

**BALANÇO PATRIMONIAL**

<b>Código</b>	<b>Classificação</b>	<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
			31/12/2024	31/12/2023
1	1	ATIVO	26.589.004,92D	100,00D
3	1.1	ATIVO CIRCULANTE	26.589.004,92D	100,00D
4	1.1.1	CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA	711.892,70D	100,00D
7	1.1.1.02	BANCOS	711.892,70D	100,00D
38	1.1.3	ESTOQUES	25.877.112,22D	0,00
467	1.1.3.02	ESTOQUES DE OBRA EM ANDAMENTO - AV MARECHAL FLORIANO	25.877.112,22D	0,00
2	2	PASSIVO	26.589.004,92C	100,00C
95	2.1	PASSIVO CIRCULANTE	10.394.049,17C	319,50C
105	2.1.1	FORNECEDORES	6.000.000,00C	0,00
108	2.1.1.01	FORNECEDORES NACIONAIS	6.000.000,00C	0,00
101	2.1.4	OBRIGACOES FISCAIS	1.230,00C	0,00
104	2.1.4.02	IMPOSTOS FEDERAIS	1.230,00C	0,00
115	2.1.5	OUTRAS OBRIGACOES	4.392.819,17C	319,50C
118	2.1.5.02	OBRIGACOES DIVERSAS	219,50C	219,50C
618	2.1.5.05	OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS	4.392.499,67C	0,00
621	2.1.5.06	PARTES RELACIONADAS	100,00C	100,00C
346	2.2	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	16.200.000,00C	0,00
138	2.2.1	EXIGIVEL A LONGO PRAZO	16.200.000,00C	0,00
146	2.2.1.02	FORNECEDORES	16.200.000,00C	0,00
154	2.3	PATRIMONIO LIQUIDO	5.044,25D	219,50D
155	2.3.1	CAPITAL	0,00	0,00
156	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL	0,00	0,00
165	2.3.6	LUCROS OU PREJUIZOS	5.044,25D	219,50D
356	2.3.6.02	LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	5.044,25D	219,50D

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA  
 DIRETOR PRESIDENTE  
 CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL  
 Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905  
 CPF: 793.665.209-44

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2024**

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(3.039,95)</b>	<b>(219,50)</b>
REFEICOES	(2.610,00)	0,00
CERTIFICADO DIGITAL	(185,00)	0,00
IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	(244,95)	(219,50)
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.784,80)</b>	<b>0,00</b>
DESPESAS BANCARIAS	(1.784,80)	0,00
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>(4.824,75)</b>	<b>(219,50)</b>
<b>Resultado Antes do IR</b>	<b>(4.824,75)</b>	<b>(219,50)</b>
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(4.824,75)</b>	<b>(219,50)</b>

MARCOS VINICIUS CUNICO DE MENDONÇA  
DIRETOR PRESIDENTE  
CPF: 509.212.749-04

ALMIR STAIDEL  
Reg. no CRC - PR sob o No. PR03442905  
CPF: 793.665.209-44

**DS23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ: 51.224.520/0001-19

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO - 31/12/2024**

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Resultado do período	(4.824,75)	(219,50)
<b>AJUSTES P/ CONCILIAR O RESULTADO ÀS DISP. GERADAS PELAS ATIV. OPERACIONAIS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Depreciação e amortização	0,00	0,00
<b>LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO</b>	<b>(4.824,75)</b>	<b>(219,50)</b>
<b>VARIAÇÕES DAS CONTAS OPERACIONAIS DO ATIVO E PASSIVO</b>	<b>716.617,45</b>	<b>319,50</b>
Estoques	(25.877.112,22)	0,00
Fornecedores	6.000.000,00	0,00
Impostos a pagar	1.230,00	0,00
Outras obrigações de curto prazo	4.392.499,67	319,50
Outras obrigações de longo prazo	16.200.000,00	0,00
<b>CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES</b>	<b>711.792,70</b>	<b>100,00</b>
Juros pagos	0,00	0,00
<b>FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS</b>	<b>711.792,70</b>	<b>100,00</b>
Recebimento de indenização de seguro	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>711.792,70</b>	<b>100,00</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Compras de imobilizado/intangível	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Integralização de capital	0,00	0,00
Pagamentos de lucros e dividendos	0,00	0,00
Empréstimos tomados	0,00	0,00
Pagamentos de empréstimos/Debêntures	0,00	0,00
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aumento nas Disponibilidades	711.792,70	100,00
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	100,00	0,00
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	711.892,70	100,00

Empresa: **DS23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
C.N.P.J.: 51.224.522/0001-08  
Período: 01/01/2024 - 31/12/2024

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2024**

Componentes	Capital	Reservas de Capital, Opções Outorg. e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucros	Lucros Acumulados		Outros Resultados Abrangentes	Total
				Ajuste Exercício Anterior	Lucros ou Prej. Acumulados		
<b>Saldo em 06.03.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
<b>Saldos Iniciais Ajustados</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b><i>Aumento de Capital</i></b>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada	1.000,00						1.000,00
Capital à Integralizar	(1.000,00)						(1.000,00)
<b><i>Transações de Capital com os Sócios</i></b>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<b><i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i></b>							-
<b><i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i></b>							-
<b><i>Transferências</i></b>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(219,50)</b>	<b>0,00</b>	<b>(219,50)</b>
Ajustes Credores de Exercício Anteriores							-
Ajustes Devedores de Exercício Anteriores							-
<b>Saldos Iniciais Ajustados</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(219,50)</b>	<b>0,00</b>	<b>(219,50)</b>
<b><i>Aumento de Capital</i></b>							-
Com lucros e reservas							-
Por subscrição realizada							-
Capital a Integralizar							-
<b><i>Transações de Capital com os Sócios</i></b>							-
Adiantamento para Aumento de Capital							-
<b><i>Lucro ou Prejuízo Líquido do Exercício</i></b>							-
<b><i>Proposta Adm. de Destinação do Lucro</i></b>							-
<b><i>Transferências</i></b>							-
Lucros Distribuídos aos sócios							-
<b>Saldo em 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.044,25)</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.044,25)</b>

**DS23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**CNPJ: 51.224.522/0001-08**

**NOTAS EXPLICATIVAS**

**CONTEXTO OPERACIONAL**

**NOTA 01**

A empresa DS23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cadastrada no CNPJ sob o número 51.224.522/0001-08, constituída em 28/06/2023, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Olavo Bilac, 644, bairro Batel, e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios.

**POLÍTICA CONTÁBIL E BASE DE PREPARAÇÃO**

**NOTA 02**

As Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado (DR), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram aprovadas pela administração em 30/04/2025.

As Demonstrações foram elaboradas em obediência aos preceitos da Legislação Comercial e aos Princípios Contábeis.

**NOTA 03**

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultam os itens 3.18 e 3.19 da NBC TG 1.000 (R1).

**NOTA 04**

O resultado foi apurado com base no regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado nos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independente de recebimento ou pagamento.

**NOTA 05**

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações aqui apresentadas levaram em conta as características qualitativas e quantitativas da informação contábil, sendo elas: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade, estando assim alinhadas com as normas internacionais de Contabilidade adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas.

**NOTA 06**

Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são consideradas como não circulantes. Os que possuem data de vencimento anterior a este período, são classificados como ativos e passivos circulantes.

**NOTA 07**

Os administradores da empresa optaram pela contratação de **contabilidade terceirizada**, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, estando assim regulamentada

pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa declara que as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos da documentação remetida para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente da legislação aqui aplicável, especialmente da Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

## **MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO**

### **NOTA 08**

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS, que é a moeda funcional da empresa. Assim, os ativos, passivos e resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira foram ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda local. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão foram transferidos para o resultado do período atendendo ao regime de competência.

## **TESTE DE RECUPERABILIDADE PARA ATIVOS (*IMPAIRMENT*)**

### **NOTA 09**

A administração da empresa fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo, obsolescência ou dano físico do ativo e outras mudanças que pudessem ter interferência sobre o valor do ativo. Chegou-se à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através do uso ou da venda, dispensando, assim, a realização dos testes efetivos de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.

## **PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES**

### **NOTA 10**

Os **ativos** considerados **contingentes não foram reconhecidos** conforme previsto na Seção nº 21 da NBC TG 1.000 (R1) expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. **As provisões**, quando constituídas, encontram-se alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais.

**ATIVO****NOTA 11 (Caixa e Equivalentes de Caixa)**

Os caixas e equivalentes de caixa são compostos por disponibilidades em moeda nacional de saldos de Caixa.

<b>CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
<b>Conta</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Caixa	0,00	0,00
Conta Corrente	711.892,70	100,00
Aplicação Financeira	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>711.892,70</b>	<b>100,00</b>

**NOTA 12 (Duplicatas a Receber)**

A empresa não possuía saldo de duplicatas a receber em 31/12/2024.

**NOTA 13 (Estoque)**

A empresa possui uma obra em andamento que está classificado como estoque, seu saldo em 31/12/2024 está detalhado.

<b>ESTOQUE</b>		
<b>ESTOQUES DE OBRA EM ANDAMENTO</b>		
<b>Conta</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
IMÓVEL AV. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO, 5500, CURITIBA-PR	25.857.112,22	0,00
SERVIÇOS DE TERCEIROS	20.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>25.877.112,22</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 14 (Outros ativos)**

A empresa não possui outros ativos relevantes, como imobilizados, intangíveis, investimentos e participações em outras sociedades.

**PASSIVO****NOTA 15 (Fornecedores/Outras obrigações)**

O saldo de fornecedores a pagar em 31/12/2024 refere-se aquisição imóvel av. Marechal Floriano Peixoto - matrícula 4.393.

**NOTA 16 (Obrigações com Terceiros)**

A empresa não possuía saldo de obrigações com terceiros em 31/12/2024.

**NOTA 17 (Empréstimos)**

A empresa não possuía nenhum empréstimo ou financiamento contraído com instituições financeiras com saldo a pagar em 31/12/2024.

**NOTA 18 (Tributação)**

O lucro da sociedade é tributado na forma do Lucro Presumido com apurações trimestrais, compreendendo o Imposto de Renda e a Contribuição Social. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a 8% do valor das vendas de unidades imobiliárias para IRPJ e 12% para CSLL, acrescido de outras receitas operacionais. Para as receitas de locação, a presunção é de 32% sobre o valor do faturamento. O Imposto de Renda é computado sobre o lucro tribu-

tável pela alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre, enquanto a Contribuição Social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de caixa.

As receitas também estão sujeitas à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), na forma cumulativa, às alíquotas de 3% e 0,65%, respectivamente.

Quanto ao ISS e ICMS, as atividades realizadas pela empresa não estão sujeitas a estes impostos.

## **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

### **NOTA 19 (Capital Social)**

O Capital Social da empresa, ainda não integralizado pelos sócios, está representado por 1.000,00 quotas no valor de R\$ 1,00 nominal cada, divididas na seguinte proporção entre os sócios a seguir:

<b>COMPOSIÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO</b>			
<b>Sócios</b>	<b>Quotas</b>	<b>%</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Double Six Empreendimentos Imobiliários Ltda	990	90,00%	990,00
MT Mendonça Participações Societárias Eireli	10	10,00%	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000,00</b>

### **NOTA 20 (Lucros ou Prejuízos Acumulados)**

O saldo de prejuízos acumulados em 31/12/2024 de R\$ 5.044,25 teve a seguinte movimentação:

<b>LUCROS ACUMULADOS</b>	
Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2023	(219,50)
Ajuste Credor de Exercício Anterior	0,00
Prejuízo Líquido do Exercício	(4.824,75)
<b>Saldo de Prejuízos Acumulados em 31/12/2024</b>	<b>(5.044,25)</b>

### **NOTA 21 (Receita Operacional)**

A Empresa não auferiu receita no exercício, tendo em vista que ainda não iniciou suas atividades operacionais.

## **OPERAÇÕES DESCONTINUADAS**

### **NOTA 22**

A administração da sociedade declara que não teve nenhum segmento descontinuado no ano-calendário 2024, motivo pelo qual não há informações sobre operações descontinuadas na Demonstração do Resultado.

## **DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE**

### **NOTA 23**

A empresa **declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1.000 (R1)** – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A administração da empresa declara que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

ALMIR STAIDEL – CONTADOR CRC/PR 034.429/O-5

MARCOS CUNICO VINICIUS DE MENDONÇA - ADMINISTRADOR