

NOTAS EXPLICATIVAS RELATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DIVULGADAS EM 31/12/2025 E 31/12/2024.
(Valores em R\$ 1,00)

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa **VALIOS GESTÃO IMOBILIÁRIA SA**, é uma sociedade anônima de capital fechado, com objeto social definido pela sua atividade principal de **Incorporação de empreendimentos imobiliários** e as secundárias de Construção de edifícios, Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente, Outras obras de acabamento da construção, Obras de fundações, Administração de obras, Compra e venda de imóveis próprios, Loteamento de imóveis próprios, Gestão e administração da propriedade imobiliária, Serviços de arquitetura, Serviços de engenharia e Atividades técnicas relacionadas à engenharia e arquitetura não especificadas anteriormente

A empresa **VALIOS GESTÃO IMOBILIÁRIA SA**, localiza-se na Rua Bahia, 8661 – Sala 01, Bairro Passo Manso, CEP 89.032-002, na Cidade de Blumenau/SC.

A forma de tributação da empresa neste ano de 2025 é a do **Lucro Presumido** e contabiliza os encargos tributários pelo regime de competência.

NOTA 2 – BASES DE ELABORAÇÃO

As demonstrações contábeis inerentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão sendo apresentadas em Reais (R\$)

A empresa declara expressamente que a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se voluntariamente como base os termos da NBC TG 1001 aprovada pela Resolução do CFC n.º NBCTG1001 de 18 de Novembro de 2021.

Portanto, atendendo aos termos da NBC TG 1001, a empresa esta apresentando as seguintes Demonstrações Contábeis obrigatórias: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e as Notas Explicativas.

A administração da sociedade optou pela contratação de contabilidade terceirizada e declara que as demonstrações contábeis refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações contábeis está limitada aos fatos efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

As demonstrações contábeis do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, podem conter reclassificações, quando aplicável, para melhoria da informação e comparabilidade.

Ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração avaliou a capacidade da entidade continuar em operação em futuro previsível e declara que não tem a intenção de liquidá-la ou cessar seus negócios, ou ainda não apresenta evidências realistas para a descontinuação de suas atividades.

A administração da sociedade declara que não ocorreram eventos subsequentes entre a data do encerramento das demonstrações contábeis e da data de autorização para emissão dessas demonstrações.

NOTA 3 – RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas fundamentais da relevância e representação fidedigna e as características qualitativas de melhoria como comparabilidade, verificabilidade, tempestividade e compreensibilidade, estando assim alinhadas com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A preparação das demonstrações contábeis poderá requerer que a administração faça uso de certas estimativas contábeis que possam afetar valores reportados de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis.

A entidade elabora suas demonstrações contábeis usando o regime contábil de competência. No regime de competência, os itens são reconhecidos como ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas ou despesas quando satisfazem as definições e critérios de reconhecimento para esses itens.

3.1 Classificação de itens Circulante e Não Circulante

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulante e aqueles com vencimentos ou expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulante.

3.2 Estimativas Contábeis

As estimativas contábeis foram aplicadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelas PME's, para assegurar os reflexos dos valores das operações. Dentre as operações consideradas relevantes inclui-se o Reconhecimento da Irrecuperabilidade do Ativo Não Circulante Imobilizado, a Provisão para Perdas com Clientes e a Provisão para Férias e um terço de férias.

3.3. Caixa e Equivalentes de Caixa

São classificados como caixa e equivalentes de caixa, numerário em poder da empresa, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com vencimento original de três meses ou menos.

3.4 Créditos a Receber

Os créditos a receber correspondem aos valores a receber de clientes e de operadoras de cartão pela venda a prazo de mercadorias e/ou na prestação de serviços no decurso normal das atividades da entidade. Estes itens são reconhecidos inicialmente pelo valor nominal da fatura. Se a administração da sociedade encontrar evidências de perdas com créditos a receber a entidade reconhece imediatamente uma estimativa do valor como despesas no resultado e uma redução ao valor recuperável no respectivo ativo.

3.5 Operações com Moeda Estrangeira

A moeda funcional da Empresa **VALIOS GESTÃO IMOBILIÁRIA SA**, é o Real. As operações de importação e exportação realizadas em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional mediante a utilização da taxa de câmbio divulgada pelo BACEN – Banco Central do Brasil e Pela SRFB – Secretaria da Receita Federal do Brasil. Os ganhos e perdas com variação cambial na aplicação das taxas de câmbios sobre os ativos e passivos são reconhecidos como receitas e despesas financeiras.

3.6 Instrumentos Financeiros Básicos

As disponibilidades, as contas a receber, as aplicações financeiras, as obrigações com fornecedores, às contas a pagar, os empréstimos e financiamentos e outras obrigações a pagar, foram reconhecidos pelo seu valor recuperável (valor Justo), sendo as operações vinculadas a disposições legais ou contratuais atualizadas com base nos índices previstos e reconhecidos no resultado.

3.7 Estoque

Os estoques são avaliados com base no seguinte sistema:

- Os estoques de Mercadorias, com base no valor das últimas compras;

3.8 Despesas Antecipadas

As despesas antecipadas são registradas no Ativo Circulante e Não Circulante, e apropriados mensalmente no resultado, pelo regime de competência.

3.9 Investimentos

Os investimentos mantidos em outras sociedades foram avaliados pelo custo de aquisição, e não foi efetuada provisão para perdas por não existirem indícios.

3.10 Imobilizado

O Ativo Não Circulante Imobilizado foi reconhecido pelo seu custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração.

Os encargos de depreciação, amortização e exaustão foram calculados pelo método linear, mediante a aplicação de taxas que levam em conta o prazo de vida útil econômica destinada para o grupo ao qual pertencem. Os bens são depreciados a partir do mês subsequente ao que foram adquiridos e ou instalados. O período de vida útil e o percentual do valor estimado para cada grupo do imobilizado, com exercício corrente utilizou-se:

Descrição do Patrimônio	Vida útil	Taxa de Depreciação
Benfeitoria em Imóveis de Terceiros	25 anos	4,00%
Computadores e Periféricos	5 anos	20,00%
Edifícios e Construções	25 anos	4,00%
Instalações	10 anos	10,00%
Máquinas e Equipamentos	10 anos	10,00%
Móveis e Utensílios	10 anos	10,00%

O Valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas em alienações são determinados pela comparação do valor de venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras Receitas Operacionais", líquidas na demonstração do resultado.

A Empresa avaliou os itens do Ativo Não Circulante Imobilizado e não identificou perdas a serem registradas por valor realizável menor do que o valor contábil.

3.11 Biológico

O Ativo Não Circulante Biológico foi reconhecido pelo seu custo de aquisição deduzido dos valores amortizáveis.

3.12 Intangível

O Ativo Não Circulante Intangível foi reconhecido pelo seu custo de aquisição deduzido dos valores amortizáveis.

3.13 Fornecedores

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor da fatura.

3.14 Obrigações Tributárias

Contempla os tributos a pagar ou a recolher, inerentes a atividade da empresa referentes a venda, ao lucro e inclusive os retidos de terceiros.

3.15 Provisão para Férias, um terço e Encargos

O valor da provisão para férias foi determinado com base no direito individual de férias mais encargos vencidos e proporcionais até 31 de Dezembro de 2019.

3.16 Empréstimos a Pagar

O reconhecimento inicial ocorre no recebimento dos recursos. Em seguida, mensalmente é reconhecido os encargos financeiros ou custos de transação que foram necessários para liberação do mesmo, aplicando-se o método do custo amortizado, isto é, acrescido de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro-rata temporis").

3.17 Financiamentos

Os financiamentos estão mensurados, pelo valor justo de aquisição dos ativos. O reconhecimento inicial ocorre pelo valor total a pagar deduzido os encargos financeiros e de custos da transação. Em seguida, mensalmente é reconhecido os encargos financeiros ou custos de transação que foram necessários para liberação do mesmo, aplicando-se o método do custo amortizado, isto é, acrescido de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro-rata temporis").

3.18 Reconhecimento das receitas de Vendas e/ou Serviços

A receita de venda de mercadorias e/ou serviços compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização no curso normal das atividades a empresa e é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A receita de venda e/ou serviços é reconhecida quando todas as seguintes condições tiverem sido satisfeitas:

- a) o cliente assume os riscos e benefícios significativos decorrentes da propriedade dos bens e/ou serviços;
b) a entidade não mantenha envolvimento continuado na gestão dos produtos;
c) o valor da receita pode ser medido com segurança;
d) o reconhecimento do contas a receber é provável; e
e) os custos incorridos ou a incorrer referentes a transação possam ser medidos com segurança.

3.19 Regime de Escrituração Contábil

Foi adotado o Regime de competência para o registro das mutações patrimoniais. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas realizadas e despesas incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento, quando se correlacionarem.

NOTA 4 – OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

Outros Créditos a Receber	2025	2024
Adiantamento a Empregados	0,90	0,00
Adiantamento aos Sócios	0,00	0,00
Adiantamento a Fornecedores	0,00	0,00
Total	0,90	0,00

NOTA 4 – ESTOQUES

Estoques	2025	2024
Estoques Obras em Andamento	1.305.319,61	1.279.529,84
Total	1.305.319,61	1.279.529,84

NOTA 5 – INVESTIMENTOS

Investimentos	2025	2024
Propriedades para investimentos – Terrenos	513.145,26	513.145,26
Total	513.145,26	513.145,26

NOTA 6 – INTANGÍVEL

a) A composição do intangível é a seguinte:

INTANGÍVEL	2025			2024
	Custo de Aquisição	(-) Amortização Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido
Bens				
Marcas e patentes	6.000,00	0,00	6.000,00	0,00
Total	6.000,00	0,00	6.000,00	0,00

NOTA 7 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS A PAGAR

Obrigações Tributárias a Pagar	2025	2024
Tributos sobre Vendas	2.170,64	714.675,59
Demais Tributos	1.038,97	646.412,94
Total	3.209,61	1.361.088,53

NOTA 8 – RESPONSABILIDADES E CONTINGÊNCIAS

Não há passivo contingente registrado contabilmente, tendo em vista que os acionistas da empresa, escudados em opinião de seus consultores e advogados, não apontam contingências de qualquer natureza.

NOTA 9 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social é de R\$ 500.000,00(duzentos mil reais) dividido em 500.000 ações de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente realizado pelos acionistas residentes no país, apresentando a seguinte composição:

Nome do Sócio	Participação	Nº. de ações	Valor da ação	31/12/25
LUIZ GUSTAVO SANTOS COTIO DE SOUZA	50%	250.000	1,00	250.000,00
CAROLINA CARVALHO GAMA COTIA DE SOUZA	50%	250.000	1,00	250.000,00
Total	100,00%	500.000	1,00	500.000,00

NOTA 10 – RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS E/OU SERVIÇOS

A composição da Receita Líquida é a seguinte:

	2025	2024
(+) RECEITA BRUTA	43.786,48	89.028,62
Prestação de Serviços	43.786,48	89.028,62
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-1.598,19	-3.249,54
Impostos Incidentes sobre as Vendas e Serviços	-1.598,19	-3.249,54
(=) RECEITA LÍQUIDA	42.188,29	85.779,08

Empresa: **VALIOS GESTAO IMOBILIARIA SA**
CNPJ: 32.654.978/0001-63
Insc. Junta Comercial: 42300059617 Data: 30/07/2025

Folha: 4
Número livro: 0001
Emissão: 22/04/2026
Hora: 15:12:36

Blumenau (SC), 31 de Dezembro de 2025.

LUIZ GUSTAVO SANTOS COTIA DE SOUZA

Presidente

CPF: 099.018.827-29

José Norberto Mittelmann

Reg. no CRC - SC sob o No.037823/O-9

Técnico em Contabilidade

CPF: 433.307.209-30