

CIDADE NAUTICA IMOVEIS S/A

CNPJ.: 45.079.647/0001-99

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025.

1 – Contexto operacional

A Cidade Náutica Imóveis S/A. ("Companhia") é uma empresa constituída sob a forma de sociedade Ltda em 12/09/1973 e transformada em sociedade anônima de capital fechado em 05/12/2008, com sede na cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, que tem por objeto social administração, compra e venda de imóveis próprios, bem como de loteamentos e condomínios próprios, ainda que em construção.

2. Principais práticas contábeis

2.1 As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovado pelo NBCT 19.41, correlacionadas às Normas Internacionais de Contabilidade – The International Financial Reporting Standards for Small and Medium Size Entities (IFRS for SMEs).

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O Custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.3. Estimativas Contábeis

As demonstrações contábeis se baseiam em estimativas para o registro de certas transações, que afetam os ativos, passivos, receitas e despesas da empresa, bem como a divulgação de informações, quando de sua efetiva realização em períodos subseqüentes, podem diferir dessas estimativas.

2.4. Reconhecimento das receitas e despesas

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

(a) Reconhecimento da receita

As receitas da empresa decorrem de aluguéis de imóveis próprios, loteamento e de venda de imóveis.

(b) Reconhecimento do resultado financeiro

As receitas e despesas são reconhecidas em base proporcional ao tempo, levando em consideração o principal em aberto e as taxas efetivas ao longo do período até o vencimento ou encerramento do período.

2.5. Caixas e equivalentes de caixa

Representada por depósitos bancários e aplicações financeiras.

	2025	2024
Caixa e Equivalentes de caixa	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Caixa – Dinheiro	201.000,00	201.000,00
Banco Conta Movimento – Bradesco	2,00	2,00
Aplicação Financeira – Bradesco	69.700,26	108.284,83
Total	270.702,86	309.286,83

2.6. Depósitos Judiciais

Os depósitos judiciais, que representam ativos restritos da Companhia, correspondem a quantias depositadas e mantidas em juízo até a solução dos litígios aos quais estão relacionadas.

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	360.512,75	-
(+)Adições	56.347,04	376.453,82
(-)Baixas	-	(15.941,07)
(+)Atualização monetária		
Saldo no final do exercício	R\$ 416.859,79	R\$ 360.512,75

2.7. Estoques

Os estoques de imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição.

	2025	2024
Estoques de imóveis para revenda	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Área de 1.300.000 m2 e 758.140 m2 – Acapulco Gleba 4	1.626.000,00	1.626.000,00
Área Sítio Sandy	84.664,69	84.664,69
Área Sítio Sandy e Carmo - lote 05	56.905,77	56.905,77
Lotes – Acapulco I	407.735,37	407.735,37
Lotes – Santa Esmeralda	24,64	24,64
Sítio Michael (Sandy Carmo)	6.245,75	6.245,75
Terreno 120.000 – Guarujá (saldo)	111.293,84	111.293,84
Terreno – Guarujá – 75.49779m (saldo)	-	-
Jardim Acapulco – Gleba I	53.514,11	59.368,27
Sítio Igua	14.876,45	14.876,45
Lotes Jardim Acapulco – Lote 15-A – Quadra 02	157.267,41	157.267,41
Lotes Jardim Acapulco – Lote 01-A – Quadra 01	119.785,91	119.785,91
Lotes Jardim Acapulco – Lote 09-A – Quadra 01	189.570,67	189.570,67
Obras em Andamento	-	-
Total	2.827.884,61	2.833.738,77

2.8. Imobilizado

Demonstrado o custo de aquisição, deduzido das depreciações calculadas pelo método linear. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação serão revisados a cada exercício e o eventual efeito de quaisquer mudanças nas estimativas será contabilizado prospectivamente.

Imobilizado	Taxa anual depreciação %	2025			2024		
		Preço Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Preço Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Computadores e perif.	20%	-	-	-	-	-	-
Máquinas e equipamentos	10%	351.482,51	-332.329,98	19.152,53	351.482,51	-326.876,09	24.606,42
Móveis e utensílios	10%	211.648,93	-168.861,56	42.787,37	211.648,93	-163.293,80	48.355,13
Veículos	20%	606.557,46	-160.631,46	445.926,00	281.557,46	-217.166,79	64.390,67
Total		1.169.688,90	-661.823,00	507.865,90	844.688,90	-707.336,68	137.352,22

2.9. Investimentos – Participações Societárias

Os investimentos em controladas e coligadas estão sendo avaliados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), aumentando ou diminuindo o investimento, quando o investimento for consumido por resultado negativo, ficará na conta de investimento o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real) para demonstração das empresas que nelas há participações pela Companhia.

Empresa (s) Investida (s)	Participação	2025	2024
		Valor (R\$)	Valor (R\$)
Ilhas das Cobras Empreendimentos Imobiliários LTDA.	0,05%	1,00	1,00
Administradora Jardim Acapulco Ltda	99,99%	5.640.913,96	5.217.632,42
Total		5.640.914,96	5.217.633,42

3. Investimentos em imóveis

Os investimentos em imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição.

Investimentos em imóveis	2024	2023
	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Edifício Montreal – 12º andar	870.000,00	870.000,00
Edifício Montreal – Lucel	965.920,41	965.920,41
Edifício Lafayette – Conjunto 71	64.517,67	64.517,67
Edifício Passarelli – Conjuntos 121 a 126	377.898,78	377.898,78
Loja Supermercado – São Vicente	1.091.848,26	1.091.848,26
Conjuntos Edifício Passarelli	87.763,04	87.763,04
Total	3.457.948,16	3.457.948,16

3.1. Obrigações Fiscais

Estão demonstradas pelos valores calculáveis a serem recolhidos, acrescidos de encargos e variações quando aplicáveis.

3.2. Capital Social

O Capital Social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 158.000,00 (Cento e cinquenta e oito mil reais), divididos em 158.000 (Cento e cinquenta e oito mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

3.3. Ajustes de exercícios anteriores


1. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2020, no valor de R\$ 24.560,61 (Vinte quatro mil quinhentos e sessenta reais e sessenta e um centavos).
2. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2021, no valor de R\$ 27.614,50 (Vinte e sete mil seiscentos e quatorze reais e cinquenta centavos).
3. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2022, no valor de R\$ 530.281,05 (Quinhentos e trinta mil duzentos e oitenta e um reais e cinco centavos).
4. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2023, no valor de R\$ 346.310,94 (Trezentos e quarenta e seis mil trezentos e dez reais e noventa e quatro centavos).
5. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2024, no valor de R\$ 312.415,11 (Trezentos e doze mil quatrocentos e quinze reais e onze centavos).
6. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo Diferido do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2021, no valor de R\$ 13.334,69 (Treze mil trezentos e trinta e quatro reais e sessenta centavos).
7. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo Diferido do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2022, no valor de R\$ 269.061,60 (Duzentos e sessenta e nove mil sessenta e um reais e sessenta centavos).
8. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo Diferido do Loteamento Jardim Acapulco i Referente 2023, no valor de R\$ 168.468,38 (Cento e sessenta e oito mil quatrocentos e sessenta e oito reais e trinta e oito centavos).

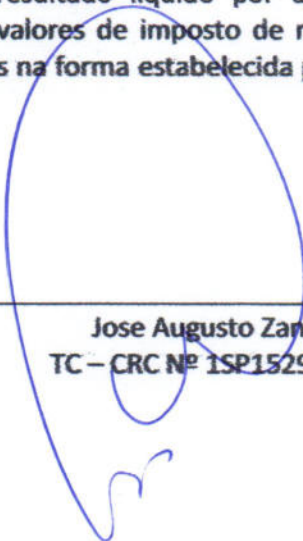
9. A companhia realizou "ajustes de exercícios anteriores", em decorrência de Baixa do Custo Diferido do Loteamento Jardim Acapulco I Referente 2024, no valor de R\$ 149.105,63 (Centro e quarenta e nove mil cento e cinco reais e sessenta e três centavos).

Ajustes de exercícios anteriores	2025 Valor (R\$)
Custo Loteamento Jardim Acapulco I 2020	24.560,61
Custo Loteamento Jardim Acapulco I 2021	27.614,50
Custo Loteamento Jardim Acapulco I 2022	530.281,05
Custo Loteamento Jardim Acapulco I 2023	346.310,94
Custo Loteamento Jardim Acapulco I 2024	312.415,11
Custo Diferido Loteamento Jardim Acapulco I 2021	13.334,69
Custo Diferido Loteamento Jardim Acapulco I 2022	269.061,60
Custo Diferido Loteamento Jardim Acapulco I 2023	168.468,38
Custo Diferido Loteamento Jardim Acapulco I 2024	149.105,63
Total	1.841.152,51

3.4. Demonstração de resultado

É apurado pelo regime de competência dos exercícios. O resultado líquido por ação é determinado considerando as ações em circulação na data do balanço. Os valores de imposto de renda e contribuição social, lançados na demonstração de resultado, foram calculados na forma estabelecida pela legislação atual, optante pelo Lucro Presumido.


Cidade Náutica Imóveis S/A
CNPJ 45.079.647/0001-99
Sergio Amaral Santos


Jose Augusto Zanata
TC - CRC Nº 1SP1529020-8