

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Brasal Incorporações S.A.

Em 31 de dezembro de 2022
com relatório do auditor independente

Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.. 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais.....	5
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



Edifício Brasil 21
Setor Hoteleiro Sul – Quadra 6
Conjunto A – Bloco A – 1º andar – Sala 105
70.306-102 – Brasília,, DF, Brasil
Tel: +55 61 2104 0100
Fax: +55 61 2105 0102
www.ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e aos Acionistas
Brasal Incorporações S.A.
Brasília - DF

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasal Incorporações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas nos. 2 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, sobre a aplicação da NBC TG 47 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



Building a better
working world

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



EY

Building a better
working world

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 30 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda
CRC-SP015199/O

Alexandre Dias Fernandes
Contador CRC DF-012460/O



Brasal Incorporações S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	11.591	11.455	61.493	126.290
Contas a receber	6	-	-	320.946	293.797
Estoques	7	2.879	2.718	452.327	309.358
Tributos a recuperar		-	-	348	174
Partes relacionadas	8	11	-	-	-
Outros ativos		2.211	3.689	20.472	19.035
Total do ativo circulante		16.692	17.862	855.586	748.654
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	164.968	134.347
Estoques	7	-	-	203.749	224.582
Partes relacionadas	8	8.197	22.840	5.422	25.975
Outros ativos		8.539	6.383	9.618	8.589
Investimentos	9	1.271.048	898.231	47.835	52.613
Imobilizado		9.021	7.975	39.226	25.055
Intangível		230	230	230	230
Total do ativo não circulante		1.297.035	935.659	471.048	471.391
Total do ativo		1.313.727	953.521	1.326.634	1.220.045

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	10	423	6.726	29.158	20.447
Empréstimos e financiamentos	11	24.690	24.516	151.553	110.655
Imóveis a pagar	13	-	1.433	37.905	30.700
Tributos a recolher		1.103	1.938	5.954	5.412
Obrigações trabalhistas		6.309	10.605	16.038	17.604
Tributos diferidos	12	-	-	10.060	8.388
Adiantamento de clientes	14	-	-	136.937	130.028
Partes relacionadas	8	581.520	244.238	76	-
Dividendos a pagar		1.997	-	1.997	-
Outros passivos		87	109	11.075	14.079
Total do passivo circulante		616.129	289.565	400.753	337.313
Não circulante					
Fornecedores	10	-	560	711	7.206
Empréstimos e financiamentos	11	13.551	32.351	155.425	165.856
Imóveis a pagar	13	-	-	38.940	41.593
Tributos diferidos	12	-	-	4.733	3.836
Obrigações trabalhistas		2.634	3.078	2.742	3.099
Partes relacionadas	8	4.377	26.448	5.336	26.869
Provisão para garantia de obra	15	-	-	18.695	11.987
Provisão para passivo a descoberto	9	55	1.610	-	-
Provisão para demandas judiciais	16	1.010	1.085	3.623	4.827
Total do passivo não circulante		21.627	65.132	230.205	265.273
Patrimônio líquido					
Capital social	17	284.137	284.137	284.137	284.137
Adiantamento para futuro aumento capital		79.871	1.363	79.871	1.363
Reserva Legal		6.809	5.758	6.809	5.758
Reserva de lucros retidos		305.154	307.566	305.154	307.566
		675.971	598.824	675.971	598.824
Participações de não controladores		-	-	19.705	18.635
Total do patrimônio líquido		675.971	598.824	695.676	617.459
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.313.727	953.521	1.326.634	1.220.045

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	19	1.330	5.181	655.535	675.536
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	(3.395)	(481.675)	(444.260)
Lucro bruto		1.330	1.786	173.860	231.276
Despesas gerais e administrativas	21	(54.385)	(50.419)	(54.813)	(53.145)
Despesas comerciais	22	(7)	(24)	(43.705)	(33.801)
Despesas com obras concluídas	23	(234)	(732)	(17.030)	(12.504)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2.217)	(1.026)	(8.339)	(1.922)
Resultado da equivalência patrimonial	9	84.786	169.883	(1.389)	4.604
Resultado operacional antes do resultado financeiro		29.273	119.468	48.584	134.508
Receitas financeiras	24	42	310	4.422	5.659
Despesas financeiras	24	(8.116)	(4.098)	(12.834)	(6.868)
Resultado financeiro, líquido		(8.074)	(3.788)	(8.412)	(1.209)
Resultado antes do IRPJ e CSLL		21.199	115.680	40.172	133.299
Imposto de renda e contribuição social	12.2	(178)	(522)	(14.807)	(15.677)
Lucro líquido do exercício		21.021	115.158	25.365	117.622
Resultado atribuível aos:					
Controladores				21.021	115.158
Não controladores				4.344	2.464

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	21.021	115.158	25.365	117.622
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	21.021	115.158	25.365	117.622
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	21.021	115.158	21.021	115.158
Acionistas não controladores	-	-	4.344	2.464

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros retidos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Total atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	279.000	-	-	-	218.351	497.351	4.412	501.763
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	115.158	115.158	2.464	117.622
Dividendos intermediários pagos	-	-	-	-	(20.185)	(20.185)	-	(20.185)
Transação de capital	5.137	-	-	-	-	5.137	11.688	16.825
Constituição da reserva legal	-	5.758	-	-	(5.758)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	307.566	-	(307.566)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.363	-	1.363	71	1.434
Saldos em 31 de dezembro de 2021	284.137	5.758	307.566	1.363	-	598.824	18.635	617.459
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	21.021	21.021	4.344	25.365
Dividendos intermediários pagos	-	-	(20.385)	-	-	(20.385)	(5.676)	(26.061)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	2.402	2.402
Constituição da reserva legal	-	1.051	-	-	(1.051)	-	-	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	-	(1.997)	(1.997)	-	(1.997)
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	17.973	-	(17.973)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	78.508	-	78.508	-	78.508
Saldos em 31 de dezembro de 2022	284.137	6.809	305.154	79.871	-	675.971	19.705	695.676

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	21.199	115.680	40.172	133.299
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	(226)	(1.935)	(851)	(2.621)
Provisão para distratos	-	-	33.171	4.070
Depreciação e amortização	576	285	8.358	4.872
Provisão para garantia de obra	-	-	6.708	6.034
Juros e variação monetária	7.385	3.747	10.673	5.857
Impairment de ativos (ágio)	-	-	5.884	-
Equivalência patrimonial	(84.786)	(169.883)	1.389	(4.604)
	(55.852)	(52.106)	105.504	146.907
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	-	988	(90.941)	(92.120)
Estoques	(161)	313	(122.136)	(168.511)
Tributos a recuperar	-	28	(174)	(16)
Outros ativos	(678)	(3.253)	(2.342)	1.622
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	(6.863)	5.932	2.216	(22.078)
Imóveis a pagar	(1.433)	1.433	4.552	4.914
Obrigações trabalhistas	(3.637)	1.688	(1.923)	4.523
Tributos diferidos	-	(3)	2.569	1.908
Tributos a recolher	(2.116)	418	(14.265)	(13.644)
Outros passivos	129	(876)	(3.357)	(6.516)
Adiantamento de clientes	-	(1.813)	6.909	48.814
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(70.611)	(47.251)	(113.388)	(94.197)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Redução (aporte) de capital em investimentos	(121.120)	(230.541)	(217)	16.239
Distribuição de lucros de investidas	22.621	61.949	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(191.087)	(23.858)	-	71
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(1.622)	(6.609)	(22.529)	(22.274)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(291.208)	(199.059)	(22.746)	(5.964)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	6.700	68.000	194.470	334.841
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal e juros)	(32.711)	(20.597)	(174.676)	(195.623)
Partes relacionadas	329.843	219.350	(904)	11.643
Aporte para futuro aumento de capital	78.508	1.363	78.508	1.363
Distribuição de lucros	(20.385)	(20.185)	(26.061)	(20.185)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de financiamento	361.955	247.931	71.337	132.039
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	136	1.621	(64.797)	31.878
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	11.455	9.834	126.290	94.412
No final do exercício	11.591	11.455	61.493	126.290

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Brasal Incorporações SA. foi constituída em 04 de julho de 1972 e possui sua sede administrativa localizada na cidade de Brasília. A Companhia atua no segmento de participação societária em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, tendo sua área geográfica de atuação nos Estados de Goiás, Distrito Federal e Minas Gerais.

Em 05 de agosto de 2021, nos termos do disposto nos artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976 e conforme estabelecido nos Arts. 62 a 67 da Instrução Normativa DREI Nº 81/2020, os sócios decidem aprovar a transformação da Sociedade Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda. em Sociedade Anônima Fechada, que passou a denominar-se Brasal Incorporações S.A.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as empresas investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela diretoria da Companhia em 30 de março de 2023.

2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

2.2.1 Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.2. Provisões para demandas judiciais

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.3 Provisões para garantia de obra

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item "3.1" acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.4 Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

2.2.5 Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As estimativas relacionadas ao reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários e demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 3 a seguir.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento (“POC”) e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

3.3. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante aos clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distratos, onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

3.5. Investimentos

Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Conseqüentemente, o CPC 36 (R3) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação com outros empreendedores, formando uma "Joint Venture" (controle compartilhado).

Participações em entidades controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.5. Investimentos--Continuação

Participações em entidades controladas--Continuação

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

Acordos de participação

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Consequentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as joint ventures são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário 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 efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o seu valor residual são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.8. Adiantamento de clientes

Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.1. Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1, são controlados no passivo na conta “Adiantamentos de clientes”.

3.9. 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 Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.10. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de “Ativo imobilizado”, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.11. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3.1).

3.12. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas também optaram pelo RET – Regime Especial de Tributação, em que as receitas oriundas exclusivamente das atividades que envolvem negociação de unidades imobiliárias são submetidas à alíquota única de 4%. As demais receitas são oferecidas à tributação com base no lucro presumido, quando aplicável.

Quando 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, comentado na Nota Explicativa nº 12.

3.14. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.14. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros

A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permanecendo todos classificados como custo amortizado. Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Os juros transcorridos dos empréstimos e financiamentos diretamente relacionados a fase de construção foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passam a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

3.16. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.17 Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023

Na preparação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.17 Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023--Continuação

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.17 Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023--Continuação

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Controle	Estágio	Participação - %	
			2022	2021
City Offices Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	81,76%	81,76%
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 01 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 02 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 03 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 04 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
SPE 05 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 06 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 08 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 09 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 10 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 11 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 12 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	91,71%	91,64%
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 09 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	65,00%	65,00%
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,30%	98,00%
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	97,33%	97,33%
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 17 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	92,00%	92,00%
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Continuação

	Controle	Estágio	Participação - %	
			2022	2021
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	98,63%	98,60%
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	97,28%	96,24%
INC 29 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	95,65%	93,89%
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 42 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 43 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 44 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 45 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 46 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Controlada em conjunto	Projeto	50,00%	50,00%
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Coligada	Projeto	33,01%	33,33%
Construtora Eldorado S.A.	Coligada	Obra	37,50%	37,50%
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Coligada	Projeto	22,10%	22,10%

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as empresas do grupo foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das empresas controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação. As transações entre a controladora e as empresas controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2022												
	INC 01	SPE 05	INC02	SPE 03	Residencial Jardins	SPE 06	INC09	INC 12	Dallas Investment os	INC35	SPE11	INC07	SPE 10
Ativo													
Circulante	64.915	9.340	2.771	25.845	6.058	8.244	56.740	74.151	1.841	66.411	78.496	30.975	53.015
Não circulante	31.173	14.537	13.839	30.911	2.407	30.203	4.443	36.149	40.191	1.772	25.533	31.459	27.434
	96.088	23.877	16.610	56.756	8.465	38.447	61.183	110.300	42.032	68.183	104.029	62.434	80.449
Passivo													
Circulante	5.720	677	527	1.483	723	62	10.123	6.141	62	81	3.707	1.442	10.119
Não circulante	50.693	1.211	838	2.748	334	1.350	2.720	26.653	657	-	48.005	17.948	26.098
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.510	1.030	2.795	10.110	865	4.305	-	11.800	865	4.155	11.180	5.845	13.179
Patrimônio líquido	22.165	20.959	12.450	42.415	6.543	32.730	48.340	65.706	40.448	63.947	41.137	37.199	31.053
	96.088	23.877	16.610	56.756	8.465	38.447	61.183	110.300	42.032	68.183	104.029	62.434	80.449
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	57.882	2.312	170	19.750	(838)	7.749	33.751	59.144	3.634	-	53.966	32.819	30.778
Custos dos imóveis vendidos	(65.542)	(3.488)	(817)	(17.023)	525	(3.901)	(18.913)	(35.946)	(5.972)	-	(42.591)	(20.961)	(20.981)
Lucro bruto	(7.660)	(1.176)	(647)	2.727	(313)	3.848	14.838	23.198	(2.338)	-	11.375	11.858	9.797
Despesas operacionais	(2.134)	(2.232)	(700)	(3.399)	(2.962)	(716)	(3.868)	(1.198)	(994)	(2.027)	(2.988)	(350)	(2.431)
Resultado financeiro líquido	477	441	183	146	87	(16)	860	(47)	164	(2)	(30)	72	(17)
Lucro (prejuízo) operacional	(9.317)	(2.967)	(1.164)	(526)	(3.188)	3.116	11.830	21.953	(3.168)	(2.029)	8.357	11.580	7.349
Imposto de renda e contribuição social	(146)	(108)	(69)	(84)	(6)	(44)	(296)	(3)	(47)	(0)	(14)	(21)	(4)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(9.463)	(3.075)	(1.233)	(610)	(3.194)	3.072	11.534	21.950	(3.215)	(2.029)	8.343	11.559	7.345
	31/12/2022 - Continuação												
	INC06	INC04	INC08	INC10	INC13	INC14	INC15	INC20	INC25	INC26	INC28	INC33	Outros
Ativo													
Circulante	46.277	567	38.113	34.647	34.881	19.592	29.692	32.326	28.906	24.104	24.155	25.733	378.550
Não circulante	41.974	13.054	7.311	15.761	8.490	20.146	16.460	14.102	932	14.612	4.163	-	177.714
	88.251	13.621	45.424	50.408	43.371	39.738	46.152	46.428	29.838	38.716	28.318	25.733	556.264
Passivo													
Circulante	6.184	426	7.955	4.696	16.326	11.224	8.427	23.461	10.357	8.586	8.228	10.355	117.590
Não circulante	18.116	838	16.420	10.355	555	107	8.744	13.795	-	907	447	-	52.504
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.538	4.965	8.935	5.935	6.220	3.645	6.105	6.390	2.889	1.095	5.105	4.400	127.407
Patrimônio líquido	48.413	7.392	12.114	29.422	20.270	24.762	22.875	2.782	16.592	28.128	14.538	10.978	258.763
	88.251	13.621	45.424	50.408	43.371	39.738	46.152	46.428	29.838	38.716	28.318	25.733	556.264
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	52.513	11.647	10.488	21.409	20.711	12.206	19.858	14.440	-	22.712	12.900	-	141.665
Custos dos imóveis vendidos	(35.118)	(12.352)	(10.509)	(15.029)	(13.409)	(7.536)	(11.921)	(13.464)	-	(16.786)	(10.283)	-	(91.052)
Lucro bruto	17.395	(705)	(21)	6.380	7.302	4.670	7.937	976	-	5.926	2.617	-	50.613
Despesas operacionais	(636)	(445)	(577)	(678)	(2.471)	(1.450)	(664)	(720)	(825)	(2.218)	(2.090)	(501)	(30.015)
Resultado financeiro líquido	57	(40)	6	(6)	70	68	(14)	24	(5)	(30)	(18)	(16)	65
Lucro (prejuízo) operacional	16.816	(1.190)	(592)	5.696	4.901	3.288	7.259	280	(830)	3.678	509	(517)	20.663
Imposto de renda e contribuição social	(29)	(17)	(7)	(2)	(17)	(69)	(37)	(8)	(0)	(203)	(207)	(0)	(587)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	16.787	(1.207)	(599)	5.694	4.884	3.219	7.222	272	(830)	3.475	302	(517)	20.076

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2021												
	INC 01	SPE 05	INC02	SPE 03	Residencial Jardins	SPE 06	INC09	INC 12	Dallas Investimentos	INC35	SPE11	INC07	SPE 10
Ativo													
Circulante	119.019	48.560	44.985	70.190	9.394	24.837	29.877	9.027	33.174	65.336	50.316	10.688	15.035
Não circulante	1.437	135	1.231	11.579	21.789	15.586	16.193	44.270	31386	76	3.848	36.906	14.494
	120.456	48.695	46.216	81.769	31.183	40.423	46.070	53.297	64.560	65.412	54.164	47.594	29.529
Passivo													
Circulante	78.510	19.430	22.042	35.457	533	10.103	1.173	13.336	19.501	10	8.931	10.093	12.140
Não circulante	10.336	5.231	12.492	3.321	1.037	898	1.091	1.105	1.423	-	16.639	11.861	302
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	4.045	-	-	65.425	1.860	-	-
Patrimônio líquido	31.610	24.034	11.682	42.991	29.613	29.422	39.761	38.856	43.636	(23)	26.734	25.640	17.087
	120.456	48.695	46.216	81.769	31.183	40.423	46.070	53.297	64.560	65.412	54.164	47.594	29.529
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	94.500	31.240	28.531	60.278	2.307	29.597	17.488	34.714	49.903	-	34.624	27.224	14.445
Custos dos imóveis vendidos	(74.639)	(23.766)	(19.268)	(40.868)	(649)	(15.723)	(11.195)	(20.293)	(29.575)	-	(24.287)	(17.202)	(9.840)
Lucro bruto	19.861	7.474	9.263	19.410	1.658	13.874	6.293	14.421	20.328	-	10.337	10.022	4.605
Despesas operacionais	(1.713)	(1.871)	(500)	(4.163)	(2.506)	(529)	(1.170)	(945)	(510)	(24)	(2.770)	(547)	(1.932)
Resultado financeiro líquido	370	390	427	786	(84)	284	(1)	30	356	(0)	51	190	63
Lucro (prejuízo) operacional	18.518	5.993	9.190	16.033	(932)	13.629	5.122	13.506	20.174	(24)	7.618	9.665	2.736
Imposto de renda e contribuição social	(114)	(128)	(104)	(234)	(32)	(126)	(426)	(21)	(151)	(0)	(66)	(67)	(17)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	18.404	5.865	9.086	15.799	(964)	13.503	4.696	13.485	20.023	(24)	7.552	9.598	2.719
	31/12/2021 - Continuação												
	INC06	INC04	INC08	INC10	INC13	INC14	INC15	INC20	INC25	INC26	INC28	INC33	Outros
Ativo													
Circulante	25.379	20.346	13.576	13.561	20.815	16.210	10.033	25.905	27.438	27.321	23.975	24.690	197.366
Não circulante	23.719	8.672	10.769	17.468	7.735	7.220	17.541	8.622	865	865	-	-	127.485
	49.098	29.018	24.345	31.029	28.550	23.430	27.574	34.527	28.303	28.186	23.975	24.690	324.851
Passivo													
Circulante	19.371	19.270	12.819	6.004	12.948	1.638	8.339	19.729	2.494	1	6.126	6.120	49.153
Não circulante	148	1.172	2.843	257	217	250	52	5.291	10.147	-	6.563	9.884	34.830
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.671	-	1.234	371	-	-	2.609	-	1.100	490	22.408
Patrimônio líquido	29.579	8.576	7.012	24.768	14.151	21.171	19.183	9.507	13.053	28.185	10.186	8.196	218.460
	49.098	29.018	24.345	31.029	28.550	23.430	27.574	34.527	28.303	28.186	23.975	24.690	324.851
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	20.011	29.517	11.002	18.341	16.527	9.440	15.547	28.542	-	-	-	-	85.249
Custos dos imóveis vendidos	(13.624)	(23.670)	(6.869)	(11.953)	(11.147)	(6.740)	(8.376)	(20.915)	-	-	-	-	(50.266)
Lucro bruto	6.387	5.847	4.133	6.388	5.380	2.700	7.171	7.627	-	-	-	-	34.983
Despesas operacionais	(889)	(444)	(602)	(1.225)	(2.423)	(1.595)	(1.278)	(1.036)	(484)	(455)	(455)	-	(19.503)
Resultado financeiro líquido	183	145	46	47	10	(12)	52	30	(9)	-	-	-	(775)
Lucro (prejuízo) operacional	5.681	5.548	3.577	5.210	2.967	1.093	5.945	6.621	(493)	(455)	(455)	-	14.705
Imposto de renda e contribuição social	(66)	(38)	(72)	(57)	(87)	(1)	(270)	(10)	-	-	-	-	(896)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	5.615	5.510	3.505	5.153	2.880	1.092	5.675	6.611	(493)	(455)	(455)	-	13.809

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos das investidas controladas em conjunto e coligadas são:

	31/12/2022				31/12/2021			
	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.
Ativo								
Circulante	396	32.261	13.880	17.184	1	26.203	13.800	17.184
Não circulante	17.425	562	36.784	-	16.721	-	39.280	-
	17.821	32.823	50.664	17.184	16.722	26.203	53.080	17.184
Passivo								
Circulante	2	4.135	5.015	-	-	(16)	(3.393)	-
Não circulante	-	-	2.565	-	-	-	(3.998)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.529	555	6.641	(14.203)	2.175	-	(6.498)	14.171
Patrimônio líquido	16.290	28.113	36.443	(2.981)	14.547	26.188	(39.191)	3.013
	17.821	32.803	50.664	(17.184)	16.722	26.172	(53.080)	17.184
Demonstrações dos resultados:								
Receita operacional líquida	-	-	15.630	-	-	-	37.192	-
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(1.996)	-	-	-	(4.918)	-
Lucro bruto	-	-	13.634	-	-	-	32.274	-
Despesas operacionais	(602)	-	(15.926)	(31)	(52)	(223)	(18.462)	34
Resultado financeiro líquido	(2)	(7)	68	(1)	(4)	(0)	(2)	1
Lucro (prejuízo) operacional	(604)	(7)	(2.224)	(32)	(56)	(223)	13.810	35
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(523)	-	-	-	(1.165)	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(604)	(7)	(2.747)	(32)	(56)	(223)	12.645	35

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	2.681	2.290	36.298	36.505
Aplicações financeiras	8.910	9.165	25.195	89.785
	11.591	11.455	61.493	126.290

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 20% a 80% (20% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). E compromissadas de terceiros 80% a 99% (80% a 90% em 2021) do CDI.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Promitentes compradores de imóveis	-	-	566.291	464.239
(-) Provisão para distratos	-	-	(63.346)	(30.175)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(17.031)	(5.920)
	-	-	485.914	428.144
Circulante	-	-	320.946	293.797
Não circulante	-	-	164.968	134.347

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa 3.1.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pelo INCC e ICC para empreendimentos que estão em execução, e pela variação do IGP-M para empreendimentos entregues, acrescida de juros médios de 1% a.m de acordo com o empreendimento.

Foi constituída provisão de distratos para aqueles que a Companhia já tem conhecimento que serão distratados no exercício seguinte.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 4,28% ao ano em 2022 (2% em 2021).

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Contas a receber--Continuação

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber financeiro (circulante)	-	-	500.670	494.772
Contas a receber financeiro (não circulante)	-	-	903.694	537.207
	-	-	1.404.364	1.031.979
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 18)	-	-	(977.052)	(699.212)
(+) Adiantamento de cliente (nota 14)	-	-	136.937	130.028
(=) Contas a receber contábil	-	-	564.249	462.795

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021 por ano:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Vencidos	607	10.587
2021	-	150.575
2022	8.658	333.610
A partir de 2023	1.395.099	537.207
	1.404.364	1.031.979

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Unidades a comercializar	2.879	2.718	452.327	304.595
Terrenos para futura incorporação	-	-	203.749	229.345
	2.879	2.718	656.076	533.940
Circulante	2.879	2.718	452.327	309.358
Não circulante	-	-	203.749	224.582

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus quotistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos quotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Mútuos – Ativos				
Brasal Engenharia e Construção Ltda.		-		-
Emprestimos a quotistas	4.497	4.497	4.507	4.497
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	6	-	-	-
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	5	-	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários	74	199	-	-
Brasal Participações S.A.	-	-	-	20.185
	4.582	4.696	4.507	24.682
Dividendos a receber				
City Offices Investimentos Imobiliários S/A	2.410	2.410	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	52	-	-
SPE 08 – Brasal Incorporações Ltda.	-	1.140	-	-
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	-	5.440	-	-
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	-	2.579	-	-
SPE 04 – Brasal Incorporações Ltda.	1	1	-	-
SPE 05 – Brasal Incorporações Ltda.	-	2.679	-	-
Construtora Eldorado S.A.	915	1.293	915	1.293
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	300	2.550	-	-
	3.626	18.144	915	1.293
	8.208	22.840	5.422	25.975
Circulante	11	-	-	-
Não Circulante	8.197	22.840	5.422	25.975
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Mútuos – Passivos				
Brasal Participações S.A.	-	-	-	-
Brasal Residence Empreendimento Ltda.	198	158	-	-
Residencial Samambaia Emp. Imobiliários Ltda.	7.820	7.820	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários	-	45	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	-	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	60	11.660	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.328	-	-	-
Brasal Construções Imobiliárias Ltda.	41	41	-	-
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	115	622	-	-
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	204	174	-	-
MG Negócios Empreendimentos	11.849	7.629	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários	40.140	31.200	-	-
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	1.186	4.506	-	-
Construtora Eldorado S.A.	76	-	76	-
SPE 01 Brasal Incorporações Ltda.	17.090	15.990	-	-
SPE 02 Brasal Incorporações Ltda.	3.285	2.385	-	-
SPE 03 Brasal Incorporações Ltda.	30.770	10.390	-	-
SPE 05 Brasal Incorporações Ltda.	14.471	-	-	-
SPE 06 Brasal Incorporações Ltda.	30.110	15.480	-	-
SPE 08 Brasal Incorporações Ltda.	11.520	-	-	-
SPE 09 Brasal Incorporações Ltda.	12.229	11.718	-	-
SPE 10 Brasal Incorporações Ltda.	26.390	4.950	-	-
SPE 11 Brasal Incorporações Ltda.	25.076	2.956	-	-
SPE 12 Brasal Incorporações Ltda.	20.310	18.229	-	-
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	30.615	-	-	-
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	13.771	-	-	-
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	4.259	1.059	-	-
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	12.740	8.100	-	-
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	250	220	-	-
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	41.525	16.705	-	-
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	31.320	21.950	-	-
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	7.230	-	-	-
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	15.219	9.700	-	-
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	15.200	-	-	-
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	35.930	18.770	-	-
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	7.440	-	-	-
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	18.855	1.600	-	-
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	16.050	11.400	-	-
	505.742	235.457	76	-

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2020
Mútuos – Passivos - Continuação				
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	7.190	-	-	-
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	3.680	-	-	-
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	22.270	1.900	-	-
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	12.905	2.600	-	-
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	50	-	-	-
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	347	347	-	-
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	3.550	-	-	-
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	745	745	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	930	865	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	14.532	864	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	450	-	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	3.830	-	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	690	-	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	960	-	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	1.030	-	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	570	-	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	530	-	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	1.460	1.460	-	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda.	59	-	-	-
	75.778	8.781	-	-
Dividendos a pagar				
Brasal Participações S.A.	4.377	26.448	4.377	26.450
Brasal Holding Eireli	-	-	419	-
Acionista	-	-	540	-
Incorpora Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	-	-	-	419
	4.377	26.448	5.336	26.869
	585.897	270.686	5.412	26.869
Circulante	581.520	244.238	76	-
Não Circulante	4.377	26.448	5.336	26.869

Remuneração dos administradores

Em 2022, a remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$ 538 (R\$ 57 em 2021), destacamos que a maior parte da remuneração do pessoal chave da Administração, são remunerados pela controladora final Brasal Participações S.A.

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Participação em empresas controladas	936.072	755.572	-	-
Participação em empresas coligadas	22.694	21.464	22.694	21.464
Ágio na aquisição de investimentos	13.186	13.186	17.052	22.936
	971.952	790.222	39.746	44.400
Adiantamento para futuro aumento de capital	299.096	108.009	8.089	8.213
	1.271.048	898.231	47.835	52.613
	(55)	(1.610)	-	-
Provisão para passivo à descoberto em controladas	1.270.993	896.621	47.835	52.613

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Participações societárias

Exercício findo Em 31 de dezembro de 2022

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda	81,76%	225	(204)	29	(166)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	100,00%	26	(44)	26	(44)
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.409	(3.195)	6.543	(3.195)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	(27)	60	(27)	60
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	100,00%	14.818	(437)	14.718	(437)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	(28)	29	(28)	29
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	100,00%	89	33	89	33
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	100,00%	385	(40)	385	(40)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.666	(622)	9.066	(622)
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.812	1	1.812	1
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.383	(1.622)	18.283	(1.622)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.856	(281)	3.781	(281)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	52.525	(610)	42.415	(610)
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	(1.505)	(5.537)	(1.505)	(5.537)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.989	(3.075)	20.959	(3.075)
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	37.035	3.072	32.730	3.072
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.392	2.728	20.840	2.728
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	11.669	(391)	11.474	(391)
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	44.232	7.345	31.053	7.345
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	52.317	8.343	41.137	8.343
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.300	(9)	20.210	(9)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	91,71%	28.431	5.668	26.211	5.199
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	41.313	(3.214)	40.448	(3.214)
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	100,00%	10.400	(2.886)	1.660	(2.886)
INC01 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	39.675	(9.463)	22.165	(9.463)
INC02 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.245	(1.233)	12.450	(1.233)
INC03 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.448	58	3.218	58
INC04 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	12.357	(1.207)	7.392	(1.207)
INC05 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	430	1	430	1
INC06 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	63.951	16.786	48.413	16.786
INC07 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	43.044	11.559	37.199	11.559
INC08 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.049	(599)	12.114	(599)
INC09 Brasal Incorporações Ltda	65%	48.340	11.534	31.421	7.497
INC10 Brasal Incorporações Ltda	98,30%	35.357	5.694	28.923	5.597
INC11 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.758	6.550	9.825	6.550
INC12 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	77.506	21.949	65.706	21.949
INC13 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.490	4.885	20.270	4.885
INC14 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.407	3.220	24.762	3.220
INC15 Brasal Incorporações Ltda	97,33%	28.980	7.223	22.265	7.030
INC16 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.803	4.267	11.499	4.267
INC17 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.122	-	862	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.968	2.489	18.958	2.489
INC19 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	20.415	1.591	6.384	1.591
INC20 Brasal Incorporações Ltda	92,00%	9.172	271	2.410	250
INC21 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.738	(212)	4.666	(212)
INC22 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	13.915	(403)	11.725	(403)
INC23 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	4.628	1.032	2.958	1.032
INC24 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	30.912	(739)	19.282	(739)
INC25 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.482	(830)	16.592	(830)
INC26 Brasal Incorporações Ltda	98,60%	29.224	3.474	27.743	3.426
INC27 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	25.190	(1.117)	10.095	(1.117)
INC28 Brasal Incorporações Ltda	97,28%	19.642	302	14.142	292
INC29 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.366	(140)	721	(140)
INC30 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.251	(70)	1.416	(70)
INC31 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.112	2	987	2
INC32 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.108	2	1.058	2
INC33 Brasal Incorporações Ltda	95,65%	15.379	(517)	10.501	(495)
INC34 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	16.627	2.668	11.462	2.668
INC35 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	68.102	(2.029)	63.947	(2.029)
INC36 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	8.394	(327)	1.959	(327)
INC37 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	5.187	(273)	1.462	(273)
INC38 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	14.262	(319)	3.727	(319)
INC39 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	14.335	-	6	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.466	1	2	1
INC41 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	4.362	(202)	2.591	(202)
		1.248.911	90.990	936.017	86.175

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Participações societárias--Continuação

Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	17.819	(632)	4.754	(200)
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	43.085	(2.747)	13.666	(1.030)
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	50,00%	28.668	(305)	3.626	(153)
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	22,11%	17.184	(32)	648	(6)
		106.756	(3.716)	22.694	(1.389)
Ágio na aquisição de controladas					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda		-	-	99	-
		-	-	99	-
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	10.481	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	1.450	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	1.156	-
		-	-	13.087	-
Ágio indireto na aquisição de controlada					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda		-	-	3.866	-
		-	-	3.866	-
		1.355.667	87.274	975.763	84.786

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda.	81,76%	239	(130)	196	(106)
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	100,00%	607	(85)	607	(85)
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.613	(964)	29.613	(964)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(666)	(206)	(666)	(206)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	100,00%	27.083	(1.245)	27.083	(1.245)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(257)	(97)	(257)	(97)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	100,00%	(219)	(279)	(219)	(279)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	100,00%	(414)	56	(414)	56
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.672	3.590	9.672	3.590
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.631	-	5.631	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	19.585	(1.842)	19.585	(1.842)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.832	(890)	3.832	(890)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	42.991	15.799	42.991	15.799
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	4.032	369	4.032	369
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	24.034	5.865	24.034	5.865
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	29.422	13.503	29.422	13.503
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	18.059	808	18.059	808
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	11.866	1.295	11.866	1.295
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	17.087	2.719	17.087	2.719
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	26.734	7.552	26.734	7.552
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	20.200	3.309	20.200	3.309
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,64%	22.612	6.384	20.721	5.850
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.636	20.023	43.636	20.023
Brasal Engenharia e Construção Ltda Construção Ltda.	100,00%	546	(571)	546	(571)
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	31.610	18.404	31.610	18.404
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	11.682	9.086	11.682	9.086
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.160	1.661	3.160	1.661
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	8.575	5.510	8.575	5.510
INC05 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	380	1	380	1
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	29.579	5.615	29.579	5.615
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	25.640	9.598	25.640	9.598
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	7.012	3.505	7.012	3.505
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	39.761	4.696	25.843	3.052
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	24.768	5.153	24.265	5.050
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.275	1.339	3.275	1.339
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	38.857	13.485	38.857	13.485
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	14.151	2.880	14.151	2.880
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	21.171	1.092	21.171	1.092
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	97,00%	19.183	5.675	18.631	5.523
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	6.606	2.330	6.606	2.330
INC17 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	562	-	562	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	12.294	(1.070)	12.294	(1.070)
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.834	(131)	3.834	(131)
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	92,00%	9.507	6.611	8.584	6.086
		667.532	170.403	649.702	167.469

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Participações societárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - Continuação

Controladas - Continuação	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
INC21 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	4.879	(121)	4.879	(121)
INC22 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	10.000	-	10.000	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1.516	(441)	1.516	(441)
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	17.721	(71)	17.720	(71)
INC25 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	13.051	(493)	13.051	(493)
INC26 Brasal Incorporações Ltda.	98,60%	28.185	(455)	27.791	(449)
INC27 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	11.209	(107)	11.209	(107)
INC28 Brasal Incorporações Ltda.	96,00%	11.286	(455)	9.803	(438)
INC29 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	461	(15)	461	(15)
INC30 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	181	-	181	-
INC31 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC32 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC33 Brasal Incorporações Ltda.	94,00%	8.196	-	7.696	-
INC34 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	(31)	(32)	(31)	(32)
INC35 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	(23)	(24)	(23)	(23)
INC36 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC37 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC38 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC39 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
		106.638	(2.214)	104.260	(2.190)

Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	16.722	(56)	4.802	(18)
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	45.697	12.645	14.697	4.742
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda.	50,00%	26.188	(223)	1.299	(112)
Premium Armazenagem e Administração Ltda..	22,11%	17.183	(37)	666	(8)
		105.790	(12.403)	21.464	4.604
Ágio na aquisição de controladas					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	99	-
		-	-	99	-
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	10.481	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	1.450	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	1.156	-
		-	-	13.087	-
Ágio indireto na aquisição de controlada					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	9.752	-
		-	-	9.752	-
		879.960	(155.786)	798.364	169.883

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos

Exercício findo Em 31 de dezembro de 2022

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	196	-	(1)	(166)	-	29
Village Arquitetura de Lazer Ltda	607	(537)	-	(44)	-	26
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.613	(19.875)	-	(3.195)	-	6.543
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(666)	579	-	60	-	(27)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	27.083	(11.928)	-	(437)	-	14.718
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(257)	200	-	29	-	(28)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	(219)	275	-	33	-	89
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	(414)	839	-	(40)	-	385
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.672	16	-	(622)	-	9.066
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	5.631	(3.820)	-	1	-	1.812
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	19.585	320	-	(1.622)	-	18.283
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	3.832	230	-	(281)	-	3.781
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	42.991	34	-	(610)	-	42.415
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	4.032	-	-	(5.537)	-	4.379
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	24.034	-	-	(3.075)	-	20.959
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	29.422	236	-	3.072	-	32.730
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	18.059	53	-	2.728	-	20.840
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	11.866	(1)	-	(391)	-	11.474
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	17.087	6.621	-	7.345	-	31.053
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	26.734	6.060	-	8.343	-	41.137
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	20.200	19	-	(9)	-	20.210
MG Negócios Emp. Imobiliários Ltda	20.721	291	-	5.199	-	26.211
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	43.636	26	-	(3.214)	-	40.448
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	546	4.000	-	(2.886)	-	1.660
INC01 Brasal Incorporações Ltda	31.610	18	-	(9.463)	-	22.165
INC02 Brasal Incorporações Ltda	11.682	2.001	-	(1.233)	-	12.450
INC03 Brasal Incorporações Ltda	3.160	-	-	58	-	3.218
INC04 Brasal Incorporações Ltda	8.575	24	-	(1.207)	-	7.392
INC05 Brasal Incorporações Ltda	380	49	-	1	-	430
INC06 Brasal Incorporações Ltda	29.579	2048	-	16.786	-	48.413
INC07 Brasal Incorporações Ltda	25.640	-	-	11.559	-	37.199
INC08 Brasal Incorporações Ltda	7.012	5.701	-	(599)	-	12.114
INC09 Brasal Incorporações Ltda	25.843	2.631	(4.550)	7.497	-	31.421
INC10 Brasal Incorporações Ltda	24.265	3.702	(4.641)	5.597	-	28.923
INC11 Brasal Incorporações Ltda	3.275	-	-	6.550	-	9.825
INC12 Brasal Incorporações Ltda	38.857	4.900	-	21.949	-	65.706
INC13 Brasal Incorporações Ltda	14.151	1.234	-	4.885	-	20.270
INC14 Brasal Incorporações Ltda	21.171	371	-	3.220	-	24.762
INC15 Brasal Incorporações Ltda	18.631	1245	(4.641)	7.030	-	22.265
INC16 Brasal Incorporações Ltda	6.606	626	-	4.267	-	11.499
INC17 Brasal Incorporações Ltda	562	300	-	-	-	862
INC18 Brasal Incorporações Ltda	12.294	4.175	-	2.489	-	18.958
INC19 Brasal Incorporações Ltda	3.834	959	-	1.591	-	6.384
INC20 Brasal Incorporações Ltda	8.584	(559)	(5.865)	250	-	2.410
INC21 Brasal Incorporações Ltda	4.879	(1)	-	(212)	-	4.666
INC22 Brasal Incorporações Ltda	10.000	2.128	-	(403)	-	11.725
INC23 Brasal Incorporações Ltda	1.516	410	-	1.032	-	2.958
INC24 Brasal Incorporações Ltda	17.720	2301	-	(739)	-	19.282
INC25 Brasal Incorporações Ltda	13.051	4.371	-	(830)	-	16.592
INC26 Brasal Incorporações Ltda	27.791	(551)	(2.923)	3.426	-	27.743
INC27 Brasal Incorporações Ltda	11.209	3	-	(1.117)	-	10.095
INC28 Brasal Incorporações Ltda	9.803	4.047	-	292	-	14.142
INC29 Brasal Incorporações Ltda	461	400	-	(140)	-	721
INC30 Brasal Incorporações Ltda	181	1.305	-	(70)	-	1.416
INC31 Brasal Incorporações Ltda	1	984	-	2	-	987
INC32 Brasal Incorporações Ltda	1	1.055	-	2	-	1.058
INC33 Brasal Incorporações Ltda	7.696	3.300	-	(495)	-	10.501
INC34 Brasal Incorporações Ltda	(31)	8.825	-	2.668	-	11.462
INC35 Brasal Incorporações Ltda	(23)	65.999	-	(2.029)	-	63.947
INC36 Brasal Incorporações Ltda	1	2.285	-	(327)	-	1.959
INC37 Brasal Incorporações Ltda	1	1.734	-	(273)	-	1.462
INC38 Brasal Incorporações Ltda	1	4.045	-	(319)	-	3.727
INC39 Brasal Incorporações Ltda	1	5	-	0	-	6
INC40 Brasal Incorporações Ltda	1	-	-	1	-	2
INC41 Brasal Incorporações Ltda	-	2.793	-	(202)	-	2.591
	753.962	118.501	(22.621)	86.175	-	936.017

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos--Continuação

Exercício findo Em 31 de dezembro de 2022--Continuação

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	4.802	152	-	(200)	-	4.754
Construtora Eldorado S.A.	14.697	(1)	-	(1.030)	-	13.666
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	666	(12)	-	(6)	-	648
Montalvo NW-01 administração e participação Ltda	1.299	2.480	-	(153)	-	3.626
	21.464	2.619	-	(1.389)	-	22.694
	775.426	121.120	(22.621)	84.786	-	958.711

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	302	-	-	(107)	-	196
Village Arquitetura de Lazer Ltda	685	7	-	(85)	-	607
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	30.144	433	-	(964)	-	29.613
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(995)	535	-	(206)	-	(666)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	28.046	282	-	(1.245)	-	27.083
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(158)	(2)	-	(97)	-	(257)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	59	1	-	(279)	-	(219)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	(466)	(4)	-	56	-	(414)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.472	610	(7.000)	3.590	-	9.672
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	5.575	56	-	1	-	5.631
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	22.222	1.205	(2.000)	(1.842)	-	19.585
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	2.555	2.167	-	(890)	-	3.832
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	27.633	3.559	(4.000)	15.799	-	42.991
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	3.625	38	-	369	-	4.032
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	25.907	262	(8.000)	5.855	-	24.034
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	22.690	229	(7.000)	13.503	-	29.422
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	12.326	4.925	-	808	-	18.059
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	17.395	176	(7.000)	1.295	-	11.866
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	12.298	2.070	-	2.719	-	17.087
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	15.070	4.112	-	7.552	-	26.734
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	15.947	1.944	(1.000)	3.309	-	20.200
MG Negócios Emp. Imobiliários Ltda	15.324	547	(1.000)	5.850	-	20.721
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	21.773	1.840	-	20.023	-	43.636
Brasal Engenharia e Construção Ltda	(17)	1.134	-	(571)	-	546
INC01 Brasal Incorporações Ltda	21.360	1.846	(10.000)	18.404	-	31.610
INC02 Brasal Incorporações Ltda	7.521	75	(5.000)	9.086	-	11.682
INC03 Brasal Incorporações Ltda	4.454	45	(3.000)	1.661	-	3.160
INC04 Brasal Incorporações Ltda	6.500	65	(3.500)	5.510	-	8.575
INC05 Brasal Incorporações Ltda	134	245	-	-	-	380
INC06 Brasal Incorporações Ltda	26.642	(1.378)	(1.300)	5.615	-	29.579
INC07 Brasal Incorporações Ltda	22.169	873	(7.000)	9.598	-	25.640
INC08 Brasal Incorporações Ltda	6.867	1.640	(5.000)	3.505	-	7.012
INC09 Brasal Incorporações Ltda	1	22.789	-	3.053	-	25.843
INC10 Brasal Incorporações Ltda	6.151	13.064	-	5.050	-	24.265
INC11 Brasal Incorporações Ltda	1.073	863	-	1.339	-	3.275
INC12 Brasal Incorporações Ltda	16.714	15.658	(7.000)	13.485	-	38.857
INC13 Brasal Incorporações Ltda	3.838	7.433	-	2.880	-	14.151
INC14 Brasal Incorporações Ltda	6.318	13.761	-	1.092	-	21.171
INC15 Brasal Incorporações Ltda	12.198	910	-	5.524	-	18.631
INC16 Brasal Incorporações Ltda	-	4.276	-	2.329	-	6.606
INC17 Brasal Incorporações Ltda	30	532	-	-	-	562
INC18 Brasal Incorporações Ltda	-	13.364	-	(1.070)	-	12.294
INC19 Brasal Incorporações Ltda	-	4.923	-	(131)	-	3.834
INC20 Brasal Incorporações Ltda	10	4.590	-	6.082	-	8.584
INC21 Brasal Incorporações Ltda	-	5.000	-	(121)	-	4.879
INC22 Brasal Incorporações Ltda	-	10.000	-	-	-	10.000
INC23 Brasal Incorporações Ltda	-	5.000	-	(441)	-	1.516
INC24 Brasal Incorporações Ltda	-	20.000	-	(71)	-	17.720
INC25 Brasal Incorporações Ltda	-	13.546	-	(493)	-	13.051
INC26 Brasal Incorporações Ltda	-	28.240	-	(449)	-	27.791
INC27 Brasal Incorporações Ltda	-	11.316	-	(104)	-	11.209
INC28 Brasal Incorporações Ltda	-	10.241	-	(438)	-	9.803
	432.392	235.043	(66.800)	165.348	-	745.671

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos--Continuação

Exercício findo Em 31 de dezembro de 2021--Continuação

Controladas - Continuação	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
INC29 Brasal Incorporações Ltda	-	5.000	-	(15)	-	461
INC30 Brasal Incorporações Ltda	-	5.000	-	-	-	181
INC31 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	-	1
INC32 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	-	1
INC33 Brasal Incorporações Ltda	-	7.696	-	-	-	7.696
INC34 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	(32)	-	(31)
INC35 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	(24)	-	(23)
INC36 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	-	1
INC37 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	-	1
INC38 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	-	1
INC39 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	-	1
INC40 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	-	1
	-	17.705	-	(71)	-	8.291
	432.392	252.748	(66.800)	165.277	-	753.962

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
SPE07 – Brasal Incorporações Ltda.	1.040	(1.040)	-	-	-	-
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	4.820	-	-	(19)	-	4.802
Construtora Eldorado S.A.	11.140	(107)	(1.293)	4.742	-	14.697
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	561	113	-	(8)	-	666
Montalvo NW-01 administração e participação Ltda	-	4.411	-	(111)	-	1.299
Outros	5	(5)	-	-	-	-
	17.566	586	(1.293)	4.605	-	21.464
	449.958	235.678	(80.093)	169.883	-	775.426

(*) Refletido nas demonstrações financeiras da investidora no patrimônio líquido, em 2021. Vide Nota Explicativa no. 17.3.

9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	-	180	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	200	-	-
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	-	275	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	430	-	-
City Offices Empreendimentos Ltda	190	-	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	100	70	-	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	600	840	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	865	-	-	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	100	320	-	-
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	75	229	-	-
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	10.110	-	-	-
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	4.305	-	-	-
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	553	-	-	-
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	1.030	-	-	-
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda.	195	-	-	-
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	13.179	-	-	-
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	11.180	1.860	-	-
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda.	90	-	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	865	-	-	-
Construtora Eldorado S.A.	3.258	3.258	3.258	3.258
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	4.492	4.480	4.492	4.480
	51.187	11.057	7.750	7.738

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	339	475	339	475
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	8.740	1.500	-	-
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	17.510	-	-	-
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	2.795	-	-	-
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	230	-	-	-
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	4.965	-	-	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	15.538	-	-	-
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	5.845	-	-	-
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	8.935	1.671	-	-
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	-	2.629	-	-
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	5.935	-	-	-
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	5.934	1.654	-	-
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	11.800	-	-	-
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	6.220	1.234	-	-
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	3.645	371	-	-
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	6.105	-	-	-
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	8.304	-	-	-
INC17 Brasal Incorporações Ltda.	260	-	-	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	3.010	4.075	-	-
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	14.032	-	-	-
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	6.390	-	-	-
INC21 Brasal Incorporações Ltda.	2.072	722	-	-
INC22 Brasal Incorporações Ltda.	2.190	778	-	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	1.670	-	-	-
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	11.630	-	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	2.889	2.609	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	1.095	-	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	15.095	1.550	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	5.105	1.100	-	-
INC 29 Brasal Incorporações Ltda.	645	-	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	835	255	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	125	985	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	50	1.055	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	4.400	490	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	5.165	5.780	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	4.155	65.419	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	6.435	1.495	-	-
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	3.725	5	-	-
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	10.535	5	-	-
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	14.329	5	-	-
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	17.465	5	-	-
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	1.767	-	-	-
	299.096	108.009	8.089	8.213

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores – serviços	423	7.286	29.869	27.653
	423	7.286	29.869	27.653
Circulante	423	6.726	29.158	20.447
Não circulante	-	560	711	7.206

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Taxas contratuais	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Finame	BRL	2,50% a.a.	-	26	-	26
Cédula de crédito bancário	BRL	6,69% à 9,50% a.a.	38.241	56.841	306.978	276.485
Total			38.241	56.867	306.978	276.511
Circulante			24.690	24.516	151.553	110.655
Não Circulante			13.551	32.351	155.425	165.856

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

Covenants

As operações de contratações de empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas de cumprimento de índices/obrigações financeiras e não financeiras. Os montantes registrados no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2022 e 2021 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

Aging	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	-	-	-
2023	-	22.798	-	152.465
Acima de 2024	13.551	9.553	155.425	13.391
Total	13.551	32.351	155.425	165.856

12. Tributos diferidos

12.1. Apuração dos tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber bruto (vendas de unidades imobiliárias)	566.291	464.239
(-) Provisão para distratos	(63.346)	(30.175)
(-) Ajuste a valor presente	(17.031)	(5.920)
(-) Adiantamento de clientes	(136.937)	(130.028)
(=) Base de cálculo	348.977	298.116
Tributos diferidos (*)	14.793	12.224
Circulante	10.060	8.388
Não circulante	4.733	3.836

(*) As controladas recolhem os impostos pelo regime especial de tributação (RET) do patrimônio de afetação. A receita está sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponde ao pagamento unificado de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, conforme Lei nº 10.931/04 e alterações.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Tributos diferidos--Continuação

12.2. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora					
	2022			2021		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de Unidades	-	-		1.486	1.486	
(%) RET	1,26%	0,66%		1,26%	0,66%	
IRPJ e CSLL pelo RET	-	-	-	(19)	(10)	(29)
Receita Serviços/Aluguel	1.782	1.782		3.776	3.776	
(%) Presunção	32%	32%		32%	32%	
Base de cálculo do lucro presumido	570	570		1.208	1.208	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(86)	(51)		(181)	(109)	
Imposto adicional – 10%	(26)	-		(97)	-	
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(112)	(51)	(163)	(278)	(109)	(387)
Receitas financeiras/outras	43	43		310	310	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Imposto apurado	(11)	(4)	(15)	(78)	(28)	(106)
Despesas com IRPJ e CSLL	(123)	(55)	(178)	(375)	(147)	(522)
	Consolidado					
	2022			2021		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de Unidades	683.623	683.623		692.587	692.587	
(%) RET	1,26%	0,66%		1,26%	0,66%	
IRPJ e CSLL pelo RET	(8.614)	(4.512)	(13.126)	(8.727)	(4.571)	(13.298)
Receita Serviços/Aluguel	2.319	2.319		4.393	4.393	
(%) Presunção	32%	32%		32%	32%	
Base de cálculo do lucro presumido	742	742		1.406	1.406	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(111)	(67)		(211)	(126)	
Imposto adicional – 10%	-	-		(117)	-	
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(111)	(67)	(178)	(328)	(126)	(454)
Receitas financeiras/outras	4.422	4.422		5.659	5.659	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Imposto apurado	(1.105)	(398)	(1.503)	(1.415)	(510)	(1.925)
Despesas com IRPJ e CSLL	(9.830)	(4.977)	(14.807)	(10.470)	(5.207)	(15.677)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

13. Imóveis a pagar

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, encontra-se em aberto os valores conforme seguem demonstrados abaixo, referente à compra dos terrenos dos empreendimentos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CESB - Centro De Educacao Superior De Brasilia Ltda	-	-	1.181	1.181
Patricia Helena Rebello Guimarães	-	-	431	431
Perge Rosa	-	-	412	411
Investpar Investimentos E Participacoes Eireli	-	478	11.673	7.977
RC Empreendimentos E Participações Ltda	-	955	23.346	15.956
Reserva Investimentos E Participacoes Ltda	-	-	11.673	7.500
Companhia Imobiliaria De Brasilia - Terracap	-	-	17.792	28.690
Make Or Break Imoveis S/A	-	-	10.337	10.147
	-	1.433	76.845	72.293
Circulante	-	1.433	37.905	30.700
Não circulante	-	-	38.940	41.593

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SPE 03 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	-	812
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	7.391	9.003
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	1.286	5.783
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	15
INC 01 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.208	7.013
INC 02 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	77
INC 04 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	129	5.139
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	3.904	12.253
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	463	8.331
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	5.619	10.818
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	8.697	334
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	3.084	5.200
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.395	1.519
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	3.190	11.987
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	15.320	12.691
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	9.841	1.343
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	5.730	8.040
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	6.478	8.237
INC 18 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	3.127	-
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	7.055	2.888
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	21.435	18.545
INC 23 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	5.684	-
INC 26 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	7.416	-
INC 27 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	283	-
INC 28 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	716	-
INC 30 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	19	-
INC 34 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	15.467	-
	-	-	136.937	130.028

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Provisão para garantia de obra

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	652	555
INC 01 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	3.184	2.129
INC 02 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	778	776
INC 03 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	705	739
INC 04 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	844	663
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	701	261
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	793	447
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	228	252
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	490	176
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	376	155
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	400	138
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	999	459
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	396	177
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	192	91
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	326	122
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	332	121
INC 18 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	208	18
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	384	62
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	389	216
INC 23 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	99	-
INC 26 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	203	-
INC 27 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	74	-
INC 28 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	132	-
INC 30 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	58	-
INC 34 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	203	-
SPE 03 – Brasal Incorporação Ltda.	1.274	997
SPE 05 – Brasal Incorporação Ltda.	1.086	1.117
SPE 06 – Brasal Incorporação Ltda.	496	481
SPE 09 – Brasal Incorporação Ltda.	632	632
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	637	259
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	1.372	678
SPE 12 – Brasal Incorporação Ltda.	52	266
	18.695	11.987

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

16. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas investidas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela Administração e pelos consultores jurídicos da Companhia.

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	-	-	-	-
Adições	-	-	-	-
Ajuste de exercícios anteriores	2.257	157	607	3021
Pagamentos	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.257	157	607	3.021
Adições	-	49	222	271
Reversões	(2.207)	-	-	(2.207)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	50	206	829	1.085
Adições	-	-	71	71
Pagamentos	151	-	-	151
Reversões	(200)	(97)	-	(297)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1	109	900	1.010
	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	-	-	-	-
Adições	205	155	-	360
Ajuste de exercícios anteriores	4.937	1.544	607	7.088
Pagamentos	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	5.142	1.699	607	7.448
Adições	-	143	398	541
Reversões	(3.162)	-	-	(3.162)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.980	1.842	1.005	4.827
Adições	90	-	-	90
Pagamentos	(353)	-	-	(353)
Reversões	-	(751)	(190)	(941)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.717	1.091	815	3.623

A Companhia tem ações de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, substancialmente relacionadas a pedidos de rescisão de contratos de clientes. Envolvendo riscos de perda classificados pelos assessores jurídicos da Companhia como possíveis, para as quais não há provisão constituída, no montante, conforme apresentado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021
Cível	12.141	8.580	15.322	25.140
Trabalhista	67	619	267	1.288
Tributária	-	148	-	228
Total	12.208	9.347	15.599	26.656

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

Em 24 de novembro de 2022, através do ato de extinção da Brasal Holding Eireli o acionista da Companhia Brasal Participações S.A. passa a deter 100% de ações ordinárias nominativas.

O capital social, subscrito e integralizado Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é composto por quotas, de R\$1,00 (um real cada uma), distribuídas na seguinte proporção:

Acionista/quotista	31/12/2022			31/12/2021		
	Ações	Valores em Reais	%	Ações	Valores em Reais	%
Brasal Participações S.A.	284.137.000	284.137	100	281.296.000	281.296	99
Brasal Holding EIRELI	-	-	-	2.841.000	2.841	1
	284.137.000	284.137	100	284.137.000	284.137	100

17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a aplicação de 5% do lucro líquido ajustado do exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº6.404/76, limitado a 20% do capital social.

17.3 Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo obrigatório de 10% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da Lei. No exercício findo Em 31 de dezembro de 2022 foram distribuídos dividendos totais de R\$ 20.385 (R\$ 20.185 em 31 de dezembro de 2021).

Descrição	2022		2021	
Lucro líquido do exercício	21.021		115.158	
Reserva legal (5%)	1.051		5.758	
Base de cálculos dos dividendos	19.970		109.400	
Dividendos mínimos obrigatórios (10%)	1.997		-	
Dividendos intermediários pagos	20.385		20.185	

17.4 Reserva de lucros retidos

O lucro excedente não distribuído foi destinado à constituição da reserva de retenção de lucro, a qual será enviada para aprovação da Assembleia Geral Ordinária (AGO), em conformidade com as disposições estatutárias. O saldo dessa reserva em 31 de dezembro de 2022 é de R\$305.154 (R\$ 307.566 em 2021).

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

17.5 Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2022, a Companhia recebeu adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$ 78.508 (R\$ 1.363 em 2021), os quais serão aportados no exercício de 2023, na mesma proporção de quotas da Companhia.

18. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota 3.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	2022	2021
Receita de vendas a apropriar	977.052	699.212
Custo de vendas a apropriar	(586.112)	(444.163)
(=) Resultado bruto a apropriar	390.940	255.049
Lucro bruto	40%	36%

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita bruta:				
Receita de vendas	1	1.476	789.813	750.669
Receita de serviços	1.620	3.632	1.620	3.633
Receita de aluguéis	162	144	698	760
Receita de atualização monetária	-	15	2.198	5.230
	1.783	5.267	794.329	760.292
Deduções:				
(-) Distratos	(295)	(5)	(108.387)	(63.312)
(-) Ajuste a valor presente (i)	-	-	(11.112)	(541)
(-) Impostos sobre venda (ii)	(12)	(49)	(14.144)	(13.857)
(-) Impostos sobre serviços	(138)	(24)	(138)	(24)
(-) Impostos sobre aluguéis	(8)	(5)	(28)	(26)
(-) Desconto concedidos	(0)	(3)	(4.985)	(6.996)
	(453)	(86)	(138.794)	(84.756)
	1.330	5.181	655.535	675.536

- (i) Levando em consideração o aumento da taxa Selic, a Companhia verificou que houve uma redução das antecipações, desta forma, a Administração achou prudente aumentar a taxa de desconto.
- (ii) A variação da provisão para distrato deve-se ao aumento da taxa Selic onerando os financiamentos bancários, causando a desistência dos clientes em continuar com os imóveis, causando um aumento das solicitações de distrato.

20. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Material aplicado	-	-	(85.325)	(82.251)
Serviços prestados	-	(3.083)	(1.761)	(3.294)
Despesas operacionais de construção	-	-	(113.325)	(77.675)
Custos realizados	-	(312)	(235.432)	(217.328)
Provisão para garantia	-	-	(2.463)	(3.657)
Encargos com financiamentos reconhecidos	-	-	(11.366)	(8.417)
Terrenos adquiridos	-	-	(32.003)	(51.638)
	-	(3.395)	(481.675)	(444.260)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesa com pessoal	(36.213)	(36.718)	(37.576)	(37.637)
Serviços públicos	(409)	(395)	(409)	(395)
Impostos e taxas	(534)	(648)	(668)	(3.083)
Locação e manutenção	(4.616)	(3.166)	(4.616)	(3.166)
Despesas com transporte	(129)	(60)	(129)	(60)
Propaganda e marketing	(727)	(940)	(727)	(940)
Depreciação	(576)	(285)	(576)	(286)
Serviços de terceiros	(11.407)	(10.143)	(10.903)	(10.203)
Provisão para demandas judiciais	226	1.936	851	2.625
	(54.385)	(50.419)	(54.813)	(53.145)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Propaganda e publicidade	(4)	(13)	(18.509)	(10.289)
Comissões sobre vendas	(3)	(11)	(17.414)	(18.926)
Estande de vendas	-	-	(7.782)	(4.586)
	(7)	(24)	(43.705)	(33.801)

23. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Manutenção pós obra (i)	(187)	(645)	(11.100)	(10.507)
Condomínio, IPTU e taxas	(47)	(87)	(5.930)	(1.997)
	(234)	(732)	(17.030)	(12.504)

(i) Refere-se substancialmente a mão de obra e manutenções em empreendimentos já entregues.

24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	14	298	2.863	3.627
Variação monetária ativa	-	-	1	1
Descontos obtidos	27	3	258	684
Remuneração Financiamento	-	8	902	988
Outros	1	1	398	359
	42	310	4.422	5.659
Despesas financeiras				
Variação monetária passiva	(1.492)	(766)	(2.000)	(2.382)
Juros sobre empréstimos	(5.893)	(2.981)	(8.673)	(3.475)
IRRF s/ Operações de Câmbio	(673)	(336)	(673)	(336)
Juros de Mora e Multa	(43)	(11)	(972)	(331)
Outros	(15)	(4)	(516)	(344)
	(8.116)	(4.098)	(12.834)	(6.868)
	(8.074)	(3.788)	(8.412)	(1.209)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de risco

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes, contas a receber e fornecedores.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;
- (iii) Fornecedores: os valores estimados para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2022 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (v) Instrumentos derivativos: a Companhia e suas investidas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Risco de crédito e taxa de juros

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a riscos de crédito associados a bancos, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha com taxas compatíveis de mercado.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas investidas julgaram necessária a constituição de provisão para distratos tendo em vista o cenário econômico, descontados a taxa de administração e impostos. Não foram feitas provisões de perdas na recuperação de recebíveis relacionados com as vendas de imóveis, por possuir garantia real do imóvel. Em 31 de dezembro de 2022 não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia e suas investidas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Sensibilidade relativa a ativos e passivos financeiros

O ativo e passivo financeiro da Companhia está atrelado à variação do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das possíveis alterações no CDI, adotando-se a data-base de 31 de dezembro de 2022, definimos o Cenário Provável para os 12 meses de 2022 e a partir deste, simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de risco--Continuação

Sensibilidade relativa a ativos e passivos financeiros--Continuação

	Controladora		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	8.910	8.910	8.910
Taxa sujeita à variação	12,39%	15,49%	18,59%
Receita financeira projetada	1.104	1.380	1.656
Varição - R\$	-	276	276
Empréstimos – CDI	38.241	38.241	38.241
Taxa sujeita à variação	12,39%	15,49%	18,59%
Receita financeira projetada	(4.738)	(5.923)	(7.107)
Varição - R\$	-	(1.185)	(1.185)

	Consolidado		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	25.195	25.195	25.195
Taxa sujeita à variação	12,39%	15,49%	18,59%
Receita financeira projetada	3.122	3.902	4.683
Varição - R\$	-	780	780
Empréstimos – CDI	306.978	306.978	306.978
Taxa sujeita à variação	12,39%	15,49%	18,59%
Receita financeira projetada	(38.035)	(47.543)	(57.052)
Varição - R\$	-	(9.509)	(9.509)

Ressaltamos que os ativos financeiros da Companhia Em 31 de dezembro de 2022, majoritariamente, estão atrelados à remuneração diária dos depósitos disponíveis à vista em contas correntes, com remuneração diária de um percentual da variação do CDI, com liquidez automática.

Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de risco—Continuação

Valor justo de instrumentos financeiros--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2022				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.591	11.591	61.493	61.493
Contas a receber	(314)	(314)	330.006	330.006
Partes relacionadas	11	11	-	-
Outros ativos	1.797	1.797	46.795	46.795
Passivos financeiros				
Fornecedores	(423)	(423)	(68.809)	(68.809)
Empréstimos e financiamentos	(38.241)	(38.241)	(268.038)	(268.038)
Adiantamento de clientes	-	-	(147.396)	(147.396)
Imóveis a pagar	-	-	(76.845)	(76.845)
Partes relacionadas	(585.898)	(585.898)	(5.412)	(5.412)
Outros passivos	(112)	(112)	(17.419)	(17.419)
31 de dezembro de 2021				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.455	11.455	126.290	126.290
Contas a receber	-	-	428.144	428.144
Partes relacionadas	22.840	22.840	25.975	25.975
Outros ativos	10.072	10.072	27.264	27.264
Passivos financeiros				
Fornecedores	(7.286)	(7.286)	(27.653)	(27.653)
Empréstimos e financiamentos	(56.967)	(56.967)	(276.511)	(276.511)
Adiantamento de clientes	-	-	(130.028)	(130.028)
Imóveis a pagar	(1.433)	(1.433)	(72.293)	(72.293)
Partes relacionadas	(270.686)	(270.686)	(26.869)	(26.869)
Outros passivos	(109)	(109)	(21.881)	(21.881)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

26. Seguros

A Companhia e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela Administração como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por companhia em 31 de dezembro de 2022 é composta conforme quadro abaixo:

Empresa	Risco assegurado	Valor do risco segurado	Vigência
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	Riscos de Engenharia	4.000	2022/2023
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	53.274	2018/2023
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	1.743	2022/2023
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	91.980	2021/2025
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	64.172	2021/2024
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	116.646	2020/2024
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	32.855	2020/2023
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	38.250	2020/2023
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	33.800	2020/2023
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	144.935	2022/2025
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	37.581	2021/2024
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	41.848	2021/2024
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	50.444	2021/2024
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	148.327	2021/2026
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	40.476	2021/2024
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	51.008	2021/2024
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	179.160	2022/2025
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	34.855	2021/2025
Total		1.105.354	

27. Eventos subsequentes - Perda de efeitos da “coisa julgada” sobre tributos recolhidos de forma continuada

Em decisão tomada no dia 08 de fevereiro 2023, por unanimidade, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.

Conforme avaliação da Companhia, isso vale para os impostos de trato continuado, ou seja, aqueles que se repetem periodicamente. Não estão incluídos, por exemplo, os tributos afastados em razão de uma operação específica, pois nesses casos o objeto de decisão é único, não contínuo.

A Administração em conjunto com os assessores jurídicos da Companhia não identificou impactos para estas demonstrações financeiras. No entanto manterá o monitoramento permanente de todos os seus processos, considerando a referida decisão.
