



**PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ Nº 33.325.170/0001-03  
NIRE: 43.300.062.988

**BALANÇO PATRIMONIAL**

**ATIVO**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>6.613.523,53</b>	<b>6.095.942,17</b>
BANCOS CONTA MOVIMENTO	19.306,48	2.527,30
ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	168.078,25	19.225,00
ESTOQUES	6.426.138,80	6.074.189,87
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.613.523,53</b>	<b>6.095.942,17</b>

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2023.

Rodrigo Librelotto Westphalen  
CPF: 673.731.350-72  
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 043.049/O-9  
Contador



**PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ Nº 33.325.170/0001-03

NIRE: 43.300.062.988

**BALANÇO PATRIMONIAL**

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>31.910,54</b>	-
FORNECEDORES	31.910,54	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>6.581.612,99</b>	<b>6.095.942,17</b>
CAPITAL SOCIAL	10.000,00	10.000,00
ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	6.658.396,66	6.148.189,83
PREJUÍZOS ACUMULADOS	(86.783,67)	(62.247,66)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>6.613.523,53</b>	<b>6.095.942,17</b>

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2023.

Rodrigo Librelotto Westphalen  
CPF: 673.731.350-72  
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 043.049/O-9  
Contador



**PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

CNPJ Nº 33.325.170/0001-03

NIRE: 43.300.062.988

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(21.743,38)</b>	<b>(16.433,67)</b>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(21.743,38)	(16.446,49)
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	-	12,82
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	<b>(2.792,63)</b>	<b>(2.220,61)</b>
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(2.792,63)	(2.220,61)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(24.536,01)</b>	<b>(18.654,28)</b>

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2023.

Rodrigo Librelotto Westphalen  
CPF: 673.731.350-72  
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 043.049/O-9  
Contador

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Histórico	CAPITAL REALIZADO		LCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	Total
	Capital Social	AFAC	(-) Prejuízos Acumulados	
Saldo em 31/12/2021	10.000,00	5.989.114,83	(43.593,38)	5.955.521,45
Adiantamento Futuro Aumento de Capital		159.075,00		159.075,00
Resultado do Exercício	0,00	0,00	(18.654,28)	(18.654,28)
Saldo em 31/12/2022	10.000,00	6.148.189,83	(62.247,66)	6.095.942,17
Adiantamento Futuro Aumento de Capital		510.206,83		510.206,83
Resultado do Exercício	0,00	0,00	(24.536,01)	(24.536,01)
Saldo em 31/12/2023	10.000,00	6.658.396,66	(86.783,67)	6.581.612,99

RODRIGO LIBRELOTTO WESTPHALEN  
 Diretor  
 CPF: 673.731.350-72

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA  
 Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9  
 CPF: 232.381.600-44

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado do período	(24.536,01)	(18.654,28)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	(24.536,01)	(18.654,28)
(Aumento) Redução em contas a receber e outros	(148.853,25)	(19.225,00)
(Aumento) Redução nos estoques	(351.948,93)	(120.054,27)
Aumento (Redução) em fornecedores	31.910,54	0,00
Aumento (Redução) em obrigações tributárias a recolher	0,00	(832,70)
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	(493.427,65)	(158.766,25)
FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS	(493.427,65)	(158.766,25)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(493.427,65)	(158.766,25)
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de ações/cotas	510.206,83	159.075,00
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	510.206,83	159.075,00
Aumento nas Disponibilidades	16.779,18	308,75
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	2.527,30	2.218,55
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	19.306,48	2.527,30

RODRIGO LIBRELOTTO WESTPHALEN  
Diretor  
CPF: 673.731.350-72

CARLOS GOBERT DE OLIVEIRA  
Reg. no CRC - RS sob o No. 043049/O-9  
CPF: 232.381.600-44

**PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**CNPJ: 33.325.170/0001-03**  
**NIRE: 433.000.629-88**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.  
(Valores expressos em reais).

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A empresa, com sede na Avenida Carlos Gomes, 258, conj. 805, bairro Boa Vista, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul, é uma sociedade limitada, constituída em 11 de abril de 2019 e tem por objeto: A incorporação de empreendimentos imobiliários e compra e venda de imóveis próprios.

**2. PRINCIPAIS DIRETRIZES CONTÁBEIS**

**(a) Apresentação das Demonstrações Contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem a legislação societária e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

A administração concluiu que as demonstrações contábeis apresentam, de forma apropriada, a posição financeira e patrimonial, o desempenho e os fluxos de caixa da entidade. Oportunamente decidem por manter a continuidade operacional da empresa, visando otimizar os resultados futuros;

**(b) Estoques – Imóveis em Estudo**

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

**(c) Direitos e Obrigações**

Os direitos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidos. As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais auferidos.

**(d) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados e sempre que devidos provisionados trimestralmente com base no Lucro Presumido

**(e) Apuração do resultado**

As receitas e despesas estão demonstradas obedecendo ao regime de competência.

**(e) Ativos e passivos contingentes**

**PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**CNPJ: 33.325.170/0001-03**  
**NIRE: 433.000.629-88**

Conforme as práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes, a empresa não possui expectativas de ganhos ou perdas, desta forma não constitui provisão para contingências.

(g) Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem citados nesta nota.

### 3. DISPONIBILIDADES

Compõe as disponibilidades o caixa que está representado pelo saldo dos recursos disponíveis em moeda corrente nacional na data de seu fechamento.

DISPONIBILIDADES	2023	2022
<b>BANCOS CONTA CORRENTE</b>	<b>19.306,48</b>	<b>2.527,30</b>
BANCO DO BRASIL S/A	19306,48	2527,3
<b>TOTAL</b>	<b>19.306,48</b>	<b>2.527,30</b>

### 4. OUTROS CRÉDITOS

O saldo deste grupo está composto pelos adiantamentos a fornecedores, com saldo em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 168.078,25 e R\$ 19.225,00 em 31 de dezembro de 2022.

### 5. ESTOQUES

O estoque da empresa é composto de imóveis em viabilidade, possuindo saldo em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 6.426.138,80 e R\$ 6.074.189,87 em 31 de dezembro de 2022.

### 6. FORNECEDORES

O saldo dessa conta corresponde ao valor a pagar da empresa junto aos seus fornecedores de mercadorias. A contabilização é feita através do crédito da conta do fornecedor no momento do registro da nota fiscal de entrada e do débito no momento do pagamento. Saldo em 31 de dezembro de 2023 de R\$31.910,54 e saldo zero em 31 de dezembro de 2022.

### 7. CAPITAL SOCIAL

O capital social da empresa está representado por 10.000 quotas de R\$ 1,00 cada no valor total de R\$ 10.000,00, em 31 de dezembro de 2023.

### 8. ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

**PRAIA DA VIGIA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

**CNPJ: 33.325.170/0001-03**

**NIRE: 433.000.629-88**

Valores recebidos de acionistas, apresentando R\$ 6.581.612,99 em 31 de dezembro de 2023 e R\$ 6.148.189,83 em 31 de dezembro de 2022.

**9. PREJUÍZOS ACUMULADOS**

A empresa apresenta um prejuízo acumulado no valor de R\$ 86.783,67 (oitenta e seis mil e setecentos e oitenta e três reais e sessenta e sete centavos) em 31 de dezembro de 2023.

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2023.

Rodrigo Librelotto Westphalen  
CPF 673.731.350-72  
Sócio Administrador

Carlos Gobert de Oliveira  
CRC/RS 43.049  
Contador