

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa Valor Empreendimentos Imobiliários S/A, constituída em 29 de junho de 2012, tem sua sede localizada em Recife/PE, Rua Engenheiro Antônio de Góes, nº 60 - Sala 701 a 705 Conjunto 16C 7 andar – Brasília Teimosa – CEP: 51.010-000, tendo como objetivo social: Construção de Edifícios; Incorporação de empreendimentos imobiliários; Obras de urbanização – ruas, praças e calçadas; Compra e venda imóveis próprios; Aluguel de Imóveis próprios; Loteamento de imóveis próprios; Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; Corretagem no aluguel de imóveis e Gestão e administração da propriedade imobiliária.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade com Relação às Normas de Pronunciamentos Contábeis - CPC

As demonstrações financeiras foram elaboradas tomando como base as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores e os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil por meio do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As demonstrações financeiras individuais da Valor Empreendimentos Imobiliários S/A, do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 teve a sua emissão autorizada pela sua administração em 04 de abril de 2023.

b) Base da Mensuração

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

c) Moeda Funcional e Moeda de Apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da empresa. Todas as informações financeiras estão apresentadas em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

d) Uso de estimativas e julgamentos

Na aplicação das políticas contábeis da empresa, a Administração deve exercer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais informações objetivas não são facilmente obtidas de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais desses valores contábeis podem divergir dessas estimativas.

LS Assessoria Contábil Ltda
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

e) Continuidade operacional

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional normal, tendo em vista as projeções de desempenho econômico e fluxo de caixa preparadas pela gestão, as quais avaliam que a Empresa conseguirá manter suas atividades e cumprir com suas obrigações de pagamentos nos próximos exercícios.

3. MUDANÇAS DE PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Novos pronunciamentos, interpretações e alterações

A empresa não adotou, de forma antecipada, nenhum pronunciamento, interpretação ou alteração emitida que ainda não esteja em vigor. As interpretações e alterações que passaram a vigorar no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não geraram impactos significativos nas demonstrações financeiras da empresa.

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo foram aplicadas de maneira consistente nos exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a) Receita operacional

(i) Vendas e Aluguéis de imóveis

A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e os benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens forem transferidos para o comprador e locatário; (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a Empresa; (iii) os custos associados e a possível devolução de bens e locação puderem ser estimados de maneira confiável; (iv) não houver envolvimento contínuo com os bens vendidos e locados; (v) seu valor puder ser mensurado de maneira confiável. A receita é medida líquida de devoluções e descontos comerciais.

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável.

A empresa possui suas operações voltadas para vendas e aluguéis de Imóveis.

b) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem juros recebidos de clientes, descontos de fornecedores, receitas com

atualizações sobre impostos pagos a maior nas transações efetuadas, receitas de juros sobre recursos de contas correntes aplicados automaticamente e aplicações.

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias, descontos concedidos a clientes, despesas com juros sobre fornecedores, juros sobre tributos, juros sobre empréstimos e financiamentos e variações no valor justo dos passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, à construção ou à produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado através do método dos juros efetivos.

c) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 60 mil por trimestre, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro presumido, sendo 8% para as vendas e 32% para aluguel sobre o faturamento para IRPJ e 12% para as vendas e 32% para aluguel sobre o faturamento para CSLL.

d) Estoques

Os estoques são avaliados ao custo de aquisição.

e) Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Os instrumentos financeiros são reconhecidos pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício. Os principais ativos financeiros reconhecidos pela empresa são: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e aplicações financeiras, sendo classificados nas categorias de custo amortizados e valor justo por meio de resultado.

(ii) Mensuração subsequente

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela empresa são: fornecedores, empréstimos e financiamentos e obrigações a pagar. Esses passivos foram classificados na categoria de custos amortizados.

A mensuração subsequente dos instrumentos financeiros ocorre a cada data do balanço de acordo com a sua classificação, sendo os ativos e passivos financeiros da empresa classificados nas seguintes categorias:

Ativos e passivos financeiros a custo amortizado

O ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

- O ativo financeiro ou passivo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter instrumentos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro ou passivo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Ativos e passivos financeiros a valor justo por meio do resultado

O ativo financeiro e passivo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio do resultado, a menos que seja mensurado ao custo amortizado ou o ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

(iii) Gerenciamento de risco financeiro

A empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da empresa caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes e em títulos de investimento. Para reduzir esse tipo de risco e auxiliar seu gerenciamento a empresa monitora as contas a receber realizando análises periódicas dos saldos em aberto, bem como cobranças, fora da esfera administrativa, nos casos necessários.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de a empresa encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos ou com outro ativo financeiro. A abordagem da empresa na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais. A política de recebimentos adotada junto aos clientes frente aos prazos de liquidez dos passivos visa garantir um fluxo de caixa suficiente para honrar os compromissos assumidos.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio, taxas de

LS Assessoria Contábil Ltda
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

juros e têm impacto nos ganhos da empresa. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

f) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e que o valor possa ser estimado com segurança.

APRESENTAÇÃO ANALÍTICA DOS PRINCIPAIS GRUPOS DE CONTAS

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Caixa e equivalente de caixa consistem em numerário disponível na empresa, saldos em poder de bancos e aplicações financeiras de curto prazo. Caixa e equivalente de caixa, incluídos na demonstração dos fluxos de caixa compreendem:

Descrição	2022	2021
Caixa	12.194,40	12.194,40
Bancos c/ movimento	4.038,15	5.898,33
Aplicações financeiras	2.587,94	593,51
Total	18.820,49	18.686,24

6. ADIANTAMENTOS E CONTAS A RECEBER

Os adiantamentos e as contas a receber em 31 dezembro de 2022 e de 2021 são compostos pelas seguintes rubricas:

Descrição	2022	2021
Clientes diversos	424.999,94	393.200,00
Adiantamentos diversos	-	238,50
Total	424.999,94	393.438,50

7. ESTOQUE

Os estoques em 31 dezembro de 2022 e de 2021 são compostos pelas seguintes rubricas:

Descrição	2022	2021
Imóveis para revenda	4.316.094,62	4.316.094,62
imóveis permutados	324.702,95	429.524,69
Total	4.640.797,57	4.745.619,31

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

Os impostos a recuperar estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2022	2021
Parcelamento pago a maior	518,46	518,46
Total	518,46	518,46

9. CONTAS A PAGAR

Representam as obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de terceiros no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes por serem exigíveis no período de até um ano.

Descrição	2022	2021
Contas a pagar	16.606,00	6.140,00
Total	16.606,00	6.140,00

10. EMPRÉSTIMOS DE PESSOAS LIGADAS

Os empréstimos estão representados pelos seguintes saldos:

Empréstimos de curto prazo	2022	2021
Empréstimos a pessoas ligadas	-	470.360,86
Total	-	470.360,86

Empréstimos de longo prazo	2022	2021
Empréstimos a pessoas ligadas	3.685.000,00	3.685.000,00
Total	3.685.000,00	3.685.000,00

11. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

As obrigações estão representadas pelos seguintes saldos:

Descrição	2022	2021
Folha de pagamento de dirigentes	173.541,13	198.779,64
Total	173.541,13	198.779,64

12. OUTROS DÉBITOS

Os outros débitos estão representados pelos seguintes saldos:

LS Assessoria Contábil Ltda
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

Descrição	2022	2021
Caução	2.600,00	16.800,00
Total	2.600,00	16.800,00

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

As obrigações tributárias estão representadas pelos seguintes saldos:

Descrição	2022	2021
IRPJ a pagar	2.305,82	3.277,65
CSLL a pagar	1.531,65	2.150,66
PIS a pagar	188,07	538,20
COFINS a pagar	868,00	2.484,00
Total	4.893,54	8.450,51

TRIBUTOS DIFERIDOS

Representam diferenças temporárias entre a base fiscal e o valor contábil dos passivos representados no balanço patrimonial.

Estas diferenças se devem ao fato da empresa vender imóveis e apurar seus impostos, pelo regime de caixa, conforme autoriza a norma fiscal.

Descrição	2022	2021
IRPJ diferido	5.100,00	4.718,42
CSLL diferida	4.590,00	4.246,57
PIS diferido	2.762,47	2.555,80
COFINS diferido	12.750,00	11.796,00
Total	25.202,47	23.316,79

14. PARCELAMENTOS

Os parcelamentos estão representados pelos seguintes saldos:

Descrição	2022	2021
PGFN	-	2.014,10
(-) Encargos a apropriar	-	(609,21)
Total	-	1.404,89

Conforme IN 1.733/2017 da RFB a empresa aderiu ao PERT (programa especial de regularização tributária), unificando os parcelamentos.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

O capital social em 31/12/2022 é R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), representado por 30.000 (trinta mil) ações de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente integralizado pelos respectivos acionistas, distribuído da seguinte forma:

Acionistas	2022			2021		
	R\$	Ações	%	R\$	Ações	%
Solange Ribeiro Bezerra de Assis	10.002,00	10.002	33,34%	10.002,00	10.002	33,34%
João Felipe Bezerra de Assis	9.999,00	9.999	33,33%	9.999,00	9.999	33,33%
Rafaela Bezerra de Assis	9.999,00	9.999	33,33%	9.999,00	9.999	33,33%
Capital social	30.000,00	30.000	100%	30.000,00	30.000	100%

(b) Reserva de lucro

(b.1) Reserva legal

A empresa destina 5% do lucro líquido do exercício para a reserva legal limitando a 20% do capital social.

(b.2) Reserva de retenção de lucro

A Lei 6.404/76 faculta às sociedades reterem parcela do lucro líquido do exercício, prevista em orçamento de capital, previamente aprovado, após a destinação de 25% do dividendo mínimo obrigatório.

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A composição da receita líquida, é representada conforme valores apresentados:

Descrição	2022	2021
Receita bruta	1.032.391,77	963.400,00
Receita c/ aluguel	206.391,77	173.600,00
Receita c/ imóveis	826.000,00	789.800,00
(-) Deduções da receita	(37.682,29)	(35.164,10)
PIS s/ vendas e serviços	(6.710,54)	(6.262,10)
COFINS s/ vendas e serviços	(30.971,75)	(28.902,00)
Receita líquida	994.709,48	928.235,90

17. CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS

Os custos incorridos nas vendas de imóveis durante os exercícios de 2022 e 2021 estão respectivamente apresentados:

LS Assessoria Contábil Ltda
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

Descrição	2022	2021
Custo dos imóveis vendidos	104.821,74	104.821,74
Total	104.821,74	104.821,74

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

A composição das despesas administrativas é representada conforme valores apresentados:

Descrição	2022	2021
Aluguéis	(3.154,49)	(2.963,52)
Condomínios	(49.588,63)	(102.039,91)
Manutenção e conservação	(2.800,00)	-
Utilidades e serviços	(3.017,96)	(1.174,32)
Serviços de terceiros	(76.247,50)	(33.410,00)
Despesas gerais	(14.743,75)	(9.465,69)
Total	(149.552,33)	(149.053,44)

19. DESPESAS TRIBUTARIAS

A composição das despesas tributárias é representada conforme valores apresentados:

Descrição	2022	2021
Outros impostos/taxas/contribuições	(972,38)	(64.770,84)
IPTU	(4.537,10)	(7.532,49)
IRPJ s/ lucro	(20.856,07)	(17.883,42)
CSLL s/ lucro	(15.240,27)	(13.573,34)
Taxas diversas	(2.759,95)	-
Total	(44.365,77)	(103.760,09)

20. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O resultado financeiro dos exercícios de 2022 e 2021 é oriundo das seguintes montas de receitas e despesas:

Descrição	2022	2021
Receita financeira	4.170,93	486,72
Receita c/ clientes	4.137,97	471,18
Receita c/ aplicação financeira	32,96	15,54
Despesa financeira	(5.976,04)	(5.334,82)
Bancárias	(2.548,93)	(3.026,07)
Fornecedores	(26,20)	(19,15)
Tributos	(3.400,91)	(2.289,60)
Resultado financeiro	(1.805,11)	(4.848,10)

LS Assessoria Contábil Ltda
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

A empresa avaliou os eventos ocorridos após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não havendo eventos subsequentes significativos ocorridos até a data de autorização dessas demonstrações que venham a ter efeitos relevantes nessas e que requeiram a sua divulgação.

22. COMPROMISSOS FUTUROS

A empresa não possui contratos firmados com fornecedores a longo prazo ou compromissos contratuais que necessitem de provisão.

Recife/PE, 31 de dezembro de 2022.

LS Assessoria Contábil Ltda
CRC: RN - 000287/O-7
Contadora
Luciane Alves da Silveira
CRC: RN - 005510/O-3
RG: 1.199.453 – SSP/RN
CPF: 829.188.304-10

Solange Ribeiro Bezerra de Assis
Diretora Presidente
RG: 975.064 - ITEP/RN
CPF: 635.201.924-20