

CIDADE NAUTICA IMOVEIS S/A

CNPJ.: 45.079.647/0001-99

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022.

1 – Contexto operacional

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

2. Principais práticas contábeis

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

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Estimativas Contábeis

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

2.4. Reconhecimento das receitas e despesas

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

(a) Reconhecimento da receita

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

(b) Reconhecimento do resultado financeiro

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

2.5. Caixas e equivalentes de caixa

Representada por depósitos bancários e aplicações financeiras.

	2022	2021
Caixa e Equivalentes de caixa	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Caixa – Dinheiro	201.000,00	201.000,00
Banco Conta Movimento – Bradesco	346,61	1.035.563,49
Aplicação Financeira – Bradesco	349.221,74	97.725,02
Total	550.568,35	1.334.288,51

2.6. Depósitos Judiciais

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

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	-	-
(+)Adições	-	-
(-)Baixas	-	-
(+)Atualização monetária	-	-
Saldo no final do exercício	R\$ 0,00	R\$ 0,00

2.7. Estoques

Os estoques de imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição.

	2022	2021
Estoques de imóveis para revenda	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Área de 1.300.000 m2 e 758.140 m2 – Acapulco Gleba 4	1.626.000,00	1.626.000,00
Área Sitio Sandy	84.664,69	84.664,69
Área Sitio Sandy e Carmo - lote 05	56.905,77	56.905,77
Lotes – Acapulco I	407.735,37	407.735,37
Lotes – Santa Esmeralda	24,64	24,64
Sitio Michael (Sandy Carmo)	6.245,75	6.245,75
Terreno 120.000 – Guarujá (saldo)	111.293,84	111.293,84
Terreno – Guarujá – 75.49779m (saldo)	-	-
Jardim Acapulco – Gleba I	62.747,02	62.747,02
Sitio Igua	15.440,00	15.440,00
Lotes Jardim Acapulco – Lote 15-A – Quadra 02	157.267,41	157.267,41
Lotes Jardim Acapulco – Lote 01-A – Quadra 01	119.785,91	119.785,91
Lotes Jardim Acapulco – Lote 09-A – Quadra 01	189.570,67	189.570,67
Obras em Andamento	-	-
Total	2.837.681,07	2.837.681,07

2.8. Imobilizado

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

Imobilizado	Taxa anual depreciação %	2022			2021		
		Preço Custo	Depreciação acumulada	Liquido	Preço Custo	Depreciação acumulada	Liquido
Computadores e perif.	20%	-	-	-			
Máquinas e equipamentos	10%	328.544,02	-318.596,34	10.123,37	321.429,52	-316.843,86	4.585,66
Móveis e utensílios	10%	164.111,33	-158.008,16	6.103,17	161.471,33	-157.438,00	4.033,33
Veículos	20%	317.567,46	-317.567,46	-	317.567,46	-317.567,46	-
Total		810.222,81	-793.996,27	16.226,54	800.468,31	-791.849,32	8.618,99

2.9. Investimentos – Participações Societárias

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

Empresa (s) Investida (s)	Participação	2020	2021
		Valor (R\$)	Valor (R\$)
Ilhas das Cobras Empreendimentos Imobiliários LTDA.	0,05%	1,00	1,00
Administradora Jardim Acapulco Ltda	99,99%	1.999.647,31	1.657.133,50
Total		1.999.648,31	1.657.134,50

3. Investimentos em imóveis

Os investimentos em imóveis são demonstrados pelo custo de aquisição.

Investimentos em imóveis	2022	2021
	Valor (R\$)	Valor (R\$)
Edifício Montreal – 12º andar	870.000,00	870.000,00
Edifício Montreal – Lucel	965.920,41	965.920,41
Edifício Lafayette – Conjunto 71	64.517,67	64.517,67
Edifício Passarelli – Conjuntos 121 a 126	377.898,78	377.898,78
Loja Supermercado – São Vicente	1.091.848,26	1.091.848,26
Conjuntos Edifício Passarelli	87.763,04	87.763,04
Total	3.457.948,16	3.457.948,16

3. Obrigações Fiscais

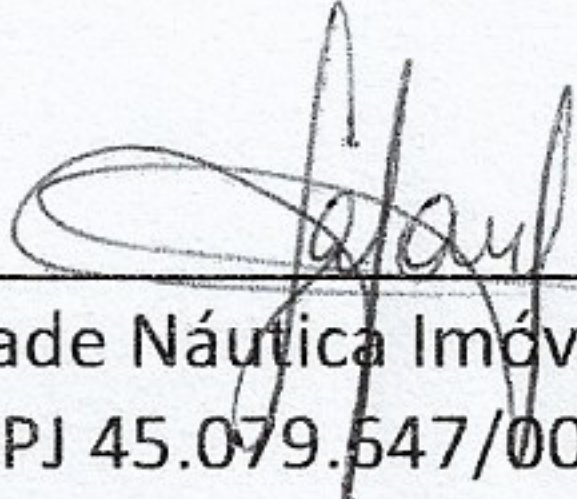
Estão demonstradas pelos valores calculáveis a serem recolhidos, acrescidos de encargos e variações quando aplicáveis.

3.1. Capital Social

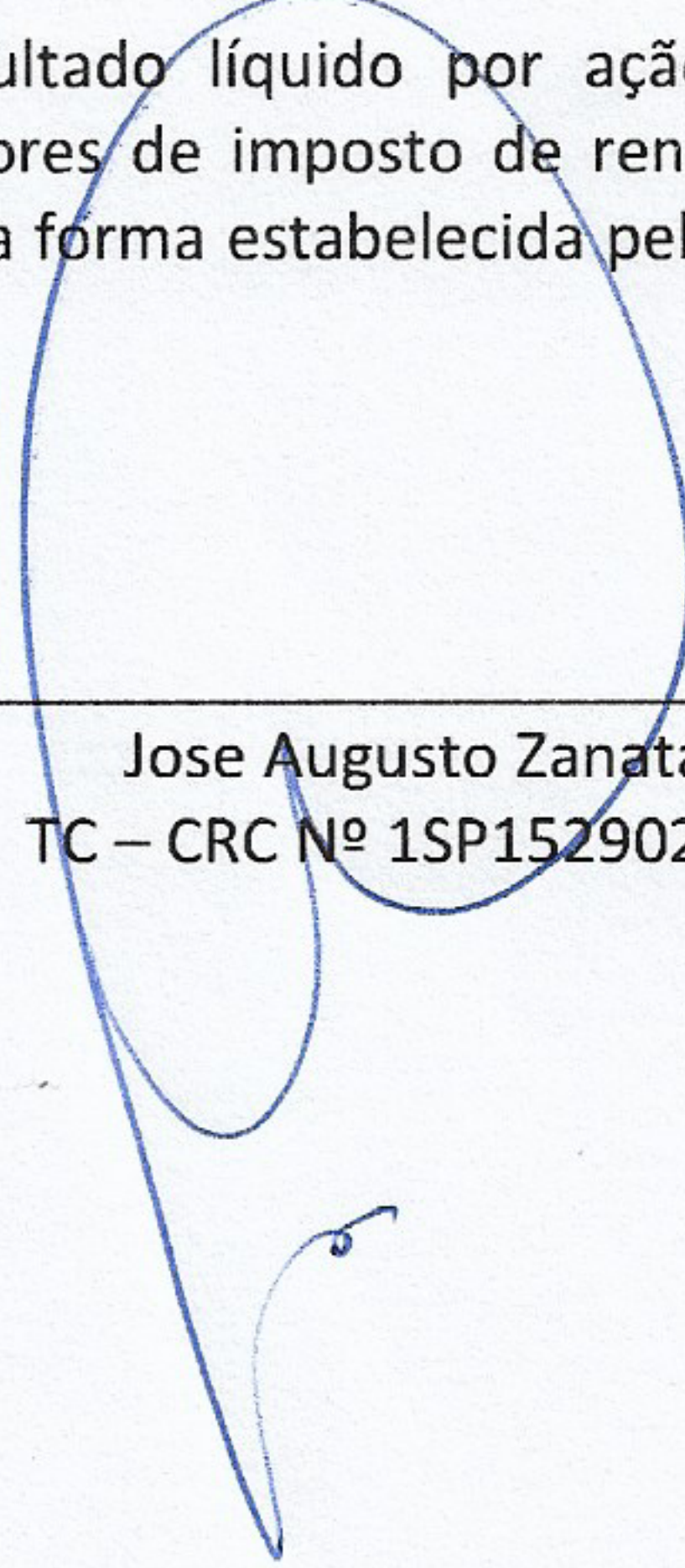
O Capital Social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 158.000,00 (Cento e cinquenta e oito mil reais), divididos em 158.000 (Cento e cinquenta e oito mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

3.2. Demonstração de resultado

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



Cidade Náutica Imóveis S/A
CNPJ 45.079.547/0001-99
Sergio Amaral Santos



Jose Augusto Zanata
TC – CRC Nº 1SP152902O-8