
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Nota 1. Contexto Operacional

A Empresa EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS ITABIRA S.A é uma sociedade anônima de Capital Fechado, com sede à Rua Capitão Deslandes, nº 39, 1º andar, Hall de entrada, Centro, Município de Cachoeiro de Itapemirim-ES, CEP 29.300-190, desenvolvendo como atividade econômica principal aluguel de imóveis próprios.

Nota 2. Resumo das principais políticas contábeis adotadas e apresentações das Demonstrações Contábeis**Nota 2.1. Bases de elaboração e atestado de conformidade**

As demonstrações contábeis da EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS ITABIRA S.A, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), bem como com a Norma Brasileira de Contabilidade – NBC TG 1000 (R1), aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e publicada no Diário Oficial da União em 01 de novembro de 2016, a qual trata do Modelo Contábil para Pequenas e Médias Empresas.

Nos casos em que a NBC TG 1000 (R1) não contempla uma política contábil específica, a entidade adotou, de forma subsidiária, as normas completas emitidas pelo CFC, conforme permitido.

As demonstrações contábeis abrangidas pela NBC TG 1000 (R1) incluem:

- Balanço Patrimonial;
- Demonstração do Resultado do Exercício (DRE);
- Demonstração do Resultado Abrangente (DRA);
- Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL);
- Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC).

A empresa não apresentou Resultado Abrangente (DRA) no Exercício de 2025

As principais políticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações contábeis estão apresentadas e resumidas nas respectivas notas explicativas e foram aplicadas de forma consistente ao longo do exercício.

Nota 2.2. Moeda Funcional de Apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis aprovadas pela administração.

Nota 2.3. Caixa e Equivalentes de Caixa

Os valores de caixa e equivalentes de caixa incluem disponibilidades imediatas, depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, com alta liquidez, sem risco significativo de mudança de valor e com vencimento original de até 90 dias. Os fluxos de caixa decorrentes dessas aplicações são apresentados líquidos de aplicações e resgates nas demonstrações dos fluxos de caixa.

Nota 2.4. Clientes

As contas a receber de clientes são reconhecidas pelo valor justo na data do reconhecimento inicial. Esses valores referem-se, predominantemente, a receitas de locação contratadas a prazo, com valores previamente estipulados em contratos firmados entre as partes.

Os contratos de locação preveem reajustes e indexações periódicas com base em índices inflacionários ou outros indicadores definidos contratualmente, como IPCA/IBGE ou IGP-M, o que pode

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

impactar os valores a receber ao longo do tempo. Tais ajustes são reconhecidos conforme sua ocorrência e de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas contábeis aplicáveis

Nota 2.5. Empréstimos com Partes Relacionadas

A empresa realizou operações de empréstimos com partes relacionadas durante o exercício. Tais operações foram conduzidas em conformidade com os princípios da transparência e da boa governança corporativa.

Os empréstimos não contaram com exigência de garantias, sendo formalizados por meio de instrumentos acordados entre as partes. A administração avalia que os valores emprestados são plenamente recuperáveis, conforme os termos pactuados entre as partes envolvidas.

As transações foram registradas contabilmente de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e seguem as diretrizes estabelecidas pelas normas aplicáveis às partes relacionadas.

Nota 2.6. Investimentos**2.6.1. Investimentos em Cooperativas**

O investimento é representado pelas cotas de capital em cooperativa de crédito, especificamente no Sicoob Credirochas, classificado como investimento permanente, tendo em vista o caráter institucional e a intenção de manutenção de longo prazo.

Tal investimento é contabilizado ao custo de aquisição, com ajustes periódicos decorrentes de:

- Atualizações monetárias e/ou incidência de juros sobre o capital investido, conforme previsto nos estatutos das cooperativas;
- Distribuição de sobras líquidas (resultados apurados pelas cooperativas ao final de cada exercício), quando deliberada em assembleia e proporcional à participação da empresa no capital social.

Esse investimento não é negociado em mercado ativo e não possui cotação de mercado disponível, o que justifica a adoção do custo como base de mensuração. A empresa acompanha periodicamente a evolução patrimonial das cooperativas com o objetivo de avaliar eventuais perdas no valor recuperável do investimento.

2.6.2. Propriedade para Investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terrenos, edificações ou parte de edificações, ou ambos) mantida para auferir rendimentos de aluguéis, para valorização do capital investido, ou ambos, conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento.

As propriedades para investimento da Sociedade são mensuradas pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada (quando aplicável) e de perdas por redução ao valor recuperável, conforme permitido pela política contábil adotada. Alternativamente, a mensuração ao valor justo pode ser aplicada caso a entidade opte por esse critério. (Neste ponto, adaptar conforme a política contábil específica da entidade.)

Composição das Propriedades para Investimento

A Sociedade é proprietária de lojas e terrenos classificados como propriedades para investimento. Esses ativos são mantidos com o objetivo de:

- Geração de receitas recorrentes de locação, provenientes de contratos com terceiros, os quais seguem prazos e condições de mercado;

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

- Valorização dos imóveis ao longo do tempo, com potencial de ganho de capital em futuras alienações ou reavaliações.

Os ativos são periodicamente avaliados quanto à sua capacidade de geração de benefícios econômicos futuros. A Sociedade acompanha o valor de mercado desses imóveis, com base em laudos técnicos de avaliação (quando aplicável) ou informações disponíveis no mercado imobiliário.

As propriedades para investimento estão sujeitas a riscos de mercado, como vacância, inadimplência e variação de preços no mercado imobiliário. A administração adota práticas de gestão e contratos que visam mitigar tais riscos e maximizar o retorno sobre esses ativos.

Nota 2.7. Imobilizados

Os ativos imobilizados são registrados ao custo de aquisição, incluindo todos os gastos diretamente atribuíveis para colocar o ativo em condição de uso, conforme previsto no CPC 27.

A depreciação é calculada pelo método linear, com base nas vidas úteis econômicas estimadas, conforme a tabela da Receita Federal, sendo:

- Computadores e Periféricos: 5 anos
- Máquinas, Equipamentos e Ferramentas: 10 anos
- Móveis, Utensílios e Instalações: 10 anos
- Veículos: 5 anos

Redução ao Valor Recuperável de Ativos – Impairment

A empresa realiza, ao menos anualmente, uma avaliação para identificar sinais de perda por desvalorização (impairment) nos ativos imobilizados, em conformidade com o CPC 01. Caso haja indicação de que o valor contábil de um ativo excede seu valor recuperável, é reconhecida uma perda por desvalorização no resultado. O valor recuperável é o maior entre o valor justo líquido de despesas de venda e o valor em uso, estimado com base nos fluxos de caixa futuros descontados.

Nota 2.8. Fornecedores

Os passivos com fornecedores são inicialmente reconhecidos pelo valor justo na data de sua contratação e, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado, utilizando-se o método da taxa de juros efetiva, conforme previsto pelo Pronunciamento Técnico CPC 08 – Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Essa mensuração reflete os valores que a entidade espera desembolsar no curso normal de suas operações comerciais, levando em consideração prazos, encargos financeiros embutidos e condições contratuais.

Nota 2.9. Obrigações Trabalhistas

A empresa mantém em seu quadro de colaboradores profissionais diretamente alocados nas obras de imóveis próprios classificados como propriedades para investimento, bem como funcionários dedicados às atividades administrativas.

As obrigações trabalhistas compreendem salários, encargos sociais (tais como INSS e FGTS), além de benefícios pactuados por meio de convenções coletivas ou acordos contratuais. Tais valores são reconhecidos com base no regime de competência, independentemente do seu pagamento, em conformidade com a legislação trabalhista e previdenciária vigente.

Os custos e despesas relacionados aos funcionários diretamente envolvidos na execução das obras de propriedades para investimento são apropriados ao ativo não circulante, no grupo de Propriedades para Investimento, enquanto o imóvel estiver em fase de construção ou melhoria, conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento. Essa capitalização ocorre até o momento em que o imóvel esteja disponível para uso como investimento.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Nota 2.10. Retiradas Pró-labore

As retiradas a título de pró-labore referem-se à remuneração dos sócios administradores pelos serviços prestados à sociedade, conforme previsto no contrato social e nas deliberações dos sócios.

As retiradas foram devidamente escrituradas e sofreram a incidência das contribuições previdenciárias obrigatórias, conforme determina a legislação tributária brasileira. Não houve pagamento de bônus, gratificações ou outras formas de remuneração além do pró-labore aos sócios durante o período.

A política de remuneração dos administradores segue critérios de razoabilidade e proporcionalidade, considerando as atividades desempenhadas e a situação econômico-financeira da empresa.

Nota 2.11. Impostos e Contribuições Federais e Municipais

A sociedade é optante pelo regime de tributação com base no Lucro Presumido, com apuração dos tributos federais conforme o regime de caixa. O IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) são apurados trimestralmente com base presumida 32% sobre a receita bruta oriunda da locação de imóveis próprios, aplicando-se, respectivamente, as alíquotas de 15% e 9%.

O PIS (Programa de Integração Social) e a COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) são calculados de forma cumulativa, aplicando-se as alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente, sobre o faturamento bruto, conforme determinações da Lei nº 9.718/98 e alterações posteriores. São observadas eventuais deduções e exclusões previstas na legislação vigente.

Além disso, a empresa realiza o pagamento do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), ISS e contribuição CSRF referente às notas fiscais de serviços tomados.

Nota 2.12. Capital Social

O capital social da companhia representa os valores efetivamente integralizados pelos acionistas, conforme estipulado no Contrato Social e suas alterações posteriores devidamente registradas na Junta Comercial. A integralização pode ocorrer por meio de moeda corrente nacional ou, quando permitido e avaliado nos termos legais, por bens suscetíveis de avaliação econômica, conforme previsto no artigo 7º da Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações).

Por se tratar de uma Sociedade Anônima de capital fechado, o capital social está dividido em ações, cujas características e direitos estão definidos no Estatuto Social. A composição do capital e eventuais alterações, como aumentos ou reduções, são aprovadas em assembleias, respeitando os preceitos legais e estatutários.

Nota 2.13. Lucro a Disposição da Administração, Prejuízos Acumulados e Reservas

Os lucros à disposição da Administração correspondem ao resultado líquido obtido pela sociedade ao final de seu exercício social, após as deduções legais e estatutárias, incluindo-se, neste montante, os lucros acumulados de exercícios anteriores que ainda não foram distribuídos aos sócios, bem como os ajustes de exercícios anteriores, caso existam.

Nas sociedades anônimas de capital fechado, os lucros apurados podem ser mantidos na companhia para reinvestimento, absorção de prejuízos ou outras finalidades definidas pela Administração, desde que respeitado o disposto na Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.) e no estatuto social da companhia.

Conforme o artigo 193 da referida lei, do lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) devem ser destinados à constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social. A Reserva

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Legal tem como finalidade garantir a integridade do capital da companhia e poderá ser utilizada para compensar prejuízos contábeis, na ausência de lucros acumulados ou outras reservas disponíveis.

Nos termos do artigo 189 da Lei nº 6.404/76, o prejuízo deverá ser absorvido prioritariamente pela Reserva de Lucros, sendo, na ausência desta, compensado pela Reserva Legal até o seu limite. Caso o saldo das reservas seja insuficiente, o prejuízo será transportado para compensação com lucros futuros.

O tratamento do lucro ou prejuízo apurado, bem como a proposta de destinação de resultados, será submetido à deliberação dos sócios, em conformidade com o disposto no estatuto social e nas normas contábeis vigentes.

Nota 2.14. Aprovação das Contas e Destinação dos Lucros

A aprovação das contas da administração e a deliberação sobre a destinação do resultado do exercício constituem atos societários essenciais para a adequada governança corporativa e transparência na gestão dos negócios da sociedade, conforme previsto no art. 132, incisos II e IV, da Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações).

Em conformidade com o referido dispositivo legal, tais deliberações ocorrem anualmente, em Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada nos quatro primeiros meses seguintes ao encerramento do exercício social, que, neste caso, se dá em 31 de dezembro de cada ano.

Nessa ocasião, os acionistas deliberam, com base nas demonstrações contábeis devidamente auditadas, sobre a aprovação das contas da administração, bem como sobre a proposta de destinação do lucro líquido apurado, observando, quando aplicável, as reservas legais e estatutárias, a distribuição de dividendos e eventuais retenções de lucros para investimentos futuros, conforme estabelecido na legislação vigente e no estatuto ou contrato social da sociedade.

A realização da Assembleia e a correta deliberação sobre esses itens são fundamentais para assegurar a transparência, a responsabilização dos administradores e a adequada alocação dos recursos gerados pela companhia, promovendo a confiança dos investidores, sócios e demais partes interessadas.

Nota 2.15. Reconhecimentos de resultados**2.15.1. Receita de Aluguel**

A receita de locação é reconhecida conforme o regime de competência, ou seja, quando os benefícios econômicos da locação são efetivamente auferidos pela entidade, independentemente do recebimento. Isso significa que a receita é apropriada no período em que o serviço de locação é prestado, de acordo com o contrato firmado com o locatário.

Nos contratos de locação de bens imóveis, o valor da receita é reconhecido mensalmente, conforme o prazo e as condições pactuadas em contrato.

Eventuais descontos, inadimplência ou renegociações são considerados para efeitos de mensuração da receita e contabilizados conforme as normas contábeis vigentes, em especial o Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil, quando aplicável.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

2.15.2. Outras Receitas Operacionais

As Outras Receitas Operacionais referem-se às receitas auferidas pela Entidade que não se enquadram diretamente nas atividades principais de prestação de serviços ou venda de bens, mas que contribuem para a formação do resultado do exercício.

No período, essas receitas foram compostas pelos seguintes itens:

- **Juros e Distribuição de Sobras sobre Capital - Sicoob:** receitas financeiras decorrentes da participação da Entidade no sistema cooperativo Sicoob, relacionadas à remuneração do capital integralizado e à distribuição de sobras deliberadas pela cooperativa;
- **Juros sobre Recebimento de Duplicatas de Locação:** receitas financeiras decorrentes da cobrança de juros por atraso no pagamento de duplicatas emitidas pela Entidade, registradas quando da efetiva realização do crédito, de acordo com os critérios de reconhecimento de receitas. Essas receitas são reconhecidas conforme o regime de competência, atendendo às normas contábeis vigentes.
- **Rendimento sobre Aplicações Financeiras:** receitas obtidas com a rentabilidade de recursos aplicados em instituições financeiras, respeitando as políticas de investimentos da Entidade;

Essas receitas são reconhecidas conforme o regime de competência, atendendo às normas contábeis vigentes.

Ressalte-se que, considerando que a empresa é tributada com base no regime de lucro presumido, tais outras receitas são objeto de tributação do IRPJ e da CSLL, conforme a legislação fiscal vigente.

2.15.3. Despesas operacionais

Representam despesas desprendidas e realizadas pela empresa para manutenção da atividade, reconhecidas conforme o regime de competência, tendo em vista documento fiscais comprobatórios apresentados pela empresa, compreendidas em: Depreciação, Tarifas bancárias, Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Uso e Consumo, entre outras.

Nota 2.16. CPC 24 – Eventos Subsequentes

A empresa adota como prática a identificação, análise e divulgação de eventos subsequentes relevantes ao encerramento do exercício social, conforme determinações do CPC 24 – Evento Subsequente. Os eventos que não exigem ajustes nas demonstrações financeiras são divulgados em nota explicativa, desde que sejam significativos e possam influenciar as decisões econômicas dos usuários das demonstrações contábeis.

Nota 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

	2025	2024
Caixa	R\$ 19.328,96	R\$ 11.383,43
Depósitos Bancários	R\$ 19.031,87	R\$ 77.660,48
Aplicações Financeiras de Liquidez	R\$ 375.087,48	R\$ 371.169,49
Total	R\$ 413.448,31	R\$ 460.213,40

Nota 4. Clientes

	2025	2024
Clientes	R\$ 640.349,21	R\$ 641.414,34
Total	R\$ 640.349,21	R\$ 641.414,34

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Nota 5. Empréstimos com Partes Relacionadas (Ativo)

	2025	2024
Empréstimo a Receber Pedras do Brasil	R\$ 0,00	R\$ 400.000,00
Total	R\$ 0,00	R\$ 400.000,00

Nota 6. Investimentos

(a) Resumo da Movimentação de Investimento

	2025	2024
Ações e Quotas Credirochas/Banco Sicoob	R\$ 128.447,95	R\$ 104.991,52
Propriedade P/Investimento - Terrenos	R\$ 6.768.570,77	R\$ 4.453.570,77
Propriedade P/Investimento - Imóveis	R\$ 23.656.292,86	R\$ 15.656.292,86
Propriedade P/Investimento - Obras em Andamento	R\$ 11.138.588,21	R\$ 10.256.367,69
Total	R\$ 41.691.899,79	R\$ 30.471.222,84

(b) Os investimentos estão registrados conforme o custo de aquisição.

Nota 7. Imobilizado

(a) Resumo da Movimentação do Imobilizado

	2025	2024
Móveis e Utensílios	R\$ 33.790,19	R\$ 33.790,19
Máquinas e Equipamentos	R\$ 1.260,00	R\$ 1.260,00
(-) Depreciação Acumulada	R\$ 20.635,06	R\$ 17.636,02
Total	R\$ 14.415,13	R\$ 17.414,17

A Administração não verificou evidências claras na data do balanço patrimonial de desvalorização de ativos imobilizados. Diante disso, a Empresa EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS ITABIRA S.A não identificou necessidade de constituição de provisão para *impairment*.

Nota 8. Fornecedores

	2025	2024
Fornecedores a pagar	R\$ 5.499.141,86	R\$ 88.367,75
Total	R\$ 5.499.141,86	R\$ 88.367,75

São registrados pelas compras a prazo de bens e serviços com valores efetivamente faturados e pré-fixados.

Nota 9. Obrigações e encargos trabalhistas

	2025	2024
Pensão Alimentícia a Pagar	R\$ 0,00	R\$ 353,00
Salários a Pagar Morro Grande	R\$ 2.824,07	R\$ 5.314,57
Contribuição Sindical Obra Morro Grande	R\$ 282,43	R\$ 296,87
FGTS Obra Centro	R\$ 0,00	R\$ 139,08
FGTS Obra Morro Grande	R\$ 2.970,80	R\$ 2.781,42
FGTS 13º a Pagar	R\$ 1.163,14	R\$ 0,00
INSS a Recolher Obra do Morro Grande	R\$ 13.549,55	R\$ 12.307,73
IRRF a recolher	R\$ 304,42	R\$ 420,32
Total	R\$ 21.094,41	R\$ 25.001,79

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Nota 10. Retiradas Pró-labore

	2025	2024
Pró-labore a pagar	R\$ 2.702,04	R\$ 2.513,36
INSS a recolher (Pro laborista)	R\$ 941,16	R\$ 875,44
Total	R\$ 3.643,20	R\$ 21.612,99

Nota 11. Obrigações tributárias

	2025	2024
CSLL a recolher	R\$ 55.351,23	R\$ 52.136,79
IRPJ a recolher	R\$ 146.673,95	R\$ 129.302,89
Cofins a recolher	R\$ 20.514,27	R\$ 16756,07
Pis a recolher	R\$ 4.444,75	R\$ 3.630,48
Total	R\$ 226.984,20	R\$ 201.826,23

Nota 12. Lucros e Dividendos a pagar – saldo anterior ao exercício de 2025

A rubrica Lucros e Dividendos a Pagar refere-se a valores já deliberados em assembleia e ainda não liquidados até a data-base das demonstrações contábeis, sendo apresentada no passivo circulante ou não circulante, conforme a expectativa de pagamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Empreendimentos Imobiliários Itabira S.A. efetuou pagamentos de lucros aos acionistas no montante total de R\$ 1.411.230,00 (um milhão, quatrocentos e onze mil, duzentos e trinta reais), conforme detalhado a seguir:

- R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) pagos ao acionista Luciano Checon;
- R\$ 911.230,00 (novecentos e onze mil e duzentos e trinta reais) pagos à acionista Simone Checon.

Após tais liquidações, permaneceram saldos de lucros a pagar oriundos de exercícios anteriores, pertencentes a socia Simone Checon, assim compostos:

- R\$ 851.270,00 (oitocentos e cinquenta e um mil e duzentos e setenta reais), referentes ao exercício de 2023;
- R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), referentes ao exercício de 2024.

Dessa forma, o saldo rubrica em 31 de dezembro de 2025 totaliza R\$ 1.351.270,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e um mil e duzentos e setenta reais), conforme quadro a baixo:

	2025	2024
Luciano Checon	R\$ 0,00	R\$ 500.000,00
Simone Checon	R\$ 1.351.270,00	R\$ 2.262.500,00
Total	R\$ 1.351.270,00	R\$ 2.762.500,00

Conforme requerido pelo CPC 26, a Companhia evidencia a movimentação relevante da rubrica, destacando a redução do saldo em função dos pagamentos realizados no período.

Em 03 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária (AGO), na qual foram aprovadas as demonstrações contábeis do exercício de 2025 e deliberada a destinação dos resultados. Na referida assembleia, foi aprovado que parte do saldo de lucros a pagar à acionista Simone Checon, no montante de R\$ 558.000,00, será utilizada para aumento de capital social, configurando evento subsequente que não altera as demonstrações de 31 de dezembro de 2025, mas que é divulgado para fins de adequada evidenciação, conforme CPC 24.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Nota 12.1. Lucros Acumulados até 31/12/2025 – Isentos de IRRF

Em atendimento a lei 15.270/25, a sociedade realizou Assembleia Geral Extraordinária (AGE) em 14 de novembro de 2025, na qual foi aprovada a autorização para que a administração promova distribuição de lucros aos acionistas no montante total de R\$ 8.836.748,99.

Em decorrência da deliberação societária, e em linha com o disposto no **CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis**, referido montante passa a ser reconhecido como **obrigação** na data das demonstrações contábeis, considerando que sua distribuição foi formalmente aprovada pelos acionistas.

Os referidos lucros são isentos de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nos termos da legislação vigente, e poderão ser pagos de forma parcelada ou integral, conforme a disponibilidade financeira da companhia, até o prazo limite de 31 de dezembro de 2028.

A composição do saldo é apresentada a seguir:

	2025
Lucros Acumulados até 31/12/2025 a Pagar – Isentos de IRRF	R\$ 8.836.748,99
Total	R\$ 8.836.748,99

Nota 13. Empréstimos com Partes Relacionadas (Passivo)

	2025	2024
Contrato Mutuo Luciano Checon	R\$ 0,00	R\$ 29.000,00
Total	R\$ 0,00	R\$ 29.000,00

Nota 14. Receitas Operacionais - Locação e Serviço

	2025	2024
Receita de Aluguéis	R\$ 7.033.842,28	R\$ 6.943.497,96
Receita da Prestação de Serviço	R\$ 700,00	R\$ 6.000,00
Total da Receita Operacional Bruta	R\$ 7.034.542,28	R\$ 6.949.497,96
(-) COFINS sobre serviços	R\$ 210.933,22	R\$ 206.323,56
(-) PIS sobre serviços	R\$ 45.702,19	R\$ 44.703,43
(-) ISQN sobre serviços	R\$ 35,00	R\$ 300,00
Total de Impostos S/Vendas e Serviços	R\$ 256.670,41	R\$ 251.326,99
Receita Operacional Líquida	R\$ 6.777.871,87	R\$ 6.698.170,97

Nota 14.1. Outras Receitas Operacionais

	2025	2024
Demais Juros	R\$ 16.093,10	R\$ 10.251,60
Distribuição de Sobras	R\$ 10.581,95	R\$ 7.062,34
Juros Ativos	R\$ 431,31	R\$ 368,64
Rendimento Aplicação Financeira	R\$ 52.266,27	R\$ 69.946,13
Total	R\$ 79.372,63	R\$ 87.628,71

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024**Nota 15. Despesas Operacionais**

	2025	2024
Despesas Trabalhistas (INSS, Pró-labore e Alimentação)	R\$ 53.410,82	R\$ 45.427,70
Despesas Gerais (Condomínio, Tarifas Bancárias, Serviço Terceiro Pessoa Juridica, entre outras)	R\$ 164.817,92	R\$ 323.068,37
Despesas Tributárias (Taxas e Contr. Diversas, IOF, IPTU, IRPJ e CSLL)	R\$ 1.079.532,79	R\$ 809.200,54
Total	R\$ 1.297.761,53	R\$ 1.177.696,61

Nota 16 - Patrimônio Líquido**(a) Capital Social**

O capital social da empresa EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS ITABIRA S.A, no valor de R\$ 20.020.000,00 (vinte milhões e vinte mil reais) é formado por ações ordinárias e preferenciais referente a dois sócios em 31 de dezembro de 2025

Sócios	Ações	Valor
LUCIANO CHECON	10.000.000	R\$ 10.000.000,00
SIMONE CHECON	10.000.000	R\$ 10.000.000,00
MARIA FERNANDA A. CHECON	10.000	R\$ 10.000,00
JOÃO PEDRO CHECON FAVERETTO	10.000	R\$ 10.000,00
Total	20.000.000 (100%)	R\$20.020.000,00

(b) Natureza e Finalidade das Reservas**Reserva Legal**

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a companhia EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS ITABIRA S.A. apurou lucro líquido, do qual foi destinada a quantia de R\$ 278.938,09 (duzentos e setenta e oito mil, novecentos e trinta e oito reais e nove centavos) à constituição da Reserva Legal, correspondente a 5% do lucro do exercício.

Considerando que a companhia já possuía um saldo acumulado de R\$ 998.709,31 (novecentos e noventa e oito mil, setecentos e nove reais e trinta e um centavos) em Reserva Legal oriundo de exercícios anteriores, o valor adicionado em 2025 resultou em um saldo final de R\$ 1.277.647,40 (um milhão, duzentos e setenta e sete mil, seiscentos e quarenta e sete reais e quarenta centavos), que ainda se encontra aquém do limite legal de 20% do capital social, permitindo, portanto, a continuidade da sua constituição em exercícios futuros, caso haja lucro contábil.

Destaca-se que a constituição da Reserva Legal é obrigatória e somente poderá ser suspensa caso atinja o limite máximo estabelecido pela legislação societária vigente. Essa prática reforça o compromisso da administração com a observância dos princípios legais e com a manutenção de uma estrutura de capital sólida e equilibrada

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Findas em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Reserva de Lucros para Expansão

A Reserva de Lucros para Expansão tem como objetivo assegurar a manutenção da capacidade de investimentos futuros da sociedade, promovendo a solidez financeira necessária para suportar projetos de crescimento, modernização e ampliação das atividades operacionais. Essa reserva é constituída com base nos lucros apurados em exercícios anteriores, conforme deliberação dos sócios/acionistas, nos termos do estatuto social e da legislação societária vigente.

No encerramento do exercício social de 2025, a sociedade apresenta um saldo de R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais) nesta reserva. Esse montante será destinado prioritariamente ao financiamento de investimentos estratégicos, contribuindo para a sustentabilidade do crescimento empresarial no longo prazo.

A constituição e a utilização desta reserva são submetidas à aprovação da assembleia geral e observam os limites legais e estatutários estabelecidos pela Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), em especial o disposto no artigo 196.

(c) Resultado do Período

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apurou lucro líquido no montante de R\$ 5.578.761,73, o qual, somado ao saldo de lucros acumulados de exercícios anteriores no valor de R\$ 4.651.969,77, totaliza R\$ 10.230.731,50 disponíveis para destinação.

Do montante apurado, foi constituída reserva legal, nos termos da legislação societária aplicável, correspondente a 5% do lucro líquido do exercício, no valor de R\$ 278.938,09.

Adicionalmente, conforme deliberação em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de novembro de 2025, convocada em observância à Lei nº 15.270, foi aprovada a destinação de lucros no montante de R\$ 8.836.748,99, registrados na rubrica de **Lucros Acum. Até 31/12/2025 a Pagar – Isentos de IRRF** no passivo da Companhia.

Durante o exercício, foram ainda realizados pagamentos a título de distribuição intermediária de lucros, no valor de R\$ 85.000,00, para o sócio Luciano Checon.

Dessa forma, considerando o lucro do período acrescido dos lucros acumulados e deduzidas as destinações para reserva legal, lucros a pagar e distribuições intermediárias, o saldo de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2025 perfaz o montante de R\$ 1.057.734,15.

As demonstrações contábeis refletem adequadamente essas movimentações, estando os lançamentos de distribuição e apuração do lucro devidamente suportados por documentos e registros contábeis em conformidade com os princípios contábeis aplicáveis

Cachoeiro de Itapemirim, 31 de dezembro de 2025

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS ITABIRA S.A
Contador (a): KARLA FORNAZIER SILOTTI
CPF: 027.684.807-11
CRC: 9.110/O

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS ITABIRA S.A
LUCIANO CHECON
CPF: 008.148.127-67
PRESIDENTE