

# **Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.  
CNPJ: 38.348.514/0001-05**

# Relatório da Administração

Senhores acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido, Demonstrac o do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

São Paulo, 15 de abril de 2025.

A Administra o.

## Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

### Conteúdo

Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado do Exercício	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	6
Demonstrações dos Fluxos de Caixa	7
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	8 - 10

ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.  
CNPJ 38.348.514/0001-05

**BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS**

**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)**

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	3.549.705	738.669
Adiantamento a Fornecedores		270.851	
Impostos a Compensar	5	1.962	1.962
Estoque de Imóveis	6	41.904.961	37.386.774
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>42.727.479</b>	<b>38.127.405</b>
<b>Total do Ativo</b>			
		<b>45.727.479</b>	<b>38.127.405</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores	7	101.320	76.623
Obrigações Tributárias	8	29.619	21.316
Obrigações Trabalhistas	9	19.870	8.800
Débito com Pessoas Ligadas	10	360.697	365.289
Outras Obrigações		15.602.731	4.678.862
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>16.114.237</b>	<b>5.150.890</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Débito com Pessoas Ligadas	10		1.691.064
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>			<b>1.691.064</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital Social Subscrito	11	35.308.000	35.308.000
Capital Social a Integralizar	11	(4.000.000)	(4.000.000)
Resultados Acumulados		(1.694.758)	(22.549)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>29.613.242</b>	<b>31.285.451</b>
<b>Total do Passivo</b>			
		<b>45.727.479</b>	<b>38.127.405</b>

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  
**CNPJ 38.348.514/0001-05**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS**  
**FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)**

	<b>Notas Explicativas</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>( = ) Receita líquida</b>		-	-
( - ) Custo das Unidades Vendidas		-	-
(+/-) Despesas e receitas operacionais		-	-
( - ) Despesas administrativas		(439.007)	(36.801)
( - ) Despesas Comerciais		(1.194.414)	-
( - ) Despesas financeiras		(76.389)	(8.444)
( - ) Despesas tributárias		(247.319)	(393.463)
( + ) Receitas financeiras		429.654	36.029
( + ) Outras receitas e despesas		6.560	157.473
		<b>(1.520.915)</b>	<b>(245.205)</b>
( = ) Resultado antes das provisões tributárias		<b>(1.520.915)</b>	<b>(245.205)</b>
( - ) Impostos sobre o lucro		(151.294)	(8.086)
<b>(=) Resultado Líquido do Exercício</b>		<b>(1.672.209)</b>	<b>(253.291)</b>

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  
**CNPJ 38.348.514/0001-05**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)**

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
<b>Saldos em 31/12/23</b>	<b>35.308.000</b>	<b>(4.000.000)</b>	-	-	<b>(22.549)</b>	<b>31.285.451</b>
Aumento do Capital Social			-	-	-	-
Integralização do Capital						
Constituição Reserva de Capital	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(1.672.209)	(1.672.209)
<b>Saldos em 31/12/24</b>	<b>35.308.000</b>	<b>(4.000.000)</b>	-	-	<b>(1.694.758)</b>	<b>29.613.242</b>

**ARTHUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  
**CNPJ 38.348.514/0001-05**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)**

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(1.672.209)</b>	<b>15.837.546</b>
<b>Variação em ativos e passivos operacionais</b>		
Estoque de Imóveis	(4.518.187)	(24.519.288)
Impostos a Compensar	(1)	-
Fornecedores	24.697	742.734
Obrigações tributárias	8.303	158.901
Outras Contas a Pagar	-	(100.019)
Duplicatas a receber	-	(1.450.901)
Adiantamento a Fornecedores	(270.851)	(2.426.450)
Outros Créditos	-	(8.398.354)
Provisões Diversas	-	73.830
<b><i>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</i></b>	<b>(6.428.247)</b>	<b>(20.082.002)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento do Capital Social	-	-
Débitos com Pessoas Ligadas	(4.591)	-
Empréstimos e Financiamentos	9.232.804	20.000.000
<b><i>Caixa líquido usado nas atividades de financiamento</i></b>	<b>9.228.213</b>	<b>20.000.000</b>
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>2.799.966</b>	<b>(82.002)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<b>738.669</b>	<b>9.079.135</b>
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<b>3.549.705</b>	<b>738.669</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)**

---

**1. Contexto Operacional**

A Companhia é uma sociedade de propósito específico, constituída em 28 de julho de 2017, tendo por objetivo social a Compra e venda de imóveis, bem como incorporação de empreendimento imobiliário em imóveis localizados na Rua Arthur de Azevedo, no bairro de Pinheiros, São Paulo – SP.

**2. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras da Companhia, inclusive as notas explicativas, estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos vigentes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A moeda funcional da Companhia é o Real. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estavam em vigor em 31/12/2024.

**3. Principais práticas contábeis adotadas:**

A companhia observa o princípio contábil da competência para o registro de suas transações, combinado ainda com as seguintes práticas contábeis:

- a)** Base de mensuração – As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico;
- b)** Apresentação das contas – Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após o exercício seguinte à data das demonstrações financeiras são considerados como não circulantes;
- c)** Caixa e equivalentes de caixas - Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de curto prazo da companhia, e não para investimentos com outros propósitos.
- d)** Contas a receber – As contas a receber de clientes são oriundas da venda de unidades imobiliárias e ocorreram no curso normal das atividades da entidade;
- e)** Estoques – Inclui terrenos e os gastos com aquisição de terrenos, vinculados ao empreendimento;
- f)** Passivo circulante e não circulante – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

#### 4. Caixa e Equivalentes de Caixa:

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bancos Conta Movimento	8.427	131.375
Aplicações Financeiras	3.541.278	607.294
<b>Caixa e Equivalente de Caixas</b>	<b>3.549.705</b>	<b>738.669</b>

#### 5. Impostos a Compensar

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Imposto de renda retido na fonte	1.962	1.962
Demais impostos	0	0
<b>Impostos a Compensar</b>	<b>1.962</b>	<b>1.962</b>

#### 6. Estoque de Imóveis

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Estoque de Imóveis	41.904.961	37.386.774

#### 7. Fornecedores

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fornecedores nacionais	101.320	76.623

#### 8. Obrigações tributárias

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
IRRF	1.871	1.543
IRPJ	2.899	0
CSLL	16.343	2.798
PIS	0	0
COFINS	0	0
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	8.005	5.875
ISS RETIDO	500	11.100
<b>Obrigações tributárias</b>	<b>29.618</b>	<b>21.316</b>

Circulante	29.618	21.316
Não Circulante	0	0

## 9. Obrigações trabalhistas

Descrição	2024	2023
INSS RETIDO	19.870	8.800
<b>Obrigações tributárias</b>	<b>19.870</b>	<b>8.800</b>

Circulante	19.870	<b>8.800</b>
Não Circulante	0	0

## 10. Débitos com pessoas ligadas

Descrição	2024	2023
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	0	0
Benedictas Tudisco	0	4.592
Coinvestidores Participações VII Ltda	360.697	360.697
<b>Débitos com pessoas ligadas</b>	<b>360.697</b>	<b>365.289</b>

## 11. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$ 35.308.000, representado por 35.308.000 Ações Ordinárias Nominativas, sem valor nominal.

São Paulo, 15 de abril de 2025

Assinado digitalmente por:  
RODRIGO CHAMMAS YUNES  
CPF: \*\*\* 970.688-\*\*  
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5  
Data: 17/04/2025 16:27:37 -03:00



RODRIGO CHAMMAS YUNES  
CPF: 291.970.688-88

Assinado digitalmente por:  
MARIO BARONE JUNIOR  
CPF: \*\*\*.401.388-\*\*  
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5  
Data: 17/04/2025 16:26:32 -03:00



MARIO BARONE JUNIOR  
CONTADOR - CRC 1SP 191.714/O-8  
CPF: 078.401.388-88



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E94YA-DHAWH-VYDDY-48R6L

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MARIO BARONE JUNIOR (CPF \*\*\*.401.388-\*\*) em 17/04/2025 16:26 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ RODRIGO CHAMMAS YUNES (CPF \*\*\*.970.688-\*\*) em 17/04/2025 16:27 -  
Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://app.ideiasigner.com.br/validate/E94YA-DHAWH-VYDDY-48R6L>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://app.ideiasigner.com.br/validate>