



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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CIRCULANTE	10.738.659,68	6.613.523,53
BANCOS CONTA MOVIMENTO	-	19.306,48
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	17.392,98	-
IMPOSTOS A RECUPERAR	1,75	-
ADIANTAMENTOS A TERCEIROS	927.193,83	168.078,25
ESTOQUES	9.794.071,12	6.426.138,80
TOTAL DO ATIVO	10.738.659,68	6.613.523,53

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2024.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF: 673.731.350-72
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043049/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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CIRCULANTE	182.171,85	31.910,54
FORNECEDORES	169.478,23	31.910,54
OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER	5.500,00	-
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER	7.193,62	-
NÃO-CIRCULANTE	18.282,00	-
OUTRAS OBRIGAÇÕES	18.282,00	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.538.205,83	6.581.612,99
CAPITAL SOCIAL	10.000,00	10.000,00
ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	10.637.404,16	6.658.396,66
PREJUÍZOS ACUMULADOS	(109.198,33)	(86.783,67)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.738.659,68	6.613.523,53

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2024.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF: 673.731.350-72
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043049/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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
RECEITA LIQUÍDA OPERACIONAL	-	-
DESPESAS OPERACIONAIS	(17.904,79)	(21.743,38)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(17.786,65)	(21.743,38)
DESPESAS GERAIS	(360,00)	-
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	241,86	-
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(4.503,32)	(2.792,63)
RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(4.503,32)	(2.792,63)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	(22.408,11)	(24.536,01)
IMPOSTO DE RENDA	(4,10)	
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(2,45)	
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(22.414,66)	(24.536,01)

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2024.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF: 673.731.350-72
Diretor

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 043049/O-9
Contador

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Histórico	CAPITAL REALIZADO		JCROS/PREJUÍZO ACUMULADOS	Total
	Capital Social	AFAC	(-) Prejuízos Acumulados	
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
Adiantamento Futuro Aumento de Capital		3.979.007,50		3.979.007,50
Resultado do Exercício	0,00	0,00	(22.414,66)	(22.414,66)
Saldo em 31/12/2024	10.000,00	10.637.404,16	(109.198,33)	10.538.205,83

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 2024**

	2024	2023
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	(22.414,66)	(24.536,01)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO ANTES DAS MUDANÇAS NO CAPITAL DE GIRO	(22.414,66)	(24.536,01)
(Aumento) Redução em impostos a recuperar	(1,75)	0,00
(Aumento) Redução em contas a receber e outros	(759.115,58)	(148.853,25)
(Aumento) Redução nos estoques	(3.367.932,32)	(351.948,93)
Aumento (Redução) em fornecedores	137.567,69	31.910,54
Aumento (Redução) em obrigações tributárias a recolher	7.193,62	0,00
Aumento (Redução) em obrigações sociais a recolher	5.500,00	0,00
Aumento (Redução) em Adiantamento de clientes	18.282,00	0,00
CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES	(3.980.921,00)	(493.427,65)
FLUXO DE CAIXA ANTES DOS ITENS EXTRAORDINÁRIOS	(3.980.921,00)	(493.427,65)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(3.980.921,00)	(493.427,65)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de ações/cotas	3.979.007,50	510.206,83
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	3.979.007,50	510.206,83
Redução nas Disponibilidades	(1.913,50)	16.779,18
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO PERÍODO	19.306,48	2.527,30
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO PERÍODO	17.392,98	19.306,48

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 2024 e 2023.
(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	2024	2023
BANCOS CONTA CORRENTE	-	19.306,48
BANCO DO BRASIL S/A	-	19.306,48
BANCOS CONTA APLICAÇÃO	17.392,98	-
BANCO DO BRASIL S/A	17.392,98	-
TOTAL	17.392,98	19.306,48

4. IMPOSTOS A RECUPERAR

O saldo deste grupo está composto pelos valores demonstrados abaixo:

CREDITOS	2024	2023
IMPOSTOS A RECUPERAR	-	-
IR RETIDO NA FONTE	-	-
IR RETIDO NA FONTE S/ APLICAÇÕES FINANCEIRAS	1,75	-
TOTAL	1,75	-

5. OUTROS CRÉDITOS

O saldo deste grupo está composto pelos adiantamentos a fornecedores, com saldo em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 927.193,83 e R\$ 168.078,25 em 31 de dezembro de 2023.

6. ESTOQUES

O estoque da empresa é composto de imóveis em viabilidade, possuindo saldo em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 9.794.071,12 e R\$ 6.426.138,80 em 31 de dezembro de 2023.

7. 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 2024 de R\$ 169.478,23 e R\$ 31.910,54 em 31 de dezembro de 2023.

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

8. OBRIGAÇÕES SOCIAIS A RECOLHER

Composto pelos valores a recolher de impostos conforme demonstrado a seguir

OBRIGAÇÕES SOCIAIS	2024	2023
INSS A RECOLHER	5.500,00	-
TOTAL	5.500,00	-

9. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A RECOLHER

Composto pelos valores a recolher de impostos conforme demonstrado a seguir:

OBRIGAÇÕES TRIBUTARIAS	2024	%	2023	%
ISSQN A RECOLHER	7.191,17	99,97%	-	-
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	2,45	0,03%	-	-
TOTAL	7.193,62	100,00%	-	100,00%

10. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Composto pelos valores recebidos a título de adiantamento de seus clientes apresentando o montante em 31 de dezembro de 2024 de R\$18.282,00 e saldo zero em 31 de dezembro de 2023.

11. 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 2024.

12. ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Valores recebidos de acionistas, apresentando R\$ 10.637.404,16 em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 6.658.396,66 em 31 de dezembro de 2023.

13. PREJUÍZOS ACUMULADOS

A empresa apresenta um prejuízo acumulado no valor de R\$ 109.198,33 (cento e nove mil cento e noventa e oito reais e trinta e três centavos) em 31 de dezembro de 2024.

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2024.

Rodrigo Librelotto Westphalen
CPF 673.731.350-72
Sócio Administrador

Carlos Gobert de Oliveira
CRC/RS 43.049
Contador

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