

**NOTAS EXPLICATIVA PARA AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2025**

**NOTA EXPLICATIVA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL**

A IMOVEIS E ADMINISTRACAO OMAR MAKSOU D S.A., com o CNPJ nº 61.530.432/0001-07, é uma sociedade empresária anônima (SA). Tem como objeto principal Incorporação de empreendimento imobiliário.

**NOTA EXPLICATIVA 2 - APRESENTAÇÕES DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas de conformidade com a legislação comercial e fiscal em vigor, com observância das Normas Brasileiras de Contabilidade, e alterações vigentes, como também parcialmente os aspectos relacionados à lei 11.638/2007, 11.941/2009, e 13.818/2019, e as Regulamentações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão sendo apresentadas em conjunto com as correspondentes de 2024, de forma a permitir a comparabilidade.

A exigência da Demonstração dos Fluxos de Caixa foi atendida, mediante sua montagem pelo método direto, conforme CPC 03 e alterações vigentes.

**NOTA EXPLICATIVA 3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

**a) Regime de escrituração**

A Sociedade adota o regime de competência para registro de suas operações. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando ganhas ou incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

**b) Estimativas Contábeis**

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas sobre créditos, provisões técnicas, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos, avaliação de instrumentos financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

### **c) Ativo Imobilizado**

O ativo imobilizado é constituído pelo custo de aquisição corrigido monetariamente até 31/12/1995. A lei 9.249/95 extinguiu a correção monetária do balanço a partir de 01/01/96

### **d) Imposto de Renda e Contribuição Social**

São calculados com base nos critérios estabelecidos pela legislação vigente.

### **e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido quando a empresa possui uma obrigação legal ou é constituído como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### **f) Apuração de resultado e reconhecimento de receita**

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência e inclui os rendimentos, encargos e variações monetárias ou cambiais a índices ou taxas oficiais incidentes sobre os ativos circulantes e não circulantes e os passivos circulantes e não circulantes. Do resultado são deduzidas/acrescidas as parcelas atribuíveis de imposto de renda e contribuição social.

## **NOTA EXPLICATIVA 4 – DISPONÍVEL**

### **a) Caixa e Bancos (Disponível).**

Compõe o grupo do disponível as contas do Caixa, Bancos Conta corrente cujo valor do Disponível em 31.12.2025 foi de R\$ 950.993,40

<b>Descrição</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Caixa	193.692,49	146.046,42
Bancos Conta Movimento	34.614,79	14.087,27
Aplicações	722.686,12	804.818,91
<b>Total</b>	<b>950.993,40</b>	<b>964.952,60</b>

#### Aplicações Financeiras

Estão registradas ao custo de aplicação, acrescidos dos rendimentos proporcionais até a data do balanço. As aplicações financeiras existentes, estão demonstradas pelo valor das aplicações acrescidas dos rendimentos correspondentes, apropriados até a data do Balanço, com base no regime de competência.

#### NOTA EXPLICATIVA 5 – CLIENTES

<b>Descrição</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Alugueis a receber	827.478,40	759.179,29
Imóveis a receber	931.873,84	986.873,84
<b>Total</b>	<b>1.759.352,24</b>	<b>1.746.053,13</b>

Os valores a receber são provenientes das receitas sobre alugueis e venda de imóveis estão registrados no ativo circulante.

#### NOTA EXPLICATIVA 6 - IMPOSTOS A RECUPERAR

<b>Descrição</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
IRRF a compensar	14.879,90	16.520,32
Levantamento Judicial	234.293,18	234.293,18
<b>Total</b>	<b>249.173,08</b>	<b>250.281,32</b>

#### NOTA EXPLICATIVA 7 – ADIANTAMENTOS

<b>Descrição</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Adiantamento a Funcionários	4.415,75	499,46
Adiantamento a Fornecedores	23.332,93	23.332,93
<b>Total</b>	<b>27.748,68</b>	<b>23.832,39</b>

#### NOTA EXPLICATIVA 8 – ESTOQUES

Descrição	2025	2024
Imóveis Dest. a Venda	7.483.937,94	3.283.937,94
Edifício Magic Pace	1.134.645,28	1.134.645,28
<b>Total</b>	<b>8.618.583,22</b>	<b>4.418.583,22</b>

#### NOTA EXPLICATIVA 9 - ADIANTAMENTOS REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

Descrição	2025	2024
Proc.679/95 - Paulo F.Padilha	1.501,64	1.501,64
Ação Despejo Petrosul	7.141,25	7.141,25
Dep Judicial Laercio Pereira	12,12	12,12
<b>Total</b>	<b>8.655,01</b>	<b>8.655,01</b>

#### NOTA EXPLICATIVA 10 - CONTRATOS DE MUTUO

Descrição	2025	2024
Contratos De Mutuo	109.182,54	109.182,54

#### NOTA EXPLICATIVA 11 - ATIVO IMOBILIZADO

Descrição	2025	2024
Marcas e Patentes	44,46	44,46

O imobilizado adquirido no exercício está registrado pelo custo de aquisição.

#### NOTA EXPLICATIVA 12 – FORNECEDORES

Descrição	2025	2024
Fornecedores	21.383,85	21.383,85

**NOTA EXPLICATIVA 13 – OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

<b>Descrição</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Salário	2.715,12	2.539,70
INSS	13.266,05	4.561,29
FGTS	407,54	379,80
Pro Labore a Pagar	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>16.388,71</b>	<b>7.480,79</b>

**NOTA EXPLICATIVA 14 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

<b>Descrição</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Iss A Recolher	102,83	2.251,65
Pis A Recolher	4.872,71	4.479,26
Cofins A Recolher	22.489,43	20.673,56
Irpj A Recolher	122.529,69	114.192,11
Cssl A Recolher	65.602,26	63.742,18
Irrf Pessoa Física A Recolher	0,00	0,00
Irrf Serviços Terceiros	45,00	149,40
Pis Cofins Cssl 4,65%	364,12	649,14
Iss Retido Na Fonte A Recolher	0,00	0,00
Inss Retido A Recolher	0,00	0,00
IR s/ Salário	0,00	77,89
<b>Total</b>	<b>216.006,04</b>	<b>206.215,19</b>

**NOTA EXPLICATIVA 15 – OUTRAS OBRIGAÇÕES**

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>
Adiantamento de Clientes	73.027,81	73.027,81
Contas Correntes	940.949,37	880.657,27
Outras Obrigações	4.307.500,00	0,00
<b>Total</b>	<b>5.321.477,18</b>	<b>953.685,08</b>

## NOTA EXPLICATIVA 16 - RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS

Descrição	2024	2024
Receitas	931.873,84	986.873,84
Custos Correspondentes	-85.389,76	-86.064,61
<b>Total</b>	<b>846.484,08</b>	<b>900.809,23</b>

## NOTA EXPLICATIVA 16 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido da empresa em 31.12.2025 foi de R\$4.572.256,50, composto pelo capital social e reserva legal.

## NOTA EXPLICATIVA 17 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por R\$ 4.268.784,00 (Quatro Milhões, Duzentos e sessenta e oito mil, setecentos e oitenta e quatro Reais).

---

Luiz Henrique Maksoud  
CPF: 129.362.368-78  
Diretor

---

Mário Adamo Espósito Filho  
CRC: 1SP157.955/O-4  
CPF: 066.804.228-17