

**PORTO VALENTE CONSTRUTORA E
INCORPORADORA S.A**

CNPJ: 23.074.524/0001-22

**DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
2025**

ALFACON CONTABILIDADE
(047) 2122-7748

www.alfaconcontabilidade.com.br

BALANÇO ENCERRADO EM 31/12/2025 e 31/12/2024

(Em Reais)

PORTO VALENTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A CNPJ: 23.074.524/0001-22

ATIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	323.008	1.267.580
Contas a Receber de Clientes	5	6.909.556	6.055.187
Imóveis a comercializar	6	49.083.614	35.924.197
Despesas do exercício seguinte	8	4.251.143	2.535.675
Adiantamentos a Terceiros	7	4.353.618	5.109.258
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		64.920.939	50.891.897
Contas a Receber de Clientes	5	3.710.052	7.400.783
Outros Créditos		-	1.006.844
Investimentos	9	19.444	13.000
Imobilizado	10	2.268.530	1.507.128
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		5.998.026	9.927.755
TOTAL DO ATIVO		70.918.965	60.819.652

Alcionir dos Santos
CRC: SC-027363/O-3
Contador

Camila Passos Escarate
CPF: 064.277.689-05
Diretora Presidente

BALANÇO ENCERRADO EM 31/12/2025 e 31/12/2024

(Em Reais)

PORTO VALENTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A CNPJ: 23.074.524/0001-22

PASSIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	11	9.486.871	4.526.117
Fornecedores Diversos		3.992.342	4.074.539
Obrigações sociais e trabalhistas	12	92.328	75.787
Obrigações tributárias	13	712.900	394.595
Adiantamentos de clientes	14	43.557.162	39.866.869
Outras Obrigações		83.944	-
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		57.925.547	48.937.907
Obrigações tributárias	13	1.201.898	663.835
Empréstimos e financiamentos	11	884.022	421.091
Receitas Diferidas de vendas de Imóveis		976.924	239.824
Permutas Imoveis	15	6.914.361	7.922.799
Outras Obrigações	15	2.299.036	2.299.034
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		12.276.241	11.546.583
Capital Social	16	300.000	300.000
Reserva de Lucros		40.452	-
Lucros/Prejuízos Acumulados		376.725	35.162
TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO		717.177	335.162
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		70.918.965	60.819.652

Alcionir dos Santos
CRC: SC-027363/O-3
Contador

Camila Passos Escarate
CPF: 064.277.689-05
Diretora Presidente

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ACUMULADO EM 31/12/2025 e 31/12/2024

(Em Reais)

PORTO VALENTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A CNPJ: 23.074.524/0001-22

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacional Bruta	18	47.748.493	16.851.664
(-) Deduções da Receita Bruta	18	(1.542.974)	(445.787)
Receita Operacional Líquida	18	46.205.519	16.405.877
(-) Custos dos Imóveis Vendido		(39.368.213)	(12.409.824)
Lucro Bruto		6.837.306	3.996.053
<u>Despesas Operacionais</u>			
Despesa com Vendas		(1.532.806)	(666.774)
Despesas Gerais e Administrativas		(3.064.646)	(1.796.117)
Despesas Financeiras	19	(1.604.372)	(906.551)
Receitas Financeiras	19	1.032.708	804.727
Receitas não Operacionais		79.696	
Total das Despesas Operacionais		(5.089.420)	(2.564.715)
Lucro/Prejuízo Operacional		1.747.886	1.431.337
Lucro/Prejuízo Antes do IRPJ E CSLL		1.747.886	1.431.337
Provisão para Imposto de Renda e Contrib. Social		0	(8.823)
Lucro/Prejuízo Líquido das Operações		1.747.886	1.422.515

Alcionir dos Santos
CRC: SC-027363/O-3
Contador

Camila Passos Escarate
CPF: 064.277.689-05
Diretora Presidente

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31/12/2025 e
31/12/2024**
(Em Reais)

PORTO VALENTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
CNPJ: 23.074.524/0001-22

	<u>Capital Subscrito</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Prejuizos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	300.000	-	-1.259.642	-959.642
Lucro do Exercício		-	1.422.515	1.422.515
Reserva de Lucro				
Reversões de Reservas		-	-	-
Aumento Capital				
Lucros distribuidos			-127.711	-127.711
Saldos em 31 de dezembro de 2024	300.000	-	35.162	335.162
Lucro do Exercício			1.747.886	1.747.886
Reserva de Lucro		40.452	-40.452	
Ajustes de exercícios anteriores			-974.011	-974.011
Aumento Capital				
Capital Integralizado				
Lucros distribuidos			-391.860	-391.860
Saldos em 31 de Dezembro de 2025	300.000	40.452	376.725	717.177

Alcionir dos Santos
CRC: SC-027363/O-3
Contador

Camila Passos Escarate
CPF: 064.277.689-05
Diretora Presidente

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA EM 31/12/2025 e 31/12/2024

(Em Reais)

PORTO VALENTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

CNPJ: 23.074.524/0001-22

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	1.747.886	1.422.515
Itens que não afetam o caixa operacional		
Ajuste de exercícios anteriores	(974.010)	
Depreciação e amortização	265.083	110.254
	1.038.959	1.532.769
Aumento líquido/(diminuição) das contas de Ativo		
Contas a receber	2.836.362	(2.560.005)
Imóveis a comercializar	(13.159.417)	(17.746.433)
Despesas antecipadas	(1.715.468)	(1.582.345)
Outros ativos circulantes e não circulantes	1.756.040	(1.032.027)
Aumento líquido/(diminuição) das contas de passivo		
Fornecedores	(82.197)	1.949.547
Obrigações sociais e trabalhistas	16.541	19.302
Obrigações tributárias	856.368	472.463
Adiantamentos de clientes	3.690.293	20.444.826
Outro passivos circulantes e não circulantes	(187.392)	(3.735.076)
Caixa líquido das atividades operacionais	(5.988.870)	(3.769.750)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de bens do imobilizado	(1.026.485)	(537.088)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(1.026.485)	(537.088)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	5.423.685	4.005.432
Lucros distribuídos	(391.861)	(127.711)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	5.031.824	3.877.721
Diminuição de caixa e equivalentes de caixa	(944.572)	1.103.652
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.267.580	163.928
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	323.008	1.267.580
Diminuição de caixa e equivalentes de caixa	(944.572)	1.103.652

Alcionir dos Santos
CRC: SC-027363/O-3
Contador

Camila Passos Escarate
CPF: 064.277.689-05
Diretora Presidente

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/12/2025 e 31/12/2024

1. Contexto operacional

A Porto Valente Construtora e Incorporadora S.A (“Empresa”) é uma sociedade anônima de capital fechado, domiciliada na Rua 406 A, número 570, Morretes, Itapema (SC) cujas operações compreendem incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios e construção de edifícios.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da Percentagem Completa - POC).

O resultado e a posição financeira da Empresa estão expressos em Reais, moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram preparadas, considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir o valor justo das propriedades para investimentos, quando aplicável.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administração em abril de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº 1266/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelas orientações contidas no OCPC 01 (R1) (Empresas de Incorporação Imobiliária) e Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Empresas de Incorporação Imobiliária Brasileiras, para determinar a transferência dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade e a aplicação do CPC 30 (R1) - Receitas, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidade não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, os termos do contrato e de todos os fatos e circunstâncias relacionados se enquadrem no alcance do CPC 30 (R1), transferindo continuamente os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens, o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade e na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados;
- É apurado o percentual do custo incorrido, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim, determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como antecipações de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante quando aplicável. As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização;
- Os encargos financeiros dos financiamentos imobiliários, das dívidas de terrenos adquiridos e financiamentos são capitalizados ao estoque de imóveis e levados ao resultado na proporção das frações ideais vendidas, na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”;
- Permutas físicas, tendo como objetivo a entrega de unidade a construir, são registradas pelo seu valor justo, contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida de adiantamentos de clientes no passivo, no momento em que as cláusulas resolutivas tenham sido atendidas. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o CPC 23 - Políticas Contábeis, mudança de estimativas e retificações de erros.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distrato de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

3.2. Uso de estimativas

As demonstrações contábeis são elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado.

Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, custo orçado das obras, valor justo de propriedades para investimentos, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão de créditos de liquidação duvidosa, custo a incorrer orçado dos empreendimentos em andamento, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos e investimentos de liquidez imediata, com vencimento original de até três meses. Estão demonstrados ao custo acrescido das numerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente até a data das demonstrações contábeis.

3.4. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 5.

É constituída provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa por valor considerado suficiente pela administração quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Empresa considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão. A Empresa não registrou provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

A provisão para distrato é constituída pela administração quando existem evidências objetivas de que a Empresa ou o promitente comprador venha distratar à unidade em algum momento, por quaisquer motivos. A Empresa não registrou provisão para distrato nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

3.5. Ajuste a Valor Presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Empresa para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua o OCPC 01, quando aplicável e quando relevantes para as demonstrações contábeis.

3.6. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários. Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

3.7. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1), e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Empresa. As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, no momento da sua veiculação.

3.8. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias”.

3.9. Imobilizado

O imobilizado está avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações, registradas pelo método linear.

Os gastos com a construção do estande de vendas que tiverem expectativa de vida útil menor que 12 meses são registrados diretamente na conta de resultado do exercício.

3.10. 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 no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída 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 incorridas. 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 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.11. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

A Empresa optou pelo regime de lucro presumido, com forma de tributação pelo regime de caixa, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

A Empresa adotou a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844 de 2013.

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é

calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, quando aplicável.

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.12. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, e (iv) ativos financeiros “disponíveis para venda”. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Empresa for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Empresa incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do período.

(ii) Investimentos mantidos até o vencimento

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Empresa tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento.

Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

(iii) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa categoria os empréstimos e recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis não cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são atualizados de acordo com a taxa efetiva da respectiva transação. Compreende-se como taxa efetiva aquela fixada nos contratos e ajustada pelos respectivos custos de cada transação.

(iv) Ativos financeiros “disponíveis para venda”

Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou que não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Empresa transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasso”; e a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Empresa não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e outros passivos. A Empresa determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. Os passivos financeiros da Empresa incluem: empréstimos, financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos e financiamentos:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos;
- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2025 a Empresa classificava como outros passivos os fornecedores a pagar e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

3.13. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“Teste de impairment”)

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definida como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis a venda do ativo ou, quando não há contrato de venda firme, com base no

preço de mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes. A Empresa não registrou provisão ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

3.14. Benefícios a funcionários e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Empresa incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Empresa tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida em que são incorridos.

3.15. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 - (R2) (IAS 7) - Demonstração dos fluxos de caixa.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	275.343	119.972
Bancos conta movimento	47.665	1.147.608
	323.008	1.267.580

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Empresa considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalente de caixa, conforme a descrição do CPC 3.

A Empresa tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber de clientes

	31/12/2025	31/12/2024
Promitentes compradores de imóveis novos	10.619.608	13.455.970
	10.619.608	13.455.970
Circulante	6.909.556	6.055.187
Não circulante	3.710.052	7.400.783

A provisão para perdas estimadas com créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Empresa considera o risco de crédito como remoto, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos. Caso exista indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável das contas a receber, a provisão será constituída.

A Empresa adota os procedimentos e normas estabelecidos pela orientação técnica OCPC 1 (R1), para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Consequentemente, o saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

6. Imóveis a comercializar

	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis em construção	43.083.614	29.924.197
Terrenos	6.000.000	6.000.000
	49.083.614	35.924.197

7. Adiantamento a Terceiros

	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores	4.340.564	5.104.177
Adiantamentos a funcionários	1.077	5.081
Títulos de Capitalização	11.977	-
	4.353.618	5.109.258

8. Despesas antecipadas

	31/12/2025	31/12/2024
Comissões de vendas a apropriar	4.251.143	2.535.675
	4.251.143	2.535.675
Circulante	4.251.143	2.535.675
Não circulante	0	0

9. Investimentos

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas Cooperativas de Crédito	19.444	13.000
	19.444	13.000

10. Imobilizado

	Taxas anuais de depreciação (%)	31/12/2025	31/12/2024
Edifícios	10%	1.000.000	1.000.000
Equipamentos de informática	20%	40.381	23.592
Móveis e utensílios	10%	184.430	64.685
Máquinas e equipamentos	10%	653.188	111.422
Veículos		814.940	478.240
Consórcios em andamento		11.484	-
Total		2.704.423	1.677.939
(-) Depreciação acumulada		(435.893)	(170.811)
Total do imobilizado líquido		2.268.530	1.507.128

A Administração da Empresa analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da revisão periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação, mantendo os percentuais de depreciação sugeridos na legislação vigente.

Não foram cedidos bens em garantia de empréstimos ou outros compromissos.

11. Empréstimos e financiamentos

	Modalidade	Taxa (%)	31/12/2025	31/12/2024
SP Securitizadora S/A	Capital Giro		6.059.954	3.647.375
Banco Sicredi	Capital Giro		450.100	18.721
Banco Sicoob	Capital Giro		593.307	534.092
Axis Securitizadora S/A	Capital Giro		2.063.775	747.020
Banco Unicred	Capital Giro		989.718	-
Banco Bradesco	Capital Giro		214.039	-
			10.370.893	4.947.208
Circulante			9.486.871	4.526.117
Não circulante			884.022	421.091

12. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/2025	31/12/2024
Salários a Pagar	20.468	18.536
Pró-labore a Pagar	1.351	-
Pensão Alimentícia	-	906

IRRF a Recolher	4.400	2.832
FGTS a Recolher	3.349	3.426
INSS a Recolher	29.584	8.302
Contribuição Sindical	648	-
Provisão de Férias	32.528	41.785
	92.328	75.787

13. Obrigações tributárias

	31/12/2025	31/12/2024
Impostos Retido a recolher	251.730	30.710
Outros	1.646	284
Tributos Parcelados	1.623.662	944.742
RET a Recolher	37.760	82.694
Total geral	1.914.798	1.058.430
Obrigações tributárias - circulante	712.900	394.595
Obrigações tributárias - não circulante	1.201.898	663.835

14. Adiantamentos de clientes

	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos de clientes	43.557.162	39.866.869
	43.557.162	39.866.869

Os adiantamentos de clientes compreendem os valores recebidos dos empreendimentos ainda não incorporados e serão amortizados ou compensados conforme as incorporações forem ocorrendo.

Os adiantamentos originados pelas permutas físicas na compra de terrenos, serão amortizados ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas (conforme o percentual do custo incorrido do empreendimento).

15. Obrigações com aquisição de imóvel

	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimo ref. aquisição imóveis	2.299.036	2.299.034
Permuta Residencial Gaya	914.361	945.330
Permuta Residencial Lisboa	-	977.469
Permuta Outros Imóveis	6.000.000	6.000.000
	9.213.397	10.221.833

Permuta de imóveis - não circulante	6.914.361	7.922.799
Outras Obrigações - não circulante	2.299.036	2.299.034

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social é dividido em 300.000 (Trezentos mil) ações, no valor nominal de R\$ 1,00 cada em 31 de dezembro de 2025, equivalentes a R\$ 300.000. Demonstramos abaixo a composição do capital social da Empresa nesta data:

	Participação	Total do capital social
Camila Passos Escarate	90,00%	270.000
Porto Valente Participações Ltda.	10,00%	30.000
	100,00%	300.000

17. Instrumentos financeiros

17.1. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

A Empresa opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para disponibilidades, incluindo aplicações financeiras, duplicatas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e empréstimos e financiamentos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores a três meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos.

17.2. Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outros ativos circulantes e contas a pagar

Os valores contabilizados aproximam-se dos de realização.

17.3. Política de gestão de riscos financeiros

A natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa pela diretoria financeira. Também são revistos periodicamente os limites de crédito e a qualidade do 'hedge' das contrapartes.

Os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

A Diretoria Financeira examina e revisa informações relacionadas com o gerenciamento de risco, incluindo políticas significativas, procedimentos e práticas aplicadas no gerenciamento de risco.

17.4. Risco de crédito

A política de vendas da Empresa considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a

seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites individuais de posição, são procedimentos adotados a fim de minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber.

17.5. Risco de liquidez

É o risco da Empresa não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional e estrangeira, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área financeira.

17.6. Risco de mercado

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Empresa incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

18. Receita operacional líquida

Conforme requerido pelo CPC 26, a Empresa apresentou a demonstração do resultado pela receita líquida operacional. Demonstramos abaixo a conciliação da receita bruta e líquida para os exercícios de 2024 e 2023:

	2025	2024
Receitas		
Venda de imóveis de incorporação	47.748.493	16.851.664
Deduções		
(-) PIS	0	0
(-) COFINS	0	0
(-) RET Lisboa	(1.542.974)	(445.787)
Receita líquida operacional	46.205.519	16.405.877

Na Demonstração do Resultado, a Receita líquida considerada no ano de 2024 está relacionada ao andamento da obra do Residencial Lisboa, e no de 2025 relacionada a obra do Residencial Vila Nova de Gaia e do Residencial Lisboa, diferente da Relação de faturamento, onde foi considerado a soma dos contratos assinados de todos os empreendimentos que a construtora comercializou em 2025 e que resultou no montante de R\$ 100.452.433.

19. Receitas e despesas financeiras

	2025	2024
Atualização CUB	781.452	301.678
Juros e multas recebidos	48.537	20.701
Descontos Obtidos	201.414	321.535
Outras receitas	1.305	160.813
Receitas financeiras	1.032.708	804.727
	2025	2024
Juros	(1.441.883)	(532.083)
Despesas bancárias	(34.428)	(8.874)
Descontos concedidos	(128.061)	(365.593)
Despesas financeiras	(1.604.372)	(906.551)
Total líquido	(101.824)	(101.824)

20. Seguros

A Empresa possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Alcionir dos Santos
CRC: SC-027363/O-3
Contador

Camila Passos Escarate
CPF: 064.277.689-05
Diretora Presidente