

BALANÇO PATRIMONIAL

Empresa		PNPR 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA	
CNPJ:		38.202.094/0001-54	Período 01/01/2024 a 31/10/2024
A T I V O		P A S S I V O	
Ativo Circulante		Passivo Circulante	
Disponível.....	756.938,55	Contas a Pagar.....	17.120,29
Contas Patrimônio Separado.....	74.306,19	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) C/P.....	2.888.653,18
Alugueis a Receber	-	Obrigações Tributárias.....	14.812,13
Adiantamentos a Terceiros.....	8.013,80	Provisão de Imposto de Renda e CSLL.....	-
Créditos Tributários.....	238,33	Adiantamento de Clientes.....	16.027,64
Estóques Imobiliários.....	61.179.454,56		2.936.613,24
	62.018.951,43		
Ativo Não-Circulante		Passivo Não-Circulante	
		Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) L/P.....	26.865.381,13
			26.865.381,13
		Patrimônio Líquido	
		Capital Social.....	46.750.000,26
		Resultados Acumulados.....	(11.281.800,93)
		Resultado Líquido do Exercício.....	(3.251.242,27)
			32.216.957,06
Total do Ativo.....	62.018.951,43	Total do Passivo.....	62.018.951,43

Alexandre Henrique Borges
Contador CRC CT1SP217.243/O-3
CPF 165.439.088-74

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Empresa	PNPR 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA		
CNPJ:	38.202.094/0001-54	Período	01/01/2024 a 31/10/2024

	Capital Social Subscrito	Capital Social à Integralizar	Prejuízos Acumulados	Patrimonio Líquido
Saldo de balanço exercicio anterior.....	40.000.000,00	(1.404.530,89)	(11.281.800,93)	27.313.668,18
Aumento de Capital	10.000.000,00	(1.845.468,85)	-	8.154.531,15
Resultado Liquido do Exercício.....	-		(3.251.242,27)	(3.251.242,27)
Saldo do PL mês atual	50.000.000,00	(3.249.999,74)	(14.533.043,20)	32.216.957,06
				-

Alexandre Henrique Borges
Contador CRC CT1SP217.243/O-3
CPF 165.439.088-74

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Empresa	PNPR 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA		
CNPJ:	38.202.094/0001-54	Período	01/01/2024 a 31/10/2024
Receita de Aluguel.....			314.663,66
(-) Impostos Incidentes s/ Receita de Aluguel			(11.485,22)
(=) Receita Líquida.....			303.178,44
(+/-) Despesas e Receitas Operacionais			
(-) Despesas Administrativas.....			(359.001,61)
(-) Despesas Depreciação.....			-
(-) Despesas Tributárias.....			(755.399,78)
(-) Despesas Financeiras.....			(2.420.053,26)
(+) Receitas Financeiras.....			4.542,15
(=) Resultado Antes das Provisões Tributárias.....			(3.226.734,06)
(-) Provisão p/Contribuição Social			(9.139,98)
(-) Provisão p/Imposto de Renda.....			(15.368,23)
(=) Resultado Líquido do Exercício.....			(3.251.242,27)

Alexandre Henrique Borges
 Contador CRC CT1SP217.243/O-3
 CPF 165.439.088-74

Balancete de Verificação Fiscal

Empresa		151 - PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA			Página 1	
CNPJ:		38.202.094/0001-54			Período	
					01/11/2024 a 31/12/2024	
Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
1	1000	Ativo	62.018.951,43 D	4.566.839,86	2.840.561,13	63.745.230,16 D
1.01	1001	Ativo circulante	62.018.951,43 D	3.974.061,78	2.322.089,24	63.670.923,97 D
1.01.01	1002	Caixa e equivalente de caixa	8.559,35 D	1.697.323,00	1.697.703,69	8.178,66 D
1.01.01.02	1004	Banco Itaú - AG. 9170 - 10659-6	8.439,35 D	1.697.323,00	1.697.703,69	8.058,66 D
1.01.01.03	1005	Banco do Brasil	120,00 D	0,00	0,00	120,00 D
1.01.02	1014	Aplicações financeiras	748.379,20 D	712.895,17	533.291,77	927.982,60 D
1.01.02.01	1015	Aplicação Itaú - AG. 9170 - 10659-6	748.379,20 D	712.895,17	533.291,77	927.982,60 D
1.01.04	1031	Outros créditos	74.306,19 D	0,00	74.306,19	0,00 -
1.01.04.04	1035	True Sec. C/C Patrimônio	74.306,19 D	0,00	74.306,19	0,00 -
1.01.05	1036	Tributos a recuperar e cauções de fornecedores	238,33 D	895,72	759,99	374,06 D
1.01.05.05	1041	IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte - Renda Fixa	238,33 D	895,72	759,99	374,06 D
1.01.06	1049	Despesas antecipadas	8.013,80 D	8.013,80	16.027,60	0,00 -
1.01.06.02	1051	Outros adiantamentos	8.013,80 D	8.013,80	16.027,60	0,00 -
1.01.07	1060	Adiantamentos diversos	0,00 -	6.902,50	0,00	6.902,50 D
1.01.07.04	1064	Débitos a identificar	0,00 -	6.902,50	0,00	6.902,50 D
1.01.08	1071	Imóveis em construção - estoque-REF	61.179.454,56 D	1.548.031,59	0,00	62.727.486,15 D
1.01.08.01	1072	Imóveis	53.000.000,00 D	0,00	0,00	53.000.000,00 D
1.01.08.03	1074	Custo incorrido	8.179.454,56 D	1.548.031,59	0,00	9.727.486,15 D
1.02	1200	Ativo não circulante	0,00 -	592.778,08	518.471,89	74.306,19 D
1.02.03	1211	Fundos de Reserva	0,00 -	592.778,08	518.471,89	74.306,19 D
1.02.03.01	1212	Fundo de reserva - True Sec -	0,00 -	592.778,08	518.471,89	74.306,19 D

Balancete de Verificação Fiscal

Empresa		151 - PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA			Página 2	
CNPJ:		38.202.094/0001-54			Período	
					01/11/2024 a 31/12/2024	
Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
2	2000	Passivo	65.270.193,70 C	3.796.422,45	6.377.087,19	67.850.858,44 C
2.01	2001	Passivo circulante	2.936.613,24 C	3.277.950,56	532.256,30	190.918,98 C
2.01.01	2002	Contas a pagar	17.120,29 C	355.561,83	502.414,40	163.972,86 C
2.01.01.01	2003	Fornecedores nacionais	17.120,29 C	355.561,83	502.414,40	163.972,86 C
2.01.02	2005	Retenções tributárias de terceiros	14.809,53 C	16.843,68	28.521,78	26.487,63 C
2.01.02.03	2008	Retenção de IR (terceiros)	2.627,50 C	3.907,49	2.304,49	1.024,50 C
2.01.02.05	2010	Retenção de ISS (terceiros)	606,00 C	606,00	5.453,79	5.453,79 C
2.01.02.06	2011	Retenção de INSS (terceiros)	3.181,54 C	3.181,54	13.490,70	13.490,70 C
2.01.02.07	2012	Retenção de Pis/Cofins/CSLL (terceiros)	8.394,49 C	9.148,65	7.272,80	6.518,64 C
2.01.03	2016	Obrigações fiscais sobre faturamento	2,60 C	864,23	1.320,12	458,49 C
2.01.03.02	2018	Pis a pagar	2,60 C	0,00	0,00	2,60 C
2.01.03.04	2020	IRPJ a pagar	0,00 -	825,14	825,14	0,00 -
2.01.03.05	2021	CSLL a pagar	0,00 -	39,09	494,98	455,89 C
2.01.09	2058	Credores para imóveis compromissados	16.027,64 C	16.027,64	0,00	0,00 -
2.01.09.02	2060	Adiantamento de clientes	16.027,64 C	16.027,64	0,00	0,00 -
2.01.13	2080	Financiamento imobiliário	2.888.653,18 C	2.888.653,18	0,00	0,00 -
2.01.13.01	2081	CRI 359ª série 21B0667100	2.888.653,18 C	2.888.653,18	0,00	0,00 -
2.02	2200	Passivo não circulante	26.865.381,13 C	518.471,89	3.709.981,61	30.056.890,85 C

2.02.08	2223	Financiamento imobiliário	26.865.381,13 C	518.471,89	3.709.981,61	30.056.890,85 C
2.02.08.01	2224	CRI 359ª série 21B0667100	26.865.381,13 C	518.471,89	3.709.981,61	30.056.890,85 C
2.04	2301	Patrimônio líquido	35.468.199,33 C	0,00	2.134.849,28	37.603.048,61 C
2.04.01	2302	Capital social subscrito	50.000.000,00 C	0,00	0,00	50.000.000,00 C
2.04.01.01	2303	Capital social subscrito - SPE VII	50.000.000,00 C	0,00	0,00	50.000.000,00 C
2.04.02	2308	Capital social a integralizar	3.249.999,74 D	0,00	1.100.000,00	2.149.999,74 D
2.04.02.01	2309	Capital social a integralizar - SPE VII	3.249.999,74 D	0,00	1.100.000,00	2.149.999,74 D
2.04.03	2319	Resultado do período	0,00 -	0,00	1.034.849,28	1.034.849,28 C
2.04.03.01	2320	Resultado do período	0,00 -	0,00	1.034.849,28	1.034.849,28 C
2.04.04	2321	Lucro / prejuízos acumulados	11.281.800,93 D	0,00	0,00	11.281.800,93 D
2.04.04.01	2322	Lucro/prejuízos acumulados	11.281.800,93 D	0,00	0,00	11.281.800,93 D

Balancete de Verificação Fiscal

Empresa	151 - PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	Página	3
CNPJ:	38.202.094/0001-54	Período	01/11/2024 a 31/12/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
3	3000	Demonstração de resultados	3.251.242,27 D	861.406,80	7.020,79	4.105.628,28 D
3.01	3001	Demonstração de resultados	3.251.242,27 D	861.406,80	7.020,79	4.105.628,28 D
3.01.01	3002	Receita de vendas e alugueis	314.663,66 C	0,00	0,00	314.663,66 C
3.01.01.04	3006	Receita de Alugueis de Imóveis	314.663,66 C	0,00	0,00	314.663,66 C
3.01.05	3018	Tributos incidentes sobre receita de venda de unidades	11.485,22 D	0,00	0,00	11.485,22 D
3.01.05.01	3019	Pis sobre receita bruta	2.045,31 D	0,00	0,00	2.045,31 D
3.01.05.02	3020	Cofins sobre receita bruta	9.439,91 D	0,00	0,00	9.439,91 D
3.01.09	3034	Despesas administrativas	359.001,61 D	38.564,00	0,00	397.565,61 D
3.01.09.07	3041	Jurídico	151.073,33 D	64,00	0,00	151.137,33 D
3.01.09.10	3044	Consultoria	0,00 -	36.000,00	0,00	36.000,00 D
3.01.09.11	3045	Contabilidade	5.000,00 D	0,00	0,00	5.000,00 D
3.01.09.13	3047	Outsourcing de gestão financeira	0,00 -	2.500,00	0,00	2.500,00 D
3.01.09.14	3048	Serviços técnicos - PJ	7.565,86 D	0,00	0,00	7.565,86 D
3.01.09.18	3052	Cartórios	56.845,93 D	0,00	0,00	56.845,93 D
3.01.09.19	3053	Emolumentos e taxas	2.290,76 D	0,00	0,00	2.290,76 D
3.01.09.22	3056	Água e luz / consumo	112.879,66 D	0,00	0,00	112.879,66 D
3.01.09.37	3071	Despesas com informática	5.377,60 D	0,00	0,00	5.377,60 D
3.01.09.49	3083	Seguros diversos	17.928,47 D	0,00	0,00	17.928,47 D
3.01.09.57	3147	Frete	40,00 D	0,00	0,00	40,00 D
3.01.12	3101	Despesas financeiras	2.421.195,66 D	821.522,68	0,00	3.242.718,34 D
3.01.12.01	3102	Tarifas bancárias	804,14 D	159,32	0,00	963,46 D
3.01.12.02	3103	Juros e encargos financeiros	8.768,77 D	0,00	0,00	8.768,77 D
3.01.12.04	3105	Multas pagas	64,91 D	0,00	0,00	64,91 D
3.01.12.05	3106	Juros sobre financiamentos	2.410.415,44 D	821.328,43	0,00	3.231.743,87 D
3.01.12.07	3108	IOF sobre redimentos de aplicações financeiras	1.142,40 D	34,93	0,00	1.177,33 D
3.01.13	3110	Receitas financeiras	4.542,15 C	0,00	6.916,51	11.458,66 C
3.01.13.01	3111	Receita de Aplicações Financeiras - Renda Fixa	4.542,15 C	0,00	6.916,51	11.458,66 C
3.01.14	3117	Outras despesas tributárias	754.257,38 D	0,00	0,00	754.257,38 D
3.01.14.01	3118	IPTU	754.041,15 D	0,00	0,00	754.041,15 D
3.01.14.02	3119	Impostos e taxas diversas	216,23 D	0,00	0,00	216,23 D
3.01.15	3120	Outras despesas e receitas não operacionais	0,00 -	0,00	0,04	0,04 C
3.01.15.05	3125	Outras receitas não operacionais	0,00 -	0,00	0,04	0,04 C
3.01.16	3139	Imposto de Renda e Contribuição Social	24.508,21 D	1.320,12	104,24	25.724,09 D
3.01.16.01	3140	Imposto de renda s/ faturamento	15.368,23 D	825,14	65,15	16.128,22 D
3.01.16.02	3141	Contribuição social s/ faturamento	9.139,98 D	494,98	39,09	9.595,87 D

Balancete de Verificação Fiscal

Empresa	151 - PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	Página	4
---------	--	--------	---

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
4	4000	Custos transitórios	0,00 -	1.620.985,93	1.620.985,93	0,00 -
4.01	4001	Custos transitórios	0,00 -	1.620.985,93	1.620.985,93	0,00 -
4.01.01	4002	Terreno	0,00 -	845.837,30	8.013,80	837.823,50 D
4.01.01.06	4008	IPTU	0,00 -	845.837,30	8.013,80	837.823,50 D
4.01.02	4012	Despesas iniciais de incorporação	0,00 -	154.758,58	0,00	154.758,58 D
4.01.02.04	4016	Outras despesas iniciais de incorporação	0,00 -	154.698,74	0,00	154.698,74 D
4.01.02.05	4017	Cópias e Encadernações	0,00 -	59,84	0,00	59,84 D
4.01.03	4026	Manutenção do terreno	0,00 -	147.100,45	64.940,54	82.159,91 D
4.01.03.01	4027	Segurança do terreno	0,00 -	34.000,00	0,00	34.000,00 D
4.01.03.02	4028	Concessionárias (luz, água, telefonia, net)	0,00 -	113.100,45	64.940,54	48.159,91 D
4.01.05	4035	Projetos	0,00 -	154.630,50	0,00	154.630,50 D
4.01.05.03	4038	Arquitetura	0,00 -	57.000,00	0,00	57.000,00 D
4.01.05.11	4046	Compatibilização e Projetos Executivos	0,00 -	97.630,50	0,00	97.630,50 D
4.01.06	4050	Incorporação - obras	0,00 -	1.705,58	0,00	1.705,58 D
4.01.06.06	4056	Despesas com Incorporação	0,00 -	1.705,58	0,00	1.705,58 D
4.01.11	4092	Materiais aplicados - obra	0,00 -	162.367,36	0,00	162.367,36 D
4.01.11.09	4101	Outros custos de construção	0,00 -	162.367,36	0,00	162.367,36 D
4.01.12	4102	Riscos de engenharia	0,00 -	154.586,16	0,00	154.586,16 D
4.01.12.01	4103	Despesas com Seguros	0,00 -	154.586,16	0,00	154.586,16 D
4.01.99	4108	Zeramento dos custos transitórios	0,00 -	0,00	1.548.031,59	1.548.031,59 C
4.01.99.99	4109	Zeramento dos custos transitórios	0,00 -	0,00	1.548.031,59	1.548.031,59 C

WILLIAM MORAES
LACERDA:22765752800
52800

Contador: WILLIAM LACERDA
CRC: SP282069/O-1
CPF: 227.657.528-00

Vm@centralcapital.com.br

D4Sign
 *Vitor Mitunari Matsuyama*

Responsável: VICTOR MITUNARI MATSUYAMA

CPF: 368.901.988-59

BALANÇO PATRIMONIAL SOCIETÁRIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Empresa	151 - PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	Página	1
CNPJ	38.202.094/0001-54		

Ativo		Passivo	
	Exercício 2024		Exercício 2024
Ativo	63.745.230,16	Passivo	63.745.230,16
Ativo circulante	63.670.923,97	Passivo circulante	190.918,98
Caixa e equivalente de caixa	8.178,66	Contas a pagar	163.972,86
Aplicações financeiras	927.982,60	Retenções tributárias de terceiros	26.487,63
Tributos a recuperar e cauções de	374,06	Obrigações fiscais sobre faturamento	458,49
Adiantamentos diversos	6.902,50	Passivo não circulante	30.056.890,85
Imóveis em construção - estoque-REF	62.727.486,15	Financiamento imobiliário	30.056.890,85
Ativo não circulante	74.306,19	Patrimônio líquido	33.497.420,33
Fundos de Reserva	74.306,19	Capital social subscrito	50.000.000,00
		Capital social a integralizar	(2.149.999,74)
		Resultado do período	(3.070.779,00)
		Lucro / prejuízos acumulados	(11.281.800,93)
TOTAL DO ATIVO:	63.745.230,16	TOTAL DO PASSIVO:	63.745.230,16

WILLIAM MORAES
LACERDA:22765752800
52800

Assinado de forma digital
por WILLIAM MORAES
LACERDA:22765752800
Dados: 2025.08.12 12:25:14
-03'00'

Contador: WILLIAM MORAES
LACERDA
CRC: SP282069/O-1
CPF: 227.657.528-00

Vm@centralcapital.com.br

D4Sign
 *Vitor Mitunari Matsuyama*
Assinado

Responsável: VICTOR
MITUNARI MATSUYAMA

CPF: 368.901.988-59

Demonstração do Resultado

Empresa	151 - PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	Página	2
CNPJ	38.202.094/0001-54		
Período	01/11/2024 a 31/12/2024		

Conta

Demonstração de resultados	(854.386,01)
Demonstração de resultados	(854.386,01)
Despesas administrativas	(38.564,00)
Jurídico	(64,00)
Consultoria	(36.000,00)
Outsourcing de gestão financeira	(2.500,00)
Despesas financeiras	(821.522,68)
Tarifas bancárias	(159,32)
Juros sobre financiamentos	(821.328,43)
IOF sobre redimentos de aplicações financeiras	(34,93)
Receitas financeiras	6.916,51
Receita de Aplicações Financeiras - Renda Fixa	6.916,51
Outras despesas e receitas não operacionais	0,04
Outras receitas não operacionais	0,04
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.215,88)
Imposto de renda s/ faturamento	(759,99)
Contribuição social s/ faturamento	(455,89)
LUCRO/PREJUÍZO	(854.386,01)

WILLIAM MORAES
LACERDA:227657528
00

Assinado de forma digital por
WILLIAM MORAES
LACERDA:22765752800
Dados: 2025.08.12 12:24:59 -03'00'

Contador: WILLIAM MORAES
LACERDA
CRC: SP282069/O-1
CPF: 227.657.528-00

Vm@centralcapital.com.br

D4Sign
 *Vitor Mitunari Matsuyama*
Assinado

Responsável: VICTOR
MITUNARI MATSUYAMA

CPF: 368.901.988-59

Balancete fiscal PNPR01 - 12 2024 pdf

Código do documento d1c6d2ee-cae9-4496-a699-fbe4713f3d3e

Anexo: BALANO~1.PDF



Assinaturas



Victor Mitunari Matsuyama
Vm@centralcapital.com.br
Assinou

Victor Mitunari Matsuyama

Eventos do documento

06 Jul 2026, 18:45:46

Documento d1c6d2ee-cae9-4496-a699-fbe4713f3d3e **criado** por CENTRAL CAPITAL (73163cb6-28d4-42ec-bcb5-d00d846c100f). Email: financeiro@centralcapital.com.br. - DATE_ATOM: 2026-07-06T18:45:46-03:00

06 Jul 2026, 18:48:40

Assinaturas **iniciadas** por CENTRAL CAPITAL (73163cb6-28d4-42ec-bcb5-d00d846c100f). Email: financeiro@centralcapital.com.br. - DATE_ATOM: 2026-07-06T18:48:40-03:00

07 Jul 2026, 10:40:08

VICTOR MITUNARI MATSUYAMA **Assinou** - Email: Vm@centralcapital.com.br - IP: 187.101.41.198 (187-101-41-198.dsl.telesp.net.br porta: 36750) - Documento de identificação informado: 368.901.988-59 - DATE_ATOM: 2026-07-07T10:40:08-03:00

Hash do documento original

(SHA256):99750bd1cd85be511be0a85ddd2abf9f0722a2df57c9364944d9df6892e3169a

(SHA512):af149f669ad76c4df99b155ddc261df5fc2ddaa57624b03e5a9d59746879f6dd0506a0bfbd12f9d9051856858847282948a8c036f9aee67b873045349c785824

Hash dos documentos anexos

Nome: BALANO~1.PDF

(SHA256):eb32a9c8d99ea43fe6a0b05e1c0225019737667a4a43c8926b43897c015dee70

(SHA512):963ee187f36ab7388015b232a0f5961f6b0dbdf3881946e34d0e1fb9cbae05dd63fe05a816ea7fae804855de343a53e26488a2943ade6489058f3d4ace1b9d67

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

