

KEY WEST INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021

CONTEÚDO

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado do Exercício

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração do Fluxo de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

SIESCON		BALANÇO PATRIMONIAL		MCS SERRA	
125 - KEY WEST INCORPORACOES IMOBILIARIAS S/A * CONSOLIDADA				Data: 09/06/22 - 09h13	
CNPJ: 94.973.039/0001-39 NIRE: 43300062635				Folha: 0001	
Reduzido	Nome da conta	Nota	31/12/2021	31/12/2020	
1	A T I V O		6.427.097,01	3.064.540,46	
2	ATIVO CIRCULANTE		6.350.558,71	2.060.574,89	
3	DISPONÍVEL		0,00	39,68	
14	BANCOS CONTA MOVIMENTO		0,00	39,68	
24	BANCO SICREDI		0,00	39,68	
141	CRÉDITOS		1.102.500,00	0,00	
142	CLIENTES A RECEBER		1.102.500,00	0,00	
143	CLIENTES INTERNOS	5.01	1.102.500,00	0,00	
201995	ELISANDRA VIVIAN EIRELI		1.100.000,00	0,00	
203207	RIO SUL AGENTE AUTONOMO DE INVESTIMENTOS		2.500,00	0,00	
178	ADIANTAMENTOS DIVERSOS		0,64	0,64	
179	ADIANTAMENTOS A EMPREGADOS/DIRETORES	5.02	0,64	0,64	
184	ARREDONDAMENTO DE SALDOS		0,64	0,64	
244	ESTOQUES		5.237.448,41	2.011.465,82	
246	ESTOQUES	5.03	5.237.448,41	2.011.465,82	
249	TERRENOS		1.257.317,89	0,00	
254	TERRENO MATR. 16.700		1.148.182,70	0,00	
255	TERRENO MATR. 17.703		109.135,19	0,00	
248	IMOVEIS		3.980.130,52	2.011.465,82	
270	BOX NR. 11 - EDIFICIO L'ATELIER		63.717,73	57.754,22	
271	BOX NR. 12 - EDIFICIO L'ATELIER		63.717,73	57.754,22	
272	BOX NR. 13 - EDIFICIO L'ATELIER		63.717,73	57.754,22	
273	BOX NR. 14 - EDIFICIO L'ATELIER		63.717,73	57.754,22	
265	SALA COMERCIAL 501 - EDIFICIO L'ATELIER		515.908,27	467.623,07	
266	SALA COMERCIAL 502 - EDIFICIO L'ATELIER		488.263,47	443.501,54	
268	SALA COMERCIAL 503 - EDIFICIO L'ATELIER		500.983,46	454.095,11	
269	SALA COMERCIAL 504 - EDIFICIO L'ATELIER		458.104,40	415.229,22	
275	APTO NR. 801 - MATRICULA 165960		858.220,50	0,00	
276	BOX NR. 20 - MATRICULA 165995		91.779,50	0,00	
280	APTO NR. 1002 - MATRICULA 86.574		732.000,00	0,00	
281	BOX NR. 29 - MATRICULA 86.485		40.000,00	0,00	
282	BOX NR. 30 - MATRICULA 86.486		40.000,00	0,00	
435	PROVISAO DESP. OPERACIONAIS A RECUPERAR		0,00	49.068,75	
436	DESP. OPERACIONAIS A RECUPERAR		0,00	49.068,75	
437	BLOQUEIOS JUDICIAIS		10.609,66	0,00	
438	BANCO SICCOB		10.609,66	0,00	
443	NAO CIRCULANTE		76.538,30	1.003.965,57	
444	REALIZAVEL A LONGO PRAZO		0,00	927.407,27	
536	CREDITOS C/ PESSOAS LIGADAS (FIS./JUR.)		0,00	927.407,27	
539	KEY WEST INCORPORACOES IMOB. S/A - FL		0,00	226,00	
538	KLN ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S/A		0,00	927.181,27	
552	INVESTIMENTOS	5.04	300,00	320,00	

SIESCON		BALANÇO PATRIMONIAL		MCS SERRA	
125 - KEY WEST INCORPORACOES IMOBILIARIAS S/A * CONSOLIDADA				Data: 09/06/22 - 09h13	
CNPJ: 94.973.039/0001-39 NIRE: 43300062635				Folha: 0002	
Reduzido	Nome da conta	Nota	31/12/2021	31/12/2020	
553	PARTICIPAÇÕES PERM. OUTRAS SOCIEDADES		300,00	320,00	
551	BANCO SICOOB - CONTA CAPITAL		300,00	300,00	
699	BANCO SICREDI - CONTA CAPITAL		0,00	20,00	
573	IMOBILIZADO TANGIVEL	5.05	75.398,26	75.398,26	
634	PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		75.398,26	75.398,26	
639	OBRAS DE ARTES		75.398,26	75.398,26	
687	IMOBILIZADO INTANGIVEL	5.06	840,04	840,04	
629	BENS INTANGIVEIS		840,04	840,04	
631	MARCAS E PATENTES		840,04	840,04	
2000	P A S S I V O		6.427.097,01	3.064.540,46	
2001	PASSIVO CIRCULANTE		1.946.127,61	2.942.794,27	
2002	FORNECEDORES A PAGAR	5.07	250.000,00	0,00	
2003	FORNECEDORES INTERNOS		250.000,00	0,00	
537415	HOLAMAR-INDUSTRIA, COMERCIO E ARMAZENAGE		250.000,00	0,00	
2020	PRO-LABORE A PAGAR	5.08	1.958,00	1.860,00	
2021	GABRIEL COSTA SACHET		979,00	930,00	
2022	PEDRO HENRIQUE CHACON SIMIONATO		979,00	930,00	
2029	OBRIGAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E SOCIAIS	5.08	682,00	7.712,80	
2030	INSS A RECOLHER		682,00	7.712,80	
2039	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	5.09	8.424,92	8.863,21	
2040	COFINS A RECOLHER		1.575,00	1.163,66	
2041	CSLL A RECOLHER		2.882,96	2.792,78	
2050	IRPJ A RECOLHER		3.497,94	4.654,65	
2052	ISSQN A RECOLHER		127,77	0,00	
2054	PIS A RECOLHER		341,25	252,12	
2080	IMPOSTOS E CONTRIB. PARCELADOS	5.09	19.380,84	27.375,81	
2095	PARC. PGFN 1436482 - DEMAIS DEB		12.442,40	12.108,84	
2096	PARC. PGFN 1436532 - DEB. PREV.		889,48	9.218,01	
2097	PARC. PGFN 2147762		6.048,96	6.048,96	
2130	EMPRESTIMOS INSTITUICOES FINANCEIRAS		0,00	15.985,90	
2171	INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS		0,00	15.985,90	
2186	BANCO SICOOB		0,00	15.985,90	
2250	ADIANTAMENTOS DE CLIENTES		0,00	620.742,24	
2251	ADIANTAMENTOS DE CLIENTES		0,00	620.742,24	
2460	OUTROS DÉBITOS		0,00	319.437,07	
2479	NELSON D'ARRIGO		0,00	267.837,07	
2459	RAFAEL PONTIN		0,00	51.600,00	
2471	CONSORCIO A PAGAR		1.665.681,85	1.940.817,24	
2472	CONSORCIO GRUPO 1730 COTA 153		146.228,39	200.375,37	
2473	CONSORCIO GRUPO 1732 COTA 050		127.724,83	172.300,29	
2474	CONSORCIO GRUPO 1741 COTA 136		60.173,28	76.781,01	
2475	CONSORCIO GRUPO 1742 COTA 049		124.164,44	159.711,49	
2476	CONSORCIO GRUPO 1746 COTA 137		130.378,05	162.939,37	
2477	CONSORCIO GRUPO 1746 COTA 221		203.174,03	252.602,09	
2478	CONSORCIO GRUPO 1767 COTA 083		74.974,66	91.532,87	

SIESCON		BALANÇO PATRIMONIAL		MCS SERRA	
125 - KEY WEST INCORPORACOES IMOBILIARIAS S/A * CONSOLIDADA				Folha: 0003	
CNPJ: 94.973.039/0001-39 NIRE: 43300062635		Data: 09/06/22 - 09h13			
Reduzido	Nome da conta	Nota	31/12/2021	31/12/2020	
565	RODOBENS - GRUPO 1730 COTA 090		156.747,85	162.396,35	
564	RODOBENS - GRUPO 1730 COTA 122		154.464,93	158.854,17	
566	RODOBENS - GRUPO 1730 COTA 457		160.725,54	165.947,22	
568	RODOBENS - GRUPO 1734 COTA 091		159.868,90	165.846,24	
567	RODOBENS - GRUPO 1744 COTA 152		167.056,95	171.530,77	
2500	NÃO CIRCULANTE	5.12	3.891.714,71	968.559,19	
2504	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES PARCELADOS		48.585,74	76.675,09	
2517	PARC. PGFN - DEMAIS DEBITOS - LP		32.455,02	60.544,37	
2098	PARC. PGFN 2147762 - LP		16.130,72	16.130,72	
2599	DEBITOS C/ PESSOAS LIGADAS (FIS./JUR.)		3.613.962,31	226,00	
2600	DEBITOS C/ PESSOAS LIGADAS (FIS./JUR.)		3.613.962,31	226,00	
2602	KEY WEST INCORPORACOES IMOB. S/A - MTZ		0,00	226,00	
2603	KLN ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S/A		3.613.962,31	0,00	
2610	RESULTADOS DE EXERCICIOS FUTUROS	5.11	229.166,66	0,00	
2611	RECEITAS DIFERIDAS DE VENDA DE IMOVEIS		1.100.000,00	0,00	
2612	RECEITAS DIFERIDAS IMOVEIS		1.100.000,00	0,00	
2630	CUSTOS DIFERIDOS CORRESP. AS VENDAS		(870.833,34)	0,00	
2631	CUSTOS DIFERIDOS IMOVEIS		(870.833,34)	0,00	
2640	OUTROS DEBITOS		0,00	891.658,10	
2641	OUTROS DEBITOS		0,00	891.658,10	
2647	EDSON D'ARRIGO		0,00	856.481,10	
2650	PARTECH WILLPE		0,00	35.177,00	
2751	PATRIMONIO LIQUIDO		589.254,69	(846.813,00)	
2752	CAPITAL SOCIAL E/OU PATRIMONIO SOCIAL	6	165.000,00	165.000,00	
2554	CAPITAL SOCIAL		165.000,00	165.000,00	
2560	KLN ADMINISTRACAO E PARTICACOES S/A		165.000,00	165.000,00	
2760	RESERVAS DE CAPITAL		340,12	340,12	
2762	RESERVA DE CORR. MON. DE CAPITAL		340,12	340,12	
2761	RESERVA DE CORR. MON. DE CAPITAL		340,12	340,12	
2809	LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS		423.914,57	(1.012.153,12)	
2810	LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS		7.181,03	1.724.944,09	
2812	(-) PREJUIZOS ACUMULADOS		7.181,03	(166,32)	
2811	LUCROS ACUMULADOS		0,00	1.725.110,41	
2815	LUCROS E PREJUIZOS DO EXERCICIO		423.914,57	(2.737.097,21)	
2817	(-) PREJUIZOS DO EXERCICIO		0,00	(2.737.263,53)	
2816	LUCROS DO EXERCICIO		423.914,57	166,32	
2818	AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES		(7.181,03)	0,00	
2819	AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	8	(7.181,03)	0,00	
900001	CREDITOS/DEBITOS EXTRATO DIGITAL		0,00	0,00	

Reduzido	Nome da conta	31/12/2021	31/12/2020
4005	RECEITA BRUTA DOS BENS E SERVICOS	771.849,33	58.183,02
4006	VENDA DE IMOVEIS	700.000,00	0,00
4007	VENDA DE IMOVEIS	700.000,00	0,00
4031	PRESTACAO DE SERVICOS	46.349,89	0,00
4033	PRESTACAO DE SERVICOS A PRAZO	46.349,89	0,00
4050	OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	25.499,44	58.183,02
4051	RECEITAS DE ALUGUEIS	25.499,44	58.183,02
4073	(-) DEDUCOES DA RECEITA BRUTA	(29.970,63)	(2.831,56)
4097	(-) IMPOSTOS E CONTRIBUICOES	(29.970,63)	(2.831,56)
4098	(-) COFINS S/ VENDAS E SERVICOS	(23.080,50)	(2.327,32)
4099	(-) PIS S/ VENDAS E SERVICOS	(5.000,76)	(504,24)
4102	(-) ISSQN S/ SERVICOS	(1.809,37)	0,00
4004	RECEITA LIQUIDA	741.878,70	55.351,46
4122	CUSTO DOS BENS E SERVICOS VENDIDOS	(78.765,89)	0,00
4123	CUSTO DOS BENS VENDIDOS	(79.166,66)	0,00
4125	CUSTO DOS BENS VENDIDOS	(79.166,66)	0,00
4126	CUSTOS DOS IMOVEIS VENDIDOS	(79.166,66)	0,00
4445	CUSTO DOS SERVICOS PRESTADOS - CSP	400,77	0,00
7000	HI2021	400,77	0,00
7003	COMISSÃO	883,00	0,00
7004	HONORARIOS CONTABILIDADE	(450,00)	0,00
7005	IMPOSTOS S/ FATURAMENTO	(32,23)	0,00
4003	RESULTADO BRUTO	663.112,81	55.351,46
4651	DESPESAS OPERACIONAIS	152.634,29	2.788.146,53
4652	DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	104.962,70	30.081,60
4653	DESPESAS TRABALHISTAS - ADM	31.680,00	30.081,60
4654	REMUNERAÇÃO A DIRIGENTES - ADM	26.400,00	25.068,00
4655	PRO-LABORES - ADM	26.400,00	25.068,00
4740	ENCARGOS SOCIAIS - ADM	5.280,00	5.013,60
4796	INSS - ADM	5.280,00	5.013,60
4749	SERV. PREST. P/ TERCEIROS - ADM	61.222,02	0,00
4750	ADVOCACIA (PJ) - ADM	3.035,00	0,00
4752	ASSESSORIA E CONSULTORIA (PJ) - ADM	4.989,12	0,00
4753	CARTORIAL (PJ) - ADM	14.897,90	0,00
4755	CONTABILIDADE, AUD. E PER. (PJ) - ADM	7.950,00	0,00
4776	CORRETAGENS E COMISSOES - ADM	30.350,00	0,00
4806	MATERIAIS E SUPRIMENTOS - ADM	265,00	0,00
4813	MATL. DE EXPEDIENTE - ADM	265,00	0,00
4839	UTILIDADES E SERVICOS - ADM	9.523,96	0,00
4841	ALUGUEL E CONDOMINIO - ADM	9.323,96	0,00
4847	ASSOC. E ENTIDADES DE CLASSE - ADM	200,00	0,00

SIESCON

DEMONSTRACAO DO RESULTADO DO EXERCICIO - 01/01 A 31/12

MCS SERRA

125 - KEY WEST INCORPORACOES IMOBILIARIAS S/A * CONSOLIDADA

CNPJ: 94.973.039/0001-39 NIRE: 43300062635

Data: 09/06/22 - 09h13

Folha: 0002

Reduzido	Nome da conta	31/12/2021	31/12/2020
4991	DESPESAS DIVERSAS - ADM	2.271,72	0,00
5002	CUSTAS LEGAIS E JUDICIAIS - ADM	2.271,72	0,00
5335	DESPESAS TRIBUTARIAS	47.804,37	0,00
5336	TRIBUTOS E CONTRIBUICOES	13.123,93	0,00
5339	IOF/IOC	87,22	0,00
5390	IPTU	3.798,46	0,00
5388	TAXAS ESTADUAIS DIVERSAS	1.732,43	0,00
5412	TAXAS MUNICIPAIS DIVERSAS	7.505,82	0,00
5413	ACRESCIMOS TRIBUTARIOS	34.680,44	0,00
5414	JUROS E MULTAS S/ TRIB. E CONTR.	34.680,44	0,00
5592	OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	(132,78)	(109,46)
5500	RECEITAS DIVERSAS	(132,78)	(109,46)
5511	DISTRIBUICAO DE SOBRAS	(132,78)	(109,46)
5667	OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	0,00	2.758.174,39
5543	DESPESAS DIVERSAS	0,00	2.758.174,39
5674	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL NEGATIVA	0,00	1.956.661,46
5670	PERDAS PERMANENTES	0,00	801.512,93
5260	RESULTADO OPERACIONAL LIQUIDO	510.478,52	(2.732.795,07)
5262	RESULTADO FINANCEIRO	65.210,10	0,00
5334	DESPESAS FINANCEIRAS	65.210,10	0,00
5435	DESPESAS BANCARIAS	2.860,41	0,00
5436	DESPESAS BANCARIAS	437,81	0,00
5440	JUROS S/CONTA CORRENTE	2.422,60	0,00
5437	DESPESAS C/ FINANCIAMENTOS	59.256,57	0,00
5438	ENCARGOS S/ FINANCIAMENTOS	59.256,57	0,00
5448	DESPESAS C/ TITULOS	3.093,12	0,00
5450	JUROS PASSIVOS	3.093,12	0,00
4001	RESULTADO ANTES DO IRPJ E CSLL	445.268,42	(2.732.795,07)
5690	IMPOSTOS SOBRE O LUCRO	21.353,85	4.468,46
5691	CONTRIBUICAO SOCIAL	9.582,70	1.675,67
5696	IMPOSTO DE RENDA	11.771,15	2.792,79
4000	RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	423.914,57	(2.737.263,53)

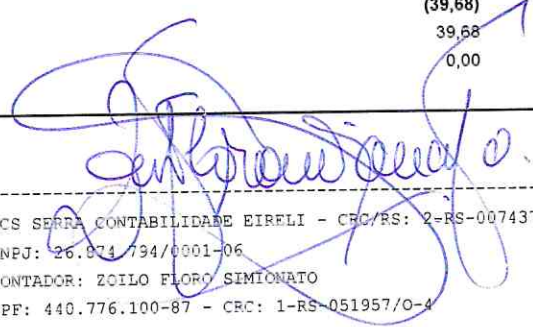
KEY WEST INCORPORACOES IMOBILIARIAS S/A
 94.973.039/0001-39
 GABRIEL COSTA SACHET
 00092487343087
 ADMINISTRADOR (A)

MCS SERRA CONTABILIDADE EIRELI - CRC/RS: 2-RS-007437/O-0
 CNPJ: 26.874.794/0001-06
 CONTADOR: ZOILO FLORO SIMIONATO
 CPF: 440.776.100-87 - CRC: 1-RS-051957/O-4

Nome da conta	31/12/2021	31/12/2020
---------------	------------	------------

DEMONSTR. DE FLUXO DE CAIXA

ATIVIDADES OPERACIONAIS	(2.907.229,30)	(2.717.575,54)
RESULTADO LIQUIDO ANTES DO IR/CSLL	445.268,42	(2.732.795,07)
AJUSTES PARA RECONCILIAR O LUCRO LIQUIDO	990.799,27	(4.758.686,15)
PROVISAO PARA IR E CSLL	(21.353,85)	(4.468,46)
OUTROS AJUSTES	1.012.153,12	(4.754.217,69)
VARIACAO DOS ATIVOS OPERACIONAIS	(3.362.616,23)	5.686.306,57
CLIENTES EM GERAL	(1.102.500,00)	0,00
ESTOQUE	(3.225.982,59)	4.203.500,00
ADTOS DIVERSOS	0,00	125.028,38
DESPESAS ANTECIPADAS	49.068,75	7.091,25
OUTROS ATIVO CIRCULANTE	(10.609,66)	0,00
REALIZAVEL LP	927.407,27	1.350.686,94
VARIACAO DOS PASSIVOS OPERACIONAIS	(980.680,76)	(912.400,89)
FORNECEDORES EM GERAL	250.000,00	(166.320,54)
SALARIOS E ENCARGOS	(6.932,80)	6.559,28
TRIBUTOS E CONTRIBUICOES	(8.433,26)	0,00
OUTROS PASSIVOS	(1.215.314,70)	(752.639,63)
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	2.907.169,62	67,67
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	(15.985,90)	67,67
OUTRAS OBRIGACOES DO NAO CIRCULANTE	2.923.155,52	0,00
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	20,00	2.717.487,87
INVESTIMENTOS	20,00	2.717.487,87
FECHAMENTO FLUXO DE CAIXA	(39,68)	(20,00)
VARIACAO DE CAIXA E EQUIVALENTE	(39,68)	(20,00)
CAIXA E EQUIVALENTE NO INICIO DO PERIODO	39,68	59,68
CAIXA E EQUIVALENTE NO FIM DO PERIODO	0,00	39,68



KEY WEST INCORPORACOES IMOBILIARIAS S/A
 94.973.039/0001-39
 GABRIEL COSTA SACHET
 00092487343087
 ADMINISTRADOR(A)

MCS SERRA CONTABILIDADE EIRELI - CRC/RS: 2-RS-007437/O-0
 CNPJ: 26.874.794/0001-06
 CONTADOR: ZOILLO FLORO SIMIONATO
 CPF: 440.776.100-87 - CRC: 1-RS-051957/O-4

*
*
*
*
*

NOTAS EXPLICATIVAS

1 ATIVIDADES OPERACIONAIS

A empresa Key West Incorporações Imobiliárias S/A foi constituída em 21/12/1992 com seu contrato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, tendo como objeto social: a incorporação de imóveis, a construção de imóveis em geral, compra, venda e intermediações de imóveis próprios e de terceiros, e intermediação, locação e administração de imóveis próprios e de terceiros.

2 APRESENTAÇÃO DAS DEMOSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas, em seus efeitos relevantes, de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária, com as alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09, as quais modificam a Lei 6.404/76.

2.1 BASE DE PREPARAÇÃO

A administração, através de seu representante legal, declara que as informações relativas aos períodos base encerrados em 31 de dezembro de 2021, disponibilizadas para escrituração e elaboração das demonstrações contábeis, obrigações acessórias, apuração de impostos e arquivos eletrônicos exigidos pela legislação federal, estadual, municipal, trabalhista e previdenciária são fidedignas.

Também declara a administração que: a) os controles internos adotados pela empresa são de responsabilidade da administração e estão adequados ao tipo de atividade e volume de transações; b) que não realizou nenhum tipo de operação que possa ser considerada ilegal, frente à legislação vigente; c) que todos os documentos que a empresa gerou e recebeu de seus fornecedores estão revestidos de total idoneidade; d) que os estoques registrados em conta própria foram avaliados, contados e levantados fisicamente e perfazem a realidade dos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2021; e) que as documentação suporte adequada, sendo de sua inteira responsabilidade todo o conteúdo do banco de dados e arquivo eletrônicos gerados; f) a administração declarada, ainda, que não tem conhecimento de quaisquer fatos ocorridos no período base que possam afetar as demonstrações contábeis ou que possam afetar a continuidade das operações da empresa; g) que não houve fraude envolvendo a administração ou empregados em cargos de responsabilidade ou confiança; h) que não houve fraude envolvendo terceiros que poderiam ter efeito material nas demonstrações contábeis; i) que não houve violação ou possíveis violações de leis, normas ou regulamentos cujos efeitos deveriam ser considerados para a divulgação nas demonstrações contábeis, ou mesmo dar origem ao registro de provisão para contingências passivas; e j) que autorizamos o escritório contábil a encaminhar todas as declarações e/ou efetuar registros na Junta Comercial, Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas e/ou Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), pertinentes a esse exercício, de forma eletrônica, inclusive assiná-las através do certificado digital da empresa e/ou do responsável legal.

Administração concluiu que as demonstrações contábeis apresentam, de forma apropriada, a posição financeira e patrimonial, o desempenho e os fluxos de caixa da entidade.

3 EXERCÍCIO VIGENTE

O exercício a que se refere as notas explicativas tem início em 01/01/2021 e seu término em 31/12/2021.

4 RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

4.1) Apuração do Resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência de exercícios para a apropriação de receitas, custos e despesas correspondentes.

4.2) Estimativas Contábeis

A elaboração de demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento a determinação e registro de estimativas contábeis. As demonstrações contábeis da empresa incluem certas estimativas referentes às provisões de natureza trabalhista, provisão para contingências, provisão para inadimplentes duvidosos, provisões operacionais e outras avaliações similares. Os resultados das transações podem apresentar variações em relação às estimativas quando de sua realização no futuro, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A empresa revisa as estimativas e premissas periodicamente, ajustando-se, quando aplicável.

4.3) Moeda Estrangeira

A administração da empresa definiu que sua moeda funcional é o real. Transações em moeda estrangeira, isto é, todas aquelas não realizadas na moeda funcional, são convertidas pela taxa de câmbio das datas de cada transação. Ativos e passivos monetários em moeda estrangeira são convertidos para a moeda funcional pela taxa de câmbio da data do fechamento. Os ganhos e perdas de variações nas taxas de câmbio sobre os ativos e passivos monetários são reconhecidos nas demonstrações de resultados.

4.4) Ativo Circulante

4.4.1) Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras estão avaliadas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

4.4.2) Estoques

Os estoques estão avaliados ao custo médio de aquisição ou de produção, que não excede o valor de mercado. O custo dos estoques inclui gastos incorridos na aquisição, transporte e armazenagem. No caso de estoques de produtos acabados e em elaboração, o custo inclui as despesas gerais de fabricação baseadas na capacidade normal de operação.

4.4.3) Demais Ativos

Os demais ativos realizáveis no curso do exercício social subsequente são apresentados pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizados conforme disposições legais ou contratuais, ajustados ao valor provável de realização, quando for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito.

4.5) Ativo Não Circulante

4.5.1) Realizável a Longo Prazo

Os ativos realizáveis após o término do exercício seguinte são apresentados pelo custo de aquisição ou valor de emissão, e ajustados ao valor provável de realização, quando este for inferior.

4.5.2) Imobilizado

Os bens do imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição, construção e atribuído. A depreciação é calculada pelo método linear sobre o custo atribuído, com base na vida útil determinada na legislação vigente. O ativo imobilizado não supera o valor de mercado.

4.6) Passivo Circulante e Não Circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos, em base "pro - rata dia".

4.7) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

a) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado;

b) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas com prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. A liquidação dos eventos provisionados poderá ocorrer por valor divergente do estimado, fato inerente a este tipo de registro.

4.8) Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social são registrados com base no lucro presumido e alíquotas vigentes de acordo com o RIR - Regulamento do Imposto de Renda, sendo para o IRPJ 15%, além de adicional de 10% aplicável sobre o lucro excedente ao limite estabelecido pela legislação e para a Contribuição Social 9%. A forma atribuída pelo Lucro Presumido está estabelecida em legislação própria, com a utilização das seguintes bases de cálculo:

Imposto de Renda (IRPJ): Base de cálculo de 8% (o percentual utilizado pela empresa) sobre o faturamento bruto para venda de imóveis, e base de cálculo de 32% para prestações de serviços.

Contribuição Social (CSLL): Base de cálculo de 12% (o percentual utilizado pela empresa) sobre o faturamento bruto para venda de imóveis, e base de cálculo de 32% para prestações de serviços.

4.9) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS)

)

O PIS e o COFINS são calculados com base no faturamento bruto, descontado as deduções previstas na legislação em vigor, nos seguintes percentuais:

PIS: Percentual de 0,65% sobre o faturamento.

COFINS: Percentual de 3% sobre o faturamento.

4.10) Destinação dos Lucros

A administração da empresa não distribuiu lucros no exercício.

5 CONTAS PATRIMONIAIS

5.01 CRÉDITOS

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Clientes a Receber: 142

5.02 ADIANTAMENTOS DIVERSOS

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Adiantamentos a Empregados: 179

5.03 ESTOQUES

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Imoveis: 248

Terrenos: 249

5.04 INVESTIMENTOS

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Participações perm. outras sociedades: 553

5.05 IMOBILIZADO TANGIVEL

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Obras de arte: 639

5.06 IMOBILIZADO INTANGIVEL

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Bens Intangíveis: 629

5.07 FORNECEDORES

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Fornecedores a pagar: 2002

5.08 REMUNERACOES E ENCARGOS SOCIAIS

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Pro-labore a pagar: 2020

Obrigacoes previdenciarias e sociais a recolher: 2029

5.09 IMPOSTOS E CONTRIBUICOES

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Impostos e contribuicoes a recolher: 2039

Impostos e contrib. parcelados: 2080

5.10 OUTRAS CONTAS DE CURTO PRAZO

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Consortio a pagar: 2471

5.11 RESULTADOS DE EXERCICIOS FUTUROS - LONGO PRAZO

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Receitas diferidas de venda de imoveis: 2611

Custos diferidos correspondentes as vendas: 2630

5.12 OUTROS DEBITOS - LONGO PRAZO

Grupo patrimonial composto pelas seguintes contas contábeis:

Debitos c/pessoas ligadas: 2600

Impostos e contrib. parcelados: 2504

6 CAPITAL SOCIAL

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

7 DESTINACAO DOS LUCROS

A administração da empresa não distribuiu lucros no exercício.

8 AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Lançamento a débito no valor de R\$ 7.181,03 ref pagamento de DARF 2100234714.

