

## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 2021 E 2020**

### **1 Contexto Operacional**

A San José Urbanismo S.A., tem por objetivo social o propósito específico de promover o planejamento, promoção, coordenação, supervisão e fiscalização de obras civis, vendas ao cliente, entrega, organização, implantação e administração de empreendimento imobiliário.

### **2 Apresentação das Demonstrações**

As demonstrações contábeis são de responsabilidade da Administração da Sociedade e foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade em especial: a) Resolução 1.255/09 – NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, b) Resoluções 1.376/11 – NBC TG – Apresentação das Demonstrações Contábeis, e Resolução 1.374/11 – NBC TG – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação das Demonstrações Contábeis com a Legislação Societária.

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis da Sociedade incluem, portanto, estimativas referentes à provisão para operações de crédito, provisões necessárias para passivos contingentes, entre outros. Os resultados reais podem apresentar variação às estimativas utilizadas, devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

A Administração da Sociedade monitora e revisa as estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

#### ***a. Declaração de conformidade (adequação à norma “Contabilidade para PMEs”)***

As demonstrações contábeis da Sociedade foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a norma NBC TG – 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

### **3 Resumo das Práticas Contábeis**

As políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todo o exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

#### **3.1 Bases de elaboração**

As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir a reavaliação de ativos e passivos financeiros (quando aplicável) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

As demonstrações contábeis da Sociedade foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC's).

As demonstrações contábeis são apresentadas em Real que é a moeda funcional da Sociedade. Todas as informações contábeis em Real foram arredondadas para o valor mais próximo em milhares, exceto quando indicado de outra forma.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Sociedade é como segue:

### **3.1.1 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

## **3.2 Instrumentos financeiros**

### **3.2.1 Ativos financeiros**

Na Sociedade, os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas:

- a) Ao custo amortizado;
- b) Ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes;
- c) Ao valor justo por meio do resultado.

A classificação será com base tanto no modelo de negócio da entidade para a gestão dos ativos financeiros, quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

A entidade pode efetuar uma escolha irrevogável no reconhecimento inicial para investimentos específicos em instrumentos patrimonial, as aquisições ou alienações normais correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma.

### **Mensurado ao custo amortizável**

O ativo financeiro será mensurado ao custo amortizável se ambas as condições forem atendidas:

- a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

### **Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes**

O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

### **Mensurado ao valor justo por meio do resultado**

O ativo financeiro poderá ser mensurado ao valor justo por meio do resultado se, ao fazê-lo puder eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento (algumas vezes referida como descasamento contábil) que de outro modo, pode resultar na mensuração de ativos ou passivos, ou do reconhecimento de ganhos e perdas nesses ativos em bases diferentes.

### **Empréstimos e recebíveis**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa e clientes e outros créditos.

### **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

## **3.3 Estoque de imóveis**

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de formação e incluem custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda que não comercializados. A Administração avalia as datas de lançamento destes empreendimentos, e classificam como não circulante, os que possuem data estimada superior a 12 meses.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável.

### **3.4 Reduções ao valor recuperável de ativos tangíveis**

No fim de cada exercício, a Sociedade revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

### **3.5 Fornecedores**

São obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### **3.6 Provisões**

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) (constructive obligation) como resultado de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

### **3.7 Benefícios a empregados**

#### **3.7.1 Plano de benefícios**

A Sociedade não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria para seus funcionários e dirigentes, assim como quaisquer benefícios pós-emprego da Sociedade. A Sociedade possui plano de benefícios a dirigentes e funcionários, que são: Assistência médica, vale refeição, seguro de vida e bolsa de estudos.

A Sociedade possui programa de participação nos lucros e resultados.

### **3.8 Reconhecimentos de receita**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 14, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - "POC") de acordo com o entendimento da aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

### **3.9 Outras exigibilidades**

Demonstradas por seus valores conhecidos ou calculáveis, incluindo a provisão de férias vencidas e proporcionais com os respectivos encargos sociais. Uma provisão é reconhecida em decorrência de um evento passado que originou um passivo, sendo provável que um recurso econômico possa ser requerido para saldar o mesmo no futuro.

### **3.10 Ativos e passivos contingentes**

Quando aplicável, o reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são os seguintes: os ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da Sociedade possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou

decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa quando aplicável. Já os passivos contingentes são reconhecidos contabilmente e divulgados levando em conta à opinião dos assessores jurídicos da Sociedade, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis, o que ocasionaria uma saída de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos possam ser mensurados com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são divulgados em notas explicativas às demonstrações contábeis. Os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não requerem provisão e nem divulgação em nota explicativa. As obrigações legais são sempre consideradas como exigíveis, independentemente de questionamentos.

#### 4 Caixa e Equivalentes de Caixa

Esta conta está composta pelos seguintes saldos:

Descrição	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Banco Uniprime	34.458,61	3.982,53
Banco Uniprime Cotas	1.539,59	1.376,40
<b>Total</b>	<b>35.998,20</b>	<b>5.358,93</b>

#### 5 Estoque

Esta conta está composta pelos seguintes saldos:

Custo com terreno	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Terreno Urbano Matrícula 24.432-A	2.300.000,00	2.300.000,00
IPTU Terrenos	195.292,20	-
<b>Total</b>	<b>2.495.292,20</b>	<b>2.300.000,00</b>

Custo com incorporação	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Projetos e Aprovações	1.040.903,84	228.979,92
Taxas e Emolumentos	872.502,52	14.046,17
Viagens/Estadias e Conduções	28.408,91	13.583,03
Serviços Advocatícios	4.359,45	4.359,45
Prestação de Serviços - PJ	139.974,03	101.563,66
Outros Custos	55.879,22	2.399,41
<b>Total</b>	<b>2.142.027,97</b>	<b>364.931,64</b>

Custo com construção	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Viagens e Estádias	258,83	-
Custos com contrapartida	712.271,40	-
<b>Total</b>	<b>712.530,23</b>	-

<b>Total em Estoque</b>	<b>5.349.850,40</b>	<b>2.664.931,64</b>
-------------------------	---------------------	---------------------

## 6 Obrigações Tributárias

Esta conta está composta pelos seguintes saldos:

Descrição	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Retenção IRRF	1.674,38	-
Retenção ISS Terceiros	4.579,30	-
Contribuição Social a Recolher	5.190,57	-
<b>Total</b>	<b>11.444,25</b>	-

## 7 Capital Social e Reservas

a) Capital Social

Descrição	Classe	Ações
Gregor Participações Ltda.	A	5.000,00
MSPR Participações Societários S.A.	B	5.000,00
<b>Total</b>		<b>10.000,00</b>

b) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Gregor Participações Ltda.	1.547.981,00	-
MSPR Participações Societários S.A.	1.134.860,00	-
<b>Total</b>	<b>2.682.841,00</b>	-



## 8 Despesas administrativas

Esta conta está composta pelos seguintes saldos:

Descrição	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Prestação de Serviços	-	21.680,78
Emolumentos e Taxas	-	11,46
Brindes e Presentes	-	464,20
Despesas com Cartórios	-	94,52
Viagens e Estádias	569,90	-
Fretes e Correios	72,68	-
Consultoria e Auditoria	7.150,00	-
<b>Total</b>	<b>7.792,58</b>	<b>22.250,96</b>

## 9 Despesas financeiras

Esta conta está composta pelos seguintes saldos:

Descrição	Em Reais	
	31/12/2021	31/12/2020
Despesas Bancárias	676,00	804,00
Multas e Juros Pagos	78,14	16,60
<b>Total</b>	<b>754,14</b>	<b>820,60</b>