



SETIMOB SERVIÇOS TÉCNICOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ 68.633.825/0001-87

BALANÇO PATRIMONIAL

Encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(em reais)

Ativo	31/12/2024	31/12/2023	Passivo	31/12/2024	31/12/2023
Ativo Circulante	<u>19.199.468,82</u>	<u>19.798.442,54</u>	Passivo Circulante	<u>495.403,26</u>	<u>31.581,90</u>
Disponível	<u>7.467.327,38</u>	<u>8.081.469,53</u>	Obrigações Tributárias	<u>481.011,24</u>	<u>30.755,75</u>
Caixa e Bancos	11.880,72	14.459,53	Obrigações Tributárias	481.011,24	30.755,75
Aplicações Financeiras	7.455.446,66	8.067.010,00			
Clientes	<u>68.483,48</u>	<u>74.633,48</u>	Obrigações Fornecedores	<u>14.392,02</u>	<u>826,15</u>
Clientes	68.483,48	74.633,48	Contas a Pagar	14.392,02	826,15
Outros Créditos	<u>21741,19</u>	<u>422,76</u>			
Impostos a Recuperar	0,00	422,76			
Adiantamento a Empregados	21.741,19	0,00			
Outras Contas a Receber	<u>12.522,00</u>	<u>12.522,00</u>			
Outras Contas a Receber	12.522,00	12.522,00			
Estoques	<u>11.629.394,77</u>	<u>11.525.187,81</u>	Patrimônio Líquido	<u>20.243.090,38</u>	<u>23.846.976,46</u>
Imóveis	11.629.394,77	11.525.187,81	Capital Social	23.846.976,46	26.111.928,44
Ativo Não Circulante	<u>1.539.024,82</u>	<u>4.080.115,82</u>	Reserva Lucros	-3.603.886,08	-2.264.951,98
Investimentos	<u>1.522.564,97</u>	<u>4.015.794,92</u>			
Participações em Coligadas e Controladas no País	1.432.564,97	3.925.794,92			
Outros Investimentos	90.000,00	90.000,00			
Imobilizado	<u>16.459,85</u>	<u>64.320,90</u>			
Imobilizado	390.259,86	433.259,86			
Depreciação Acumulada	-373.800,01	-368.938,96			
Intangível	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>			
Bens Intangíveis	10.334,30	10.334,30			
Amortização Acumulada	-10.334,30	-10.334,30			
Total Ativo	<u>20.738.493,64</u>	<u>23.878.558,36</u>	Total Passivo	<u>20.738.493,64</u>	<u>23.878.558,36</u>



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

SETIMOB SERVIÇOS TÉCNICOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ 68.633.825/0001-87

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

Encerrados em 31 de dezembro de 2024 e
2023(em reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Receita Bruta	<u>380.227,40</u>	<u>328.906,33</u>
Receitas de Aluguéis	380.029,05	328.165,50
Receitas de Imóveis	198,35	740,83
Deduções das Receitas Brutas	<u>-16.128,19</u>	<u>-15.001,43</u>
Impostos sobre as Receitas	-16.128,19	-15.001,43
Receita Líquida	<u>364.099,21</u>	<u>313.904,90</u>
Lucro Bruto	<u>364.099,21</u>	<u>313.904,90</u>
Despesas Operacionais	<u>-3.549.207,93</u>	<u>-2.252.695,62</u>
Despesas com Pessoal e Encargos	-3.125.891,09	-1.773.407,89
Despesas Administrativas e Gerais	-368.922,95	-419.582,90
Despesas Tributárias	-38.472,23	-40.650,29
Depreciações e Amortizações	-15.921,66	-19.054,54
Outras Receitas ou Despesas	<u>-2.516.169,34</u>	<u>-567.966,55</u>
Perdas de Investimentos	-2.445.302,08	0,00
Resultado de Equivalência Patrimonial	-47.927,87	-567.966,55
Resultado na Venda de Imobilizado	-22.939,39	0,00
Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras	<u>-5.701.598,87</u>	<u>-2.506.757,27</u>
Receitas Financeiras	3.214.030,50	390.443,51
Despesas Financeiras	-320,81	
Receitas não Operacionais	<u>32,73</u>	<u>79,69</u>
Atualização pela Selic	32,73	79,69
Resultado antes da Contribuição Social e do Imposto de Renda	<u>-2.487.535,64</u>	<u>-2.116.313,76</u>
Contribuição Social - Lucro Presumido	-301.874,28	-46.209,21
Imposto de Renda - Lucro Presumido	-814.476,16	-104.053,98
Lucro/Prejuízo Líquido do Período	<u>-3.603.886,08</u>	<u>-2.266.576,95</u>



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

SETIMOB SERVIÇOS TÉCNICOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ 68.633.825/0001-87

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (DMPL)

Encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(em reais)

Histórico	Capital Social Integralizado	Reserva Capital	Dividendos Propostos	Reservas de Lucros			Patrimônio Líquido
				Reserva Legal	Lucros e Prejuízos Acumulados	Total	
Saldo em 31/12/2022	26.9000.000,00			725.945,25	-1.514.016,81	-788.071,56	26.111.928,44
Lucro/Prejuízo do Exercício					-2.266.576,95	-2.266.576,95	-2.266.576,95
Reserva Legal							
Dividendos Pagos							
Integralização de Capital							
Dividendos a Pagar - Aprovado AGO							
Amortizações com Reservas				-725.945,25	725.945,25	0,00	
Ajustes Exercícios Anteriores					1.624,97	1.624,97	1.624,97
Redução de Capital	-788.071,56				788.071,56	788.071,56	
Saldo em 31/12/2023	26.111.928,44				-2.264.951,98	-2.264.951,98	23.846.976,46
Lucro/Prejuízo do Exercício					-3.603.886,08	-3.603.886,08	-3.603.886,08
Reserva Legal							
Dividendos Pagos							
Integralização de Capital							
Dividendos a Pagar - Aprovado AGO							
Amortizações com Reservas							
Ajustes Exercícios Anteriores							
Redução de Capital	-2.264.951,98				2.264.951,98	2.264.951,98	
Saldo em 31/12/2024	23.846.976,46				-3.603.886,08	-3.603.886,08	20.243.090,38



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA (DFC)

Encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(em reais)

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Atividades Operacionais		
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	-3.603.886,08	-2.266.576,95
Depreciação e Amortização	15.921,66	19.054,54
Equivalência Patrimonial	47.927,87	567.966,55
Perda de Investimento	2.445.302,08	
Perda Ativo Imobilizado	22.939,39	
Lucro Operacional Bruto Antes das Mudanças no Capital de Giro	-1.071.795,08	-1.679.555,86
Venda de Imóveis a Receber	6.150,00	29.753,38
Adiantamento a Fornecedores/Empregados	-21.741,19	-35.232,00
Estoques / Imóveis	-0,00	-104.206,96
Impostos a compensar	422,76	-41,69
Impostos e Contribuições a Recolher	450.255,49	13.978,01
Fornecedores a Pagar	13.565,87	826,15
Caixa Provenientes das Operações	448.652,93	-24.459,11
Atividades de Investimentos		
Ativo Imobilizado	9.000,00	-53.000,00
Caixa Provenientes dos Investimentos	9.000,00	-53.000,00
Atividades de Financiamentos		
Aumento/Redução de Capital	-0,00	-0,00
Distribuição de Lucros	-0,00	-0,00
Caixa Provenientes dos Financiamentos	-0,00	-0,00
Caixa Líquido Proveniente das Atividades	-614.142,15	-1.757.014,97
Aumento nas Disponibilidades	-614.142,15	-1.757.014,97
Disponibilidades - No Início do Período	8.081.469,53	9.838.484,50
Disponibilidades - No Final do Período	7.467.327,38	8.081.469,53



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
31 de dezembro de 2024

1. CONTEXTO OPERACIONAL

Setimob Serviços Técnicos e Investimentos Imobiliários S/A., sediada no Rio de Janeiro, é uma sociedade anônima fechada, com o objeto social a prestação de serviços de consultoria e assessoria nas áreas de investimentos, comercial, industrial, financeira e de mercado de capitais, bem como a participação em investimentos imobiliários próprios, assim entendidos a compra, venda, locação de imóveis próprios e a incorporação imobiliária, a exploração de atividades rurais e a participação como sócia ou acionista em outras sociedades, fundada em 08/10/1992.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS

Declaração de Conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com o que rege o NBC TG 1000, além dos Princípios Fundamentais de Contabilidade e demais práticas emanadas da legislação societária brasileira e encontram-se apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa, esta, por sua vez, mantém sua continuidade no próximo exercício, exercendo suas atividades operacionais abrangentes.

Apuração do Resultado

O regime de tributação adotado é com base no Lucro Presumido, apuração das receitas pelo regime de caixa e a forma de escrituração contábil.

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O caixa e equivalente de caixa incluem saldos em conta corrente bancárias e as contas de aplicações financeiras que estão registrados a custo, com a apuração dos rendimentos quando do efetivo resgate.

4. CLIENTES A RECEBER

Os créditos a receber referem-se às vendas de imóveis. Os clientes estão inadimplentes e as dívidas sendo renegociadas. Abaixo tabela por ano de vencimentos:

Contas a Receber - Cliente	
Ano	Inadimplência
2016	4.170,25
2017	4.827,74
2018	17.268,08
2019	10.673,81
2020	8.725,52
2021	20.718,08
Total	66.383,48



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

A composição desta conta refere-se aos respectivos pagamentos de impostos que estão sendo compensados:

Impostos a Recuperar	31/12/2023	31/12/2024		
		Atualização Selic	Amortizações	Saldo
INSS Terceiros pago em Duplicidade 10/21 NF 2104	338,73		-338,73	0,00
Atualização Selic Inss de terceiros pago a maior	84,03	32,73	-116,76	0,00
Total	422,76	32,73	-455,49	0,00

6. OUTRAS CONTAS A RECEBER

A composição desta conta representa os adiantamentos a fornecedores e empregados conforme tabela abaixo:

Outros Créditos	31/12/2024	31/12/2023
Outras Contas a Receber	12.522,00	12.522,00
Adiantamento Empregados	21.741,19	
Total	34.263,19	12.522,00

7. ESTOQUE DE IMÓVEIS

Os imóveis disponíveis para venda são representados por lotes urbanos e estão contabilizados pelo custo de aquisição.

8. INVESTIMENTOS – PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Abaixo o quadro com a demonstração das participações societárias e a as equivalências patrimoniais:

Investida	Participação em 31/12/2024	Patrimônio Líquido 31/12/2024	Saldo Investimentos 31/12/2024	Saldo Investimentos 31/12/2023	Distribuição de Lucros/ Ajustes em 2024	Integralização Capital em 2024	Lucro/Perda Investimentos	Resultado Equivalência Patrimonial
Larissa Empreendimentos Imob Ltda (*)	33,33333%	47.326.167,29	0,00	2.445.302,08			-2.445.302,08	0,00
18N Participações S/A	75,37607%	1.900.556,73	1.432.564,97	1.480.492,84				-47.927,87
Total			1.432.564,97	3.925.794,92				-47.927,87

Observações:

(*) O percentual participação e o valor do Patrimônio Líquido tem como data base o balancete de 28/02/2014, devido a Setimob ter entrado com o processo de dissolução parcial. O processo transitou em julgado e houve o recebimento parcial em 20/09/2021 no valor de R\$ 13.330.087,00, restando o saldo de R\$ 2.445.302,08, que esta em julgamento no STJ. Conforme Sentença do STJ no Processo REsp 1929041 em 13/03/2024 decidiu negar o Recurso Especial da Setimob em relação as cobranças de incidência juros e correção sobre o valor principal. Portanto o saldo a receber no valor de R\$ 2.445.302,08 foi contabilizado em conta de resultado como perda de investimentos em participação societária.



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

9. INVESTIMENTOS – INVESTIMENTOS PERMANENTES

Esta conta é composta por dois desenhos da artista Rosana Ricalde, denominados “Papel Arroz Azul”, medindo 70x100 cada quadro.

10. INVESTIMENTOS – IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

As variações apresentadas no exercício de 2024 do Imobilizado e Intangível são:

Composição do Ativo Imobilizado	Móveis e Utensílios	Veículos	Computadores e Periféricos	Instalações	Total
Total em 31/12/2022	6.043,28	48.916,64	3.927,13	5.433,85	64.320,90
Custo	335.031,60	53.000,00	39.153,26	6.075,00	433.259,86
Depreciação Acumulada	-328.988,32	-4.083,36	-35.226,13	-641,15	-368.938,96
Saldo em 31/12/2023	6.043,28	48.916,64	3.927,13	5.433,85	64.320,90
Adições					0,00
Baixas - Custo		-43.000,00			-43.000,00
Baixas - Deprec. Acumulada		11.060,61			11.060,61
Depreciação e Amortização	-3.887,52	-9.477,30	-1.711,92	-844,92	-15.921,66
Total em 31/12/2024	2.155,76	7.499,95	2.215,21	4.588,93	16.459,85
Custo	335.031,60	10.000,00	39.153,26	6.075,00	390.259,86
Depreciação Acumulada	-332.875,84	-2.500,05	-36.938,05	-1.486,07	-373.800,01
Saldo em 31/12/2024	2.155,76	7.499,95	2.215,21	4.588,93	16.459,85

Composição do Ativo Intangível	Software
Total em 31/12/2023	0,00
Custo	10.334,30
Depreciação Acumulada	-10.334,30
Saldo em 31/12/2023	0,00
Adições	
Baixas - Custo	
Baixas - Deprec. Acumulada	
Depreciação e Amortização	
Total em 31/12/2024	0,00
Custo	10.334,30
Depreciação Acumulada	-10.334,30
Saldo em 31/12/2024	0,00



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

As obrigações tributárias referem-se aos impostos apropriados em Dezembro/2024, que serão liquidados no mês de Janeiro do ano subsequente:

Composição Obrigações Tributárias	31/12/2024	31/12/2023
PIS a Recolher	235,32	237,30
Cofins a Recolher	1.086,09	1.095,21
IRPJ a Recolher	251.891,98	15.172,68
CSLL a Recolher	227.787,85	14.250,56
Saldo a Pagar	481.011,24	30.755,75

12. DIVIDENDOS A PAGAR

Os dividendos a pagar estão demonstrados abaixo e serão definidos na AGO de 2024, tendo a seguinte composição até a realização da mesma:

Composição dos Dividendos a Pagar	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	0,00	0,00
Dividendos Aprovados AGE/AGO	0,00	0,00
Dividendos Pagos	0,00	-0,00
Saldo a Pagar	0,00	0,00
Dividendos Pagos por Acionistas	31/12/2024	31/12/2023
Antonio C. B. Camanho	0,00	-0,00
Pedro D. de S. Camanho	0,00	-0,00
Dividendos Pagos	0,00	-0,00

13. CAPITAL SOCIAL

Capital Social da empresa é de R\$ 23.846.976,46 (vinte e três milhões oitocentos e quarenta e sei mil novecentos e setenta e seis reais e quarenta e seis centavos), divididos em R\$ 18.946.931,72 (dezeito milhões novecentos e quarenta e seis mil novecentos e trinta e um reais e setenta e dois centavos) de Ações Ordinárias Nominativas e R\$ 4.900.044,74 (quatro milhões noventos mil quarenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) em Ações Preferencias Nominativas, conforme a seguinte composição:

Composição Capital Social									
Acionistas	Ações ON			Ações PN			Total		
	Quantidade	R\$	%	Quantidade	R\$	%	Quantidade	R\$	%
Antonio Carlos Borges Camanho	13.330.732	11.285.770,85	59,565164				13.330.732	11.285.770,85	47,325794
Pedro David de Sanson Camanho	9.049.349	7.661.160,87	40,434836	5.787.924	4.900.044,74	100,000000	14.837.273	12.561.205,61	52,674206
Total	22.380.081	18.946.931,72	100,000000	5.787.924	4.900.044,74	100,000000	28.168.005	23.846.976,46	100,000000



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP

Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

14. RESERVAS DE LUCRO

Este grupo é composto pela conta Lucros/Prejuízos Acumulados e demais reservas:

14.1. LUCROS / PREJUÍZOS ACUMULADOS

Os Lucros / Prejuízos Acumulados no montante de R\$ 3.603.886,08 (três milhões seiscentos e três mil e oitocentos e oitenta e seis reais e oito centavos), estão demonstrados abaixo, e terá sua destinação quando da realização da Assembleia Geral:

Composição dos Lucros/Prejuízos Acumulados	31/12/2024	31/12/2023
Lucros/Prejuízos Acumulados		
Lucro/Prejuízo Exercício	-3.603.886,08	-2.266.576,95
Destinação Reserva Legal		
Lucros pagos antecipadamente		
Dividendos Aprovados AGO		1.624,97
Ajuste de Exercício Anterior		
Total	-3.603.886,08	-2.264.951,98

14.2. RESERVA LEGAL

Constituída na base de 5% do Lucro Líquido do exercício nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76 e limitado a 20% do capital social. No exercício em que o saldo da Reserva Legal acrescido do montante da reserva de capital exceder a 30% do Capital Social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício social para a Reserva Legal. A utilização desta reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital social e visa assegurar a integridade do capital social.

Reserva Legal	31/12/2024	31/12/2023
	0,00	0,00

15. RESULTADO DO EXÉRCICIO

Em 31/12/2024 apurou-se o Prejuízo do Exercício no valor de R\$ 3.603.886,08 (três milhões seiscentos e três mil e oitocentos e oitenta e seis reais e oito centavos).

16. DESPESAS

Neste exercício as despesas administrativas são referentes aos gastos com Despesas com Pessoal, Gerais, Provisão de IRPJ e CSLL, Depreciação/Amortização, Tributárias e Perda de Equivalência Patrimonial, no montante de R\$ 7.182.048,52 (sete milhões e oitenta e dois mil e quarenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) de todas as despesas.



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

17. RECEITAS

O saldo das receitas em 2024 se dá através de venda e aluguel de imóveis com base na sua atividade principal. Regida de acordo com o CNPJ e deduzidas dos custos com as devidas tributações adotadas com base no Lucro Presumido.

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2024

RAPHAEL CORREIA DE MELO CAMPOS
Contador CRC RJ
129.441-8 O
CPF 101.619.247-94

MARCO AURELIO MONTEIRO DE OLIVEIRA CUNHA
Diretor
CPF 466.379.587-00



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP
Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ

CARTA DE RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO
31 de dezembro de 2024

À

GME ASSESSORIA CONTÁBIL EIRELI - EPP
CRC n.º 12944108
Endereço: R DOS ANDRADAS, nº 96, CENTRO, CEP nº
20051-002 RIO DE JANEIRO, RJ

Prezados Senhores:

Declaramos para os devidos fins, como administrador e responsável legal da empresa SETIMOB SERVIÇOS TECNICOS E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, CNPJ 68.633.825/0001-87, que as informações relativas ao período base 31/12/2023, fornecidas a Vossas Senhorias para escrituração e elaboração das demonstrações contábeis, obrigações acessórias, apuração de impostos e arquivos eletrônicos exigidos pela fiscalização federal, estadual, municipal, trabalhista e previdenciária são fidedignas.

Também declaramos:

- (a) que os controles internos adotados pela nossa empresa são de responsabilidade da administração e estão adequados ao tipo de atividade e volume de transações;
- (b) que não realizamos nenhum tipo de operação que possa ser considerada ilegal, frente à legislação vigente;
- (c) que todos os documentos que geramos e recebemos de nossos fornecedores estão revestidos de total idoneidade;
- (d) que os estoques registrados em conta própria foram por nós avaliados, contados e levantados fisicamente e perfazem a realidade do período encerrado em 2024;
- (e) que as informações registradas no sistema de gestão e controle interno, denominado, são controladas e validadas com documentação suporte adequada, sendo de nossa inteira responsabilidade todo o conteúdo do banco de dados e arquivos eletrônicos gerados.

Além disso, declaramos que não temos conhecimento de quaisquer fatos ocorridos no período base que possam afetar as demonstrações contábeis ou que as afetam até a data desta carta ou, ainda, que possam afetar a continuidade das operações da empresa.

Também confirmamos que não houve:

- (a) fraude envolvendo administração ou empregados em cargos de responsabilidade ou confiança;
- (b) fraude envolvendo terceiros que poderiam ter efeito material nas demonstrações contábeis;
- (c) violação ou possíveis violações de leis, normas ou regulamentos cujos efeitos deveriam ser considerados para divulgação nas demonstrações contábeis, ou mesmo dar origem ao registro de provisão para contingências passivas.

Atenciosamente,

MARCO AURELIO MONTEIRO DE OLIVEIRA CUNHA

Diretor

CPF 466.379.587-00



WWW.BRAGACAMPOS.COM.BR



Av. Paulista, 2028, Bela Vista - SP

Rua dos Andradas, 96, Centro - RJ