

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Senhores Acionistas: A Administração da TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A, em conformidade com as disposições legais e estatutárias em vigor, submete à apreciação dos Acionistas da Companhia os documentos relativos a suas demonstrações financeiras e contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, complementadas pelas notas explicativas. As informações constantes nas demonstrações contábeis, exceto quando indicado de forma diferente, são expressas em milhares de reais - R\$.

Paranavaí, 25 de abril de 2023.

A Diretoria.

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
<b>Ativo</b>			
<i>Ativo circulante</i>	4		
Caixa e equivalentes de caixa		751	0
Aplicações financeiras		21.721	26
Clientes		57.569	
Creditos Diversos		2.782	
Estoques obras andamento – Tayayá		3.886	492
<b>Total do ativo circulante</b>		<b><u>86.709</u></b>	<b><u>518</u></b>
<i>Ativo não circulante</i>	5		
<i>Clientes</i>		93.761	
Imobilizado		7.142	292
(-) Depreciação		(36)	(4)
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b><u>100.867</u></b>	<b><u>288</u></b>
<b>Total do ativo</b>		<b><u>187.576</u></b>	<b><u>806</u></b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>	6		
Fornecedores		146	248
Impostos a recolher		716	2
Obrigações sociais e trabalhistas		16	5
Outras Obrigações		274	
Dividendos		5.286	
<b>Total do passivo circulante</b>		<b><u>6.438</u></b>	<b><u>255</u></b>
Passivo não circulante			
Custos Orçados		44.253	0
Receitas Diferidas		151.340	
Custos		(34.513)	0
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b><u>161.080</u></b>	<b><u>0</u></b>
Patrimônio Líquido	7		
Capital social		2.000	2.000
Reservas de capital		1.800	(688)
Reservas de lucros		400	
Lucros ou prejuizos acumulados		15.858	(761)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>20.058</u></b>	<b><u>551</u></b>
<b>Total do passivo</b>		<b><u>187.576</u></b>	<b><u>806</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Demonstração do resultado

Em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Receita operacional líquida	11	45.223	0
Custo dos produtos vendidos	10	(5.907)	0
Lucro bruto		<u>39.316</u>	<u>0</u>
Despesas gerais e administrativas	10	(16.402)	(764)
Resultado operacional	11	<u>22.914</u>	<u>-764</u>
Despesas financeiras	10	(33)	0
Receitas financeiras		1.205	3
Outras receitas		61	
Resultado financeiro	11	<u>24.147</u>	<u>-761</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>24.147</u>	<u>-761</u>
Impostos de renda e contribuição social		(1.842)	0
Lucro ou Prejuízo líquido do exercício		<u>22.305</u>	<u>-761</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Lucros retidos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020						-
Capital social	<b>2.000</b>					<b>2.000</b>
(-) Capital a integralizar	<b>(688)</b>					<b>(688)</b>
Lucro ou prejuízo do exercício					(761)	(761)
Constituição de reserva legal						-
Reserva de Incentivo fiscal						-
Resultado a distribuir						-
Aumento de capital						-
Dividendos mínimos						-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<b>1.312</b>	-	-	-	(761)	<b>551</b>
Capital social	<b>2.000</b>					<b>2.000</b>
(-) Capital a integralizar						
Lucro ou prejuízo do exercício					21.544	21.544
Constituição de reserva legal		400			(400)	
Reserva de Incentivo fiscal	-		1.800			1.800
Resultado a distribuir						-
Aumento de capital						-
Dividendos mínimos					(5.286)	(5.286)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<b>2.000</b>	<b>400</b>	<b>1.800</b>	-	<b>15.858</b>	<b>20.058</b>

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Das operações	<b>22.337</b>	<b>(757)</b>
Lucro líquido do exercício	<b>22.305</b>	<b>(761)</b>
Depreciação	<b>32</b>	<b>4</b>
 Variação nos saldos de ativos e passivos	 <b>7242</b>	 <b>0</b>
Estoques de obras em andamento – Tayayá	<b>(3.394)</b>	<b>(492)</b>
Impostos a recuperar	<b>0</b>	<b>0</b>
Fornecedores	<b>(102)</b>	<b>248</b>
Obrigações tributárias	<b>714</b>	<b>2</b>
Obrigações previdenciárias	<b>10</b>	<b>5</b>
Caixa líquido gerado das atividades operacionais	<b>26.807</b>	<b>(994)</b>
 Atividades de investimentos		
Adições ao ativo imobilizado	<b>(6.849)</b>	<b>(292)</b>
 Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	 <b>(6.849)</b>	 <b>(292)</b>
 Atividades de financiamento		
Integralização de Capital	<b>2.488</b>	<b>1.312</b>
 Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	 <b>2.488</b>	 <b>1.312</b>
 Variação de caixa e equivalentes de caixa:	 <b>22.446</b>	 <b>26</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>26</b>	<b>0</b>
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<b>22.472</b>	<b>26</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A

## CNPJ: 41.331.457/0001-66

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**1. Contexto operacional** – A TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A (“Companhia”), sociedade anônima de capital fechado, está localizada na Rua Pernambuco, 707, 1º. Andar Sala 6 Centro – Paranavaí/PR.

Constituída em 24 de março de 2021 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado.

A Companhia tem como objeto social a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, aluguel de imóveis próprios, holdings de instituições não financeiras.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração, em 24 de abril de 2022. **2. Sumário das políticas Contábeis – 2.1 Declaração de conformidade:**

As demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis a pequenas e médias empresas (NBC TG 1000). **2.2 Preparação e apresentação das demonstrações financeiras:** As demonstrações contábeis incluem a utilização de estimativas que levou em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros, e outros fatores objetivos e subjetivos. Os itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas são:

- Análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa;
- Mensuração do valor justo de instrumentos financeiros; realização dos tributos diferidos ativos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais;
- Interpretação de regulamentos tributários complexos, dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes; e
- Análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios envolvendo processos administrativos e judiciais e demais ativos e passivos na data das demonstrações contábeis.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de estimativa. Essas estimativas e premissas são revisadas periodicamente. **2.3 Comparabilidade das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras contemplam o resultado das operações da Companhia do período de vinte e dois meses, compreendido entre 24 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2022. **2.4 Patrimônio líquido – a) Capital social** - O capital social subscrito está dividido em 2.000.000 (dois milhões) de ações, distribuído entre seis acionistas, totalizando R\$ 2.000 (R\$ 2.000 em 31 de dezembro de 2021); **b) Reserva Legal** – A reserva legal, no montante de R\$ 400 (R\$ 0,00 em 31 de dezembro de 2021), constituída utilizando-se o percentual de 5% sobre lucros auferidos nos exercícios, até o limite de 20% do capital social, conforme requerido pela legislação societária, Art. 193 da Lei nº 6.404/76; **c) Dividendos Obrigatórios** – Os dividendos obrigatórios, no montante de R\$ 5.286 (R\$ 0,00 em 31 de dezembro de 2021), constituído sobre lucro auferido no exercício após as destinações legais, conforme disposição estatutária, Art. 23, Item II, letra “b” do Estatuto Social; **d) Reserva de Lucros** – A reserva de lucros no montante de R\$ 1.800 (R\$ 0,00 em 31 de dezembro de 2021), **e) Resultado do Exercício** – O lucro do exercício, no montante de R\$ 15.858 (R\$ - 761 em 31 de dezembro de 2021), disponível para futura deliberação entre os acionistas em Assembleia Geral Ordinária, conforme disposição estatutária. ). **3.** A exposição da Companhia ao risco de variações nas taxas de câmbio refere-se principalmente às atividades operacionais da Companhia (quando receitas ou despesas são denominadas em uma moeda diferente da moeda funcional).

# **TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**

## **CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**, sociedade empresária anônima, com sede no Município de Paranaíba, Estado do Paraná, tem como objeto social compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, aluguel de imóveis próprios, loteamento de imóveis próprios, holdings de instituições não financeiras.

### **2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da legislação comercial Lei nº 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis, e aos princípios fundamentais de contabilidade.

As principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas e quantitativas conforme determina a Resolução nº 1.255/2009.

Os administradores da empresa optaram pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da empresa, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e assim, as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da empresa, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante a Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto às documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

profissional. As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e estão sendo apresentadas em Reais (R\$).

### **3. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE**

A empresa declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com a NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução 1.255/2009. A administração da empresa também procedeu ao exame conceitual e concluiu que a empresa não possui prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

### **4. ATIVO CIRCULANTE**

A classificação das contas é realizada com base no que determina o Pronunciamento Técnico PME – Pequenas e Médias Empresas, sendo classificados como circulante quando: a) espera realizar o ativo, ou pretender vendê-lo ou consumi-lo durante o ciclo operacional normal da entidade; b) o ativo for mantido essencialmente com a finalidade de negociação; c) espera realizar o ativo no período de até doze meses da data das demonstrações contábeis; ou o ativo for caixa ou equivalente de caixa.

**Cientes** – Em 31 de dezembro, o saldo de contas a receber de clientes é o seguinte:

<i><b>DESCRIÇÃO</b></i>	<i><b>2022</b></i>	<i><b>2021</b></i>
Cientes	R\$ 151.330.658,98	R\$ 0,00
<b>TOTAIS</b>	<b>R\$ 151.330.658,98</b>	<b>R\$ 0,00</b>

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Estoques – Reconhecido inicialmente pelo custo histórico, onde todos os gastos necessários até o momento da disponibilidade para venda são considerados como custos, exceto os tributos recuperáveis. Avaliados por inventário periódico.

<i>DESCRIÇÃO</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Obras em Andamento	R\$ 3.885.146,02	R\$ 0,00
<b>TOTAIS</b>	<b>R\$ 3.885.146,02</b>	<b>R\$ 0,00</b>

**5. ATIVO NÃO CIRCULANTE**

Imobilizado – Avaliado inicialmente ao custo histórico, sendo considerados com custo todos os valores necessários para que o imobilizado estivesse à disposição da administração.

<i>DESCRIÇÃO</i>	<i>2022</i>	<i>AQUISIÇÕES E ALIENAÇÕES</i>	<i>DEPRECIÇÃO ACUMULADA</i>	<i>2021</i>	<i>TAXA ANUAL DE DEPRECIÇÃO</i>
Terrenos	R\$ 1.956.772,42	R\$ 1.956.772,42	(R\$ 0,00)	R\$ 0,00	
Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	R\$ 39.920,95	R\$ 39.920,95	(R\$ 3.362,71)	R\$ 0,00	10%
Móveis e Utensílios	R\$ 322.248,70	R\$ 30.012,10	(R\$ 32.970,38)	R\$ 292.236,60	10%
Construção em Andam.	4.822.661,96	4.822.661,96	(R\$ 0,00)	R\$ 0,00	
<b>TOTAIS</b>	<b>R\$ 7.141.604,03</b>	<b>R\$ 6.849.367,43</b>	<b>(R\$ 36.333,09)</b>	<b>R\$ 292.236,60</b>	

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**6. PASSIVO CIRCULANTE**

A classificação das contas é realizada com base no que determinada o Pronunciamento Técnico PME – Pequenas e Médias Empresas, sendo classificados como circulante quando: a) espera liquidar o passivo durante o ciclo operacional normal da entidade; b) o passivo for mantido essencialmente para a finalidade de negociação; c) o passível for exigível no período de até dozes meses após a data das demonstrações contábeis; ou a entidade não tiver direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após a data de divulgação.

**Fornecedores** – Em 31 de dezembro, o saldo de contas a pagar de fornecedores é o seguinte:

<i>DESCRIÇÃO</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Fornecedores	R\$ 146.231,25	R\$ 248.393,45
<b>TOTAIS</b>	<b>R\$ 146.231,25</b>	<b>R\$ 248.393,45</b>

**7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

O Patrimônio Líquido é o valor residual dos ativos reconhecidos menos os passivos reconhecidos.

**Capital Social** - O Capital Social no valor de R\$ 2.000.000,00 é formado por cotas partes referente a 6 (seis) acionistas em 31 de dezembro de 2022.

**8. Lucros ou Prejuízos Acumulados** – A empresa apresenta o seguinte saldo nos respectivos anos a seguir:

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

<i>DESCRIÇÃO</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Saldo Inicial	(R\$ 761.535,80)	R\$ 0,00
Resultado do Período	R\$ 22.305.385,98	(R\$ 761.535,80)
Dividendos a Distribuir	(R\$ 5.285.962,55)	R\$ 0,00
Reserva Legal	(R\$ 400.000,00)	
<b>Saldo Final</b>	<b>R\$ 15.857.887,63</b>	<b>(R\$ 761.535,80)</b>

## **9. DETERMINAÇÃO DO RESULTADO**

O resultado foi apurado em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 (comparativamente) e estão em obediência ao regime de caixa. As Demonstrações Contábeis foram elaboradas e apresentadas em conformidade com a legislação societária, conforme a Lei n. 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis, os pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelas normas brasileiras de contabilidade expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, especialmente NBC TG 1000.

## **10. RECEITAS E DESPESAS**

O resultado é apurado de acordo com o regime de caixa, que estabelece que as receitas, custos e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

**TERRAS DO PARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**  
**CNPJ: 41.331.457/0001-66**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**11. RECEITA LIQUIDA**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Venda de Imóveis	R\$ 46.934.365,34	R\$ 0,00
(-) Deduções	(R\$ 1.711.807,71)	(R\$ 0,00)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>R\$ 45.222.557,63</b>	<b>R\$ 0,00</b>

**JOÃO ROBERTO VIOTTO**  
**DIRETOR PRESIDENTE**

**LUIZ ANTONIO ZOCCANTE CARDOSO**  
**DIRETOR FINANCEIRO**

**ARYLDO ZOCCANTE CARDOSO**  
**CRC/PR 024.779/O-0**  
**CONTADOR**