A administração da Empresa avaliou todos os efeitos decorrentes da Recuperação Judicial, e, com base nos eventos ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, registrou-se os efeitos nestas demonstrações.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

A administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

06/11/2024



As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade de a Empresa dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria, para emissão e divulgação, em 26 de abril de 2024.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas abaixo:

2.3. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	50	50

2.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

06/11/2024



a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; (ii) mantido para negociação; ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa reconhece uma provisão para Perdas Esperadas de Crédito (“PEC”) sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Empresa sempre reconhece a PEC durante a vida útil do contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período a partir de 6 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 6 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 6 meses após a data de relatório.

06/11/2024



A perda esperada de crédito para esses clientes é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

c) Baixa de ativos e passivos financeiros

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, é reconhecida sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

O reconhecimento de receita da Empresa está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme segue:

- i) Pagamentos direto à incorporadora;
- ii) Financiamento bancário;
- iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

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 e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

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-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.

06/11/2024



Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por incorporação imobiliária";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

2.6. Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUyT0aLx36M050&chave2=biVYHk0tZxwAGxck14Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

2.7. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 6 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

2.8. Imóveis a comercializar

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 crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos de o valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, o valor corresponde ao valor justo de construção das unidades permutadas. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

2.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de "impairment" sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por "impairment" é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do "impairment", os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa – UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido "impairment", são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do "impairment" na data de apresentação do relatório.

06/11/2024



2.10. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para Cofins e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Empresa estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.12. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.13. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados:

a) IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro

A partir de 1ª de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

06/11/2024



b) IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro

A partir de 1ª de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

a) IAS 1/CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras

A partir de 1ª de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam sua classificação. A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) Operações de permuta

A administração segue a orientação OCPC 01 (R1) para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo.

Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

06/11/2024



c) **Impairment de estoques**

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Empresa realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas:

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Empresa usa o método de porcentagem de conclusão (*Percentage of Completion* - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresas e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

Provisão de distratos

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis quando existem empreendimentos em construção e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e não entregues. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos em construção, logo não existe provisão para distratos.

Provisão para garantia

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Empresa.

06/11/2024



4. Gestão de riscos

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

Não houve mudança na exposição da Empresa aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

a) Risco de mercado

Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano.

A Empresa analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Empresa a taxas de juros variáveis está relacionada a créditos imobiliários, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dois imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria da Empresa, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

06/11/2024



A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022			
Fornecedores	80	-	80
Partes relacionadas	9.805	2.304	12.109
Obrigações com o plano de recuperação judicial	51	301	352
Total	9.936	2.605	12.541
Saldo em 31 de dezembro de 2023			
Fornecedores	66	-	66
Partes relacionadas (a)	6.760	2.366	9.126
Obrigações com o plano de recuperação judicial	52	306	358
Total	6.878	2.672	9.550

(a) O saldo de R\$2.366 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial." (Conforme Nota Explicativa nº 20).

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 20) (a)	9.126	12.109
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 6)	(3)	(32)
Dívida líquida (A)	9.061	9.773
Total do patrimônio líquido (B)	42.183	46.179
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	21%	21%

(a) O saldo de R\$2.366 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial." (Conforme Nota Explicativa nº 20).

06/11/2024



5. Categoria dos principais instrumentos financeiros

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	3	32	3	32
Contas a receber	422	-	422	-
Depósitos judiciais	123	188	123	188
Partes relacionadas	3.220	4.730	2.021	4.172
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Fornecedores	56	79	66	80
Partes relacionadas (a)	9.126	12.079	9.126	12.109

(a) O saldo de R\$2.304 no consolidado e R\$2.366 na controladora refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de "Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial."(Conforme Nota Explicativa nº 20).

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2023 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	3	32	3	32
Total	3	32	3	32

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	3.690	3.674	3.690	3.674
Perdas esperadas de créditos (PEC) e provisão para distratos (a)	(3.268)	(3.674)	(3.268)	(3.674)
Ativo circulante	422	-	422	-

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do exercício.

06/11/2024



A Empresa só financia a venda de seus imóveis aos clientes em casos excepcionais, devidamente amparado pela confissão de dívida ou alienação fiduciária. A Perda esperada de créditos (PEC) leva em consideração as unidades vendidas e entregues aos clientes dos empreendimentos concluídos que apresentam saldos do contas a receber em atraso a partir de 06 meses (180 dias), assim como as demais parcelas em aberto dos clientes inadimplentes são adicionadas a PEC. Em 2023 e 2022, a Empresa não tinha imóveis em construção, os distratos provisionados foram efetivados e os saldos remanescentes de pagamento estão no passivo ou as unidades foram entregues aos clientes e os saldos de provisão para distrato destas unidades entregues foram convertidas em PEC.

- (a) A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial vem fazendo um forte trabalho para renegociação do suas contas a receber, por este motivo, houve a reversão de parte da provisão de perdas referente a clientes que já vem pagando as parcelas em atraso.

As contas a receber podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidas				
Até 06 meses	422	174	422	174
Mais de 06 meses	3.268	3.500	3.268	3.500
Total	3.690	3.674	3.690	3.674

Movimentação da provisão para distratos e perdas esperadas de crédito (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	3.674	3.494	3.674	3.494
Provisão	(406)	180	(406)	180
Saldo final	3.268	3.674	3.268	3.674

8. Imóveis a comercializar

Representados por terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos para futuras incorporações (a)	41.614	41.614	69.279	69.279
Provisão para <i>impairment</i>	(1.874)	(1.874)	(5.109)	(5.109)
<i>Impairment terrenos (a)</i>	(3.667)	-	(3.667)	-
Ativo não circulante	36.073	39.740	60.503	64.170

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela administração.

- (a) O terreno Raposo Tavares com o valor de custo de R\$36.140 foi dado como garantia na operação do "master agreement" para quitação da dívida da Casa Orange referente aos bancos JIVE e VINCI no valor de R\$ 32.473, por este motivo realizamos o *impairment* do terreno no valor de R\$3.667.

06/11/2024



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tUg8RbSWUyT0aLx36M050&chave2=bivYHKotZxwAGckI4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUICIO PIRRES DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

9. Investimentos

A composição e a movimentação dos investimentos estão demonstradas a seguir:

	Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.963	775	1.849	13.587
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	(317)	(318)	5.943	5.308
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.646	457	7.792	18.895
Dividendos	-	-	(2.974)	(2.974)
Equivalência patrimonial	(515)	(58)	475	(98)
Outros ajustes de equivalência	-	-	(2.958)	(2.958)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.131	399	2.335	12.865

06/11/2024

As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.607	23.607	13.475	12.961	10.131	10.646
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	824	824	425	367	399	457
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	50	50	10.649	46.577	5.979	24.898	4.660	15.585
Total			35.079	71.008	19.879	38.226	15.200	26.688

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(515)	(317)	(515)	(317)	10.131	10.646
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(58)	(318)	(58)	(318)	399	457
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	949	11.726	475	5.943	2.335	7.792
Total	376	11.091	(98)	5.308	12.865	18.895

06/11/2024



Certifico o Registro em 06/11/2024

Arquivamento 20248469479 de 06/11/2024 Protocolo 248469479 de 27/09/2024 NIRE 26201737851

Nome da empresa VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 110585106589621



<http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8RbSWUyrt0aLx36M05Q&chave2=divYHKotZxwAGckI4Fdlw>
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MUCIO PIRRES DE SOUZA | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
 27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO



10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
De materiais	1	2	2	2
De serviços	55	77	64	78
Total	56	79	66	80

11. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Empresa obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores em 23 de agosto de 2022 pela maioria dos credores inscritos no Pedido de Recuperação Judicial, sendo esta aprovação homologada.

Com a homologação, a Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial procedeu com o registro das dívidas nas suas respectivas SPEs, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

Conforme definição do CPC 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Empresa deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do exercício. A Empresa mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizando-se do valor presente, conforme premissas do Plano de recuperação judicial.

	Controladora			
	Saldo inicial	Deságios	Atualização	Saldo final
Classe I (a)	221	(170)	-	51
Classe III (c)	1.426	(1.141)	-	285
Classe III sub (d)	11.412	(9.108)	-	2.304
Classe IV (e)	32	(16)	-	16
Total em 31/12/2022	13.091	(10.435)	-	2.656
Classe II (b)	-	-	-	-
Total em 31/12/2022	13.091	(10.435)	-	2.656
Circulante	-	-	-	51
Não circulante	-	-	-	2.605
Amortização	-	-	-	-
Atualização	-	-	68	119
Total em 31/12/2023	13.091	(10.435)	68	2.724
Circulante	-	-	-	52
Não circulante	-	-	-	2.672

06/11/2024



	Consolidado			Saldo final
	Saldo inicial	Deságios	Atualização	
Classe I (a)	221	(170)	-	51
Classe III (c)	1.426	(1.141)	-	285
Classe III sub (d)	11.412	(9.108)	-	2.304
Classe IV (e)	32	(16)	-	16
Total em 31/12/2022	13.091	(10.435)	-	2.656
Classe II (b)	-	-	-	-
Total em 31/12/2022	13.091	(10.435)	-	2.656
Circulante	-	-	-	51
Não circulante	-	-	-	2.605
Amortização	-	-	-	-
Atualização	-	-	68	68
Total em 31/12/2023	13.091	(10.435)	68	2.724
Circulante	-	-	-	52
Não circulante	-	-	-	2.672

Conforme definição legal contida na Lei nº 11.101 de 2005:

- (a) São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho. Para cálculo do valor devido é preciso considerar a desidratação prevista no item 5.1.2. e seguintes, contida no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado judicialmente. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano, e, não tem incidência de juros e correção monetária.
- (b) São os créditos de garantia real. Crédito do BTG conforme plano de recuperação da REPSA que previu o pagamento da dívida concursal. Pagamento é mediante liquidação das garantias: Para esses credores não haverá deságio. Os créditos serão atualizados pelo INPC. O pagamento se dará mediante venda dos bens imóveis que compõem a garantia real de cada credor listado na presente classe de credores. Os recursos angariados com a venda dos ativos, descontados impostos e comissões, serão integralmente destinados à amortização do saldo inscrito na Classe II do credor detentor da respectiva garantia monetizada. Caso o valor correspondente à monetização do ativo seja superior ao saldo habilitado pelo credor na Classe II, o valor que sobejar será amortizado do saldo habilitado pelo mesmo credor na Classe III.

Pagamento mediante excedente de caixa

Adicional e paralelamente os credores com garantia real que exercerem a opção, receberão seus créditos, no período compreendido entre a homologação do plano de recuperação judicial e o dia 3 de julho de 2037, mediante excedente de caixa, equivalente ao pro rata dos créditos da classe. A ordem de amortização de cada excedente de caixa se dará da seguinte forma:

- (i) primeiro, para amortizar juros e principal dos créditos quirografários do respectivo credor com garantia real que eleja a opção de recebimento mediante excedente de caixa; (ii) segundo, para amortizar juros e principal dos créditos com garantia real, se houver; (iii) terceiro, para amortizar juros e principal dos créditos não sujeitos, se houver; (iv) quarto, para pagamento dos créditos subordinados oriundos de sub-rogação de fianças, avais ou coobrigações que tais credores tenham pago ao respectivo credor; (v) quinto, para pagamento dos demais credores, proporcionalmente à fração de excedente de caixa de cada um dos demais credores.

06/11/2024



Na hipótese de o valor apurado de excedente de caixa não superar o importe de R\$ 500.000,00 de forma agregada para todos os credores que tenham direito de receber uma fração do excedente de caixa, não haverá naquele período de apuração e o montante apurado deverá ser considerado para acréscimo na apuração subsequente.

Pagamento alternativo

Deságio de 80%, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

- (c) São os titulares de créditos quirografários; O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.
- (d) São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (partes relacionadas e mútuos). O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados. O pagamento será efetuado somente após os créditos remanescente dos credores subordinados.
- (e) São os titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. O deságio aplicado é de 50% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

12. Tributos diferidos

A Empresa e suas controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação (RET), como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	-	-
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	5	-	5	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	3	-	3	-
Programa da Integração Social (PIS)	3	-	3	-
Contribuição para a Seguridade Social (Cofins)	13	-	13	-
Total	24	-	24	-
Circulante	24	-	24	-
Não circulante	-	-	-	-

13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Permutas - empreendimentos não lançados	3.600	3.600	16.080	16.080
Total	3.600	3.600	16.080	16.080

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.

06/11/2024



14. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Riscos trabalhistas	55	95	55	95
Riscos cíveis	265	319	267	319
Risco tributário	-	6	33	6
Total	320	420	355	420

A Empresa faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável ou possível, conforme avaliação suportada pela opinião dos advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Empresa é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Empresa e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados e encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial".

Os processos que ainda não constam na Segunda Lista de Credores, mas caracterizam uma perda contingente provável e fazem parte das empresas que tiveram seu Plano de Recuperação Judicial aprovado, também foram desagiados conforme instruções do plano de recuperação judicial e registrados na conta de provisão para contingência.

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	420	2.543	420	2.543
Constituição (reversão), líquida (a)	(100)	410	(65)	410
Transferência (b)	-	(134)	-	(134)
Deságio (c)	-	(2.399)	-	(2.399)
Saldo final	320	420	355	420

- (a) Com a evolução da análise dos processos em 2023 pelo jurídico, houve liquidação e arquivamento de processos finalizados no período, por este motivo observamos uma reversão de R\$100;
- (b) Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial"; e
- (c) Os valores referem-se aos deságios aplicados no período conforme Plano de Recuperação Judicial.

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 36.866 (R\$ 1.344 em 2022). A variação relevante de causas possíveis é em decorrência da mudança de probabilidade de perda informada pelos especialistas jurídico responsáveis pelo acompanhamento do processo civil de número 1002018-07.2019.8.26.0100, no valor de R\$ 36.866, antes considerado como remoto.

06/11/2024



15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Casa Orange S.A - Em recuperação judicial	2	2
Queiroz Galvão S.A. - "QG S.A."	92.026.650	92.026.650
Total	92.026.652	92.026.652

Resultado por quota

O resultado por ação básico e resultado por ação diluído foram calculados com base no resultado do período atribuível aos quotistas controladores e não controladores da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, conforme o quadro a seguir:

Lucro básico/diluído por quota	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	(7.663)	14.803
Quantidade de quotas média ponderada durante o exercício	92.026.652	92.026.652
Resultado por quota - básico e diluído	(0,04)	0,02

A quantidade média ponderada de quotas utilizada na apuração do lucro líquido diluído por quota foi a mesma utilizada para o cálculo do lucro líquido por quota básico, por não haver instrumentos antidiluidores.

16. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	-	-	-	-
Deduções da receita bruta:				
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	-	255	-	255
Receita líquida operacional	-	255	-	255

06/11/2024



17. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Empresa apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Reversão (constituição) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (b)	100	2.123	-	2.123
Pessoal	(30)	(2)	(30)	(2)
Indenizações cíveis e trabalhistas	(68)	(76)	(68)	(76)
Serviços de informática e administrativos	(39)	(200)	(64)	(277)
IPTU/ITBI/ITVI/ITR	(1.035)	(803)	(1.110)	(1.111)
Publicidade e propaganda	(4)	-	(23)	-
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	406	(180)	406	(180)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	-	-	-	(21)
Provisão para <i>impairment</i> de terrenos	(3.667)	-	(3.667)	-
Remissão de dívida PRJ, líquido (a)	-	10.435	-	10.435
Taxas	(252)	(396)	(330)	(563)
Serviços de terceiros - pessoa jurídica	(21)	(97)	(87)	(97)
Conservação de máquinas e equipamentos	(263)	(494)	(263)	(530)
Vigilância e segurança	(320)	-	(545)	-
Telecomunicação e Internet	(57)	-	(57)	-
Manutenção de unidade pronta	(15)	-	(15)	-
Ganho na distribuição desproporcional de dividendos em investimentos	852	-	852	-
Outras receitas (despesas), líquido	(84)	(869)	(58)	(889)
Total	(4.497)	9.441	(5.059)	8.812

- (a) Em razão das operações realizadas devido ao Plano de Recuperação Judicial em 2022, A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial registrou um deságio classificado como remissão de dívida PRJ referente as classes: I, III, III sub e IV (Conforme Nota Explicativa nº 11). A Virtu Empreendimentos Ltda. Em recuperação judicial consolidadora, registrou um valor de R\$10.435 referente aos deságios totais da PRJ; e
- (b) Em razão do plano de recuperação judicial, em 2023 as contingências sofreram um deságio, conforme Nota Explicativa nº 14, a principal movimentação em 2022 foi o efetivo deságio correspondente as regras do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 2.399 consolidado e R\$ 2.399 controladora, uma adição no valor dos processos prováveis de R\$ 410 no consolidado e controladora e uma transferência no valor de R\$ 134 na controladora e consolidado referente aos processos registrados na "Segunda Lista de Credores" para a conta de "obrigações com créditos do plano de recuperação judicial. Para 2023 houve evolução dos processos pelo jurídico para serem liquidados e arquivados, logo observamos uma reversão de R\$100.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Classificados como:				
Despesas comerciais	(40)	(182)	(60)	(182)
Despesas gerais e administrativas	(996)	(210)	(1.463)	(511)
Outras receitas (despesas), líquidas	(3.460)	9.833	(3.536)	9.505
Total	(4.497)	9.441	(5.059)	8.812

06/11/2024



18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesa financeira:				
Reversão da atualização monetária do contas a receber	-	(188)	-	(188)
Juros incorridos	(97)	(1)	(107)	(6)
IOF	(45)	-	(45)	-
Comissões e despesas bancárias	(2)	(6)	(2)	(7)
Outras despesas financeiras	-	-	(1)	-
Total	(144)	(195)	(155)	(201)
Receita financeira:				
Descontos obtidos	2	1	2	1
Juros recebidos	2	-	2	-
Atualização monetária do contas a receber	30	-	30	-
Total	34	1	34	1
Total	(110)	(194)	(121)	(200)

19. Seguros

A Empresa não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente.

06/11/2024

20. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	938	460	-	-
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	261	97	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	2.021	4.173	2.021	4.172
Casa Orange S.A - Em recuperação judicial	-	6.730	9.775	6.760
Queiroz Galvão S.A.	-	-	-	-
Total	3.220	4.730	2.021	6.760

Passivo não circulante - obrigações com credores do plano de recuperação judicial (i)

	-	2.366	2.304	-	2.366
--	---	-------	-------	---	-------

Refere-se à contrarrente entre as empresas e operações de juros e prazo de vencimento.

(i) Os saldos referem-se às partes relacionadas que foram listadas na Segunda Lista de credores após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, incluso no saldo de Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Casa Orange S.A - Em recuperação judicial	-	2.257	2.195	2.257
Queiroz Galvão S.A.	-	109	109	109
Total	-	2.366	2.304	2.366

a) Remuneração da administração

A Empresa é administrada por diretoria, eleita na alteração contratual de 25 de outubro de 2022. Os diretores são todos empregados da Empresa e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regidos pelas regras da CLT.





http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=Uq8BDSWMyt0aLx36M05Q&chave2=biVYHKotZxwAGxckI4PdLw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 39933903420-MICRO PIRAS DE SOUTO | 42772923487-ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO | 05118717400-TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA
27804238894-LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO

21. Compromissos

A Empresa, em 31 de dezembro de 2023, não possui contratos de longo prazo.

* * *

06/11/2024



TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	VIRTU EMPREENDIMENTOS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
PROTOCOLO	248469479 - 27/09/2024
ATO	021 - ATA DE REUNIAO/ASSEMBLEIA DE SOCIOS
EVENTO	985 - ATA DE REUNIAO/ASSEMBLEIA DE SOCIOS

MATRIZ

NIRE 26201737851
CNPJ 08.805.525/0001-06
CERTIFICO O REGISTRO EM 06/11/2024
SOB N: 20248469479

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 05118717400 - TIAGO BELFORT LIMA LUSTOSA - Assinado em 19/09/2024 às 11:33:13
Cpf: 27804238894 - LEANDRO LUIZ GAUDIO COMAZZETTO - Assinado em 25/09/2024 às 11:00:46
Cpf: 39933903420 - MUCIO PIRES DE SOUTO - Assinado em 19/09/2024 às 12:00:26
Cpf: 42772923487 - ANDRE DE OLIVEIRA CANCIO - Assinado em 25/09/2024 às 11:02:41

Assinado eletronicamente por
JESSICA CAROLINE DAS CHAGAS MORAES
SECRETÁRIA GERAL

06/11/2024