

**COMPANHIA INICIADORA PREDIAL**

CNPJ Nº. 60.583.507/0001-47  
Relatório da Diretoria

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações Contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Balancos patrimoniais 31 de dezembro de 2025 e 2024 - (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)				Demonstração dos resultados Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)			
Ativo	Notas	31/12/2025	31/12/2024	Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	168	226	Obrigações trabalhistas	7	175	171
Outros ativos	-	22	29	Obrigações tributárias	8	144	195
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>190</b>	<b>255</b>	Contas a pagar	9	509	353
<b>Não circulante</b>				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>828</b>	<b>719</b>
Créditos diversos	4	534	534	<b>Passivo não circulante</b>			
Propriedade para investimento	5	12.637	8.775	Provisão para demandas judiciais	10	70	70
Partes relacionadas	6	3.472	3.472	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>70</b>	<b>70</b>
Imobilizado líquido	-	567	567	<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>17.210</b>	<b>13.348</b>	Capital social	-	12.404	12.404
				Lucros (Prejuízos) acumulados	-	(2.524)	(976)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>9.880</b>	<b>11.428</b>
				Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	11.3	6.622	1.386
<b>Total do ativo</b>		<b>17.400</b>	<b>13.603</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido e AFAC</b>		<b>17.400</b>	<b>13.603</b>

Demonstração das mutações do patrimônio líquido Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 - (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)					
	Capital social	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Total do patrimônio líquido e AFAC
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>12.404</b>	<b>827</b>	<b>(70)</b>	<b>13.161</b>	<b>13.161</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	-	-	-	-	1.386
Absorção de reserva legal com prejuízo	-	(827)	827	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(1.733)	(1.733)	(1.733)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>12.404</b>	<b>-</b>	<b>(976)</b>	<b>11.428</b>	<b>1.386</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	-	-	-	-	5.236
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(1.548)	(1.548)	(1.548)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>12.404</b>	<b>-</b>	<b>(2.524)</b>	<b>9.880</b>	<b>6.622</b>

Notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 e 2024 - (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

**1. Contexto operacional:** A Companhia Iniciadora Predial ("Cia Iniciadora" ou "Companhia") atualmente tem o propósito de promover a locação e administração de seus próprios bens, compra, venda e incorporação de imóveis, participação em empreendimentos imobiliários de construção ou desenvolvimento urbano, participação em outras sociedades, entre outros. A sede da Companhia está localizada na Alameda Santos nº 960, 19º andar, Cj 1.904, Cerqueira César, São Paulo, SP. **Aprovação das demonstrações financeiras:** A Administração aprovou a emissão dessas demonstrações financeiras em 11 de março de 2026. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas:** **2.1. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária e as orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$) moeda de apresentação que também é a moeda funcional da Companhia. **2.2. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras:** **2.2.1. Reconhecimento da receita líquida:** A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor da contra-prestação recebida ou a receber excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir para determinar se estão atuando como agente ou principal e, ao final conclui que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos a seguir devem também ser satisfatórios antes de haver reconhecimento de receita: **Receita de aluguel:** As receitas de aluguel são resultantes dos arrendamentos mercantis operacionais do imóvel comercial e são reconhecidos de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. **2.2.2. Estimativas contábeis:** A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem vida útil do ativo imobilizado, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, impostos diferidos ativos, provisão para garantia, provisão para riscos tributários, trabalhistas e civis e mensuração do custo orçado de empreendimentos e de instrumentos financeiros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas. **2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa são classificadas na categoria: "avaliadas ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR)". A abertura destas aplicações por tipo está apresentada na Nota Explicativa nº 3. **2.2.4. Propriedade para investimento:** Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação. As propriedades para investimento são representadas por terreno e edifício mantido para auferir rendimento de aluguel, valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. **2.2.5. Obrigações trabalhistas e tributárias:** Representam os valores a pagar a funcionários decorrentes de benefícios, provisões de férias já incorridas, os encargos incidentes sobre estas provisões e tributos retidos de prestadores de serviços entre outros. **2.2.6. Fornecedores e contas a pagar:** Os fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes. Elas são reconhecidas a valor justo e subsequentemente mensuradas pelo Custo Amortizado (CA) com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. As caução são oriundas de retenções contratuais de subempreiteiros e são liquidadas ao término da vigência da carência contratual. **2.2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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-lo. São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes. **2.2.8. Ativos e passivos contingentes:** As

práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionadas às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. **2.2.9. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. **2.2.10. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu Valor Presente (AVP) no registro inicial da transação levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e em certos casos implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. **2.2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** A Companhia é optante pelo lucro presumido, sendo assim suas alíquotas vigentes de tributação do imposto de renda e da contribuição social são respectivamente de 15% (acrescida de adicional de 10% quando aplicável) e de 9% após aplicação a alíquota de presunção relativa à sua atividade. As bases de cálculo são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

	31/12/2025	31/12/2024
<b>3. Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Bancos</b>		
Banco Itaú S/A	160	220
Caixa Econômica Federal	6	4
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>226</b>
Foram classificados como caixa e equivalentes de caixa títulos com obrigações de recompra emitidas pelas instituições financeiras, contas bancárias com liquidez imediata em função de sua alta liquidez prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e por estarem sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.		
<b>4. Créditos a receber</b>	<b>534</b>	<b>534</b>
<b>5. Propriedade para investimento</b>	<b>9.742</b>	<b>5.880</b>
Alameda Santos, 1357	160	160
Av. Marechal Deodoro da Fonseca	74	74
Av. Santos Dumont/Esq. R. Salv. Leme	111	111
Av. Vautier, 241	20	20
Condomínio Ponte Raza	51	51
Garagens Edifício Minister	6	6
R. Alexan. Pedrosa, 158, 168 e 178	278	278
Rua Dr. Pereira, 27/29	140	140
Rua Salvador Leme, 71 e 73	1.581	1.581
Sítio Mato Grosso	407	407
Terreno R. Ostreira nº 20 - Lote 01 e 02 Quadra H	67	67
<b>Total</b>	<b>12.637</b>	<b>8.775</b>
<b>6. Partes relacionadas</b>	<b>3.472</b>	<b>3.472</b>
Créditos com Pessoas Ligadas	3.472	3.472
<b>7. Obrigações trabalhistas</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
INSS	10	10
FGTS	133	129
Provisão de Férias	175	171
<b>8. Obrigações tributárias</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
COFINS a pagar	10	11
IRRF a pagar	7	4
PIS, COFINS, CSLL retido s/ PJ	28	43
CSLL - Contrib. social s/ lucro líquido	71	113
IRPJ - Imposto de renda PJ e adicional	9	11
Outros	144	195
<b>9. Contas a pagar</b>	<b>544</b>	<b>353</b>
Fornecedores diversos	544	353

**10. Provisão para demandas judiciais:** A companhia no curso normal de suas atividades está sujeita a processos de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía provisão para demandas judiciais no montante de

**Demonstração dos resultados abrangentes Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)**

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(1.548)</b>	<b>(1.733)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>(1.548)</b>	<b>(1.733)</b>

**Demonstração dos resultados de caixa Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)**

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Das atividades operacionais</b>	<b>1.432</b>	<b>(1.890)</b>
<b>Resultado antes das provisões tributárias</b>	<b>(1.061)</b>	<b>(1.120)</b>

**Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais**

	31/12/2025	31/12/2024
Provisão para demandas judiciais	-	(269)
<b>Ajustes das disponibilidades geradas</b>	<b>(1.061)</b>	<b>(1.389)</b>
<b>Decréscimo/(acréscimo) em ativos</b>		
Créditos diversos	7	3
<b>(Decréscimo)/acréscimo em passivos</b>		
Obrigações trabalhistas	4	83
Obrigações tributárias	(203)	(177)
Contas a pagar	156	43
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes</b>	<b>(36)</b>	<b>(44)</b>
Imposto de renda e contribuição social, pagos	(335)	(457)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>(1.432)</b>	<b>(1.890)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Propriedade para investimento	(3.862)	-
Imobilizado	-	(243)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(3.862)</b>	<b>(243)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.236	1.386
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>5.236</b>	<b>1.386</b>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(58)</b>	<b>(747)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	226	973
No final do exercício	168	226
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(58)</b>	<b>(747)</b>

R\$ 70 (R\$ 339 em 2024) decorrente de processo trabalhista. **11. Patrimônio líquido:** 11.1. **Capital social:** O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é de R\$ 12.404 representados por 12.404,320 ações ordinárias, todas nominativas, com valor nominal de R\$ 1 (um Real) cada uma. **11.2 Reserva legal:** Constituída com base no percentual de 5% calculado sobre o lucro líquido do exercício deduzidos os prejuízos acumulados conforme determinam a Legislação Societária Brasileira não podendo ultrapassar o limite de 20% do capital social. **11.3. Adiantamento para futuro aumento de capital:** Em 31 de dezembro de 2025 o adiantamento para futuro aumento de capital é de R\$ 6.622 (R\$ 1.386 em 2024) sendo realizado aportado o recurso em moeda corrente nacional no montante de R\$ 5.236 em 2025 (R\$ 1.386 em 2024).

	31/12/2025	31/12/2024
<b>12. Receita de locação de imóveis</b>	<b>4.620</b>	<b>5.453</b>
Receita de locação de imóveis	4.801	5.654
PIS	(32)	(36)
COFINS	(149)	(165)
<b>Total</b>	<b>4.620</b>	<b>5.453</b>

	31/12/2025	31/12/2024
<b>13. Despesas gerais e administrativas</b>	<b>(760)</b>	<b>(774)</b>
Despesas com serviços de terceiros	(1.716)	(1.574)
Despesas com condomínio	-	-
Despesa com pessoal, encargos e contribuições sociais	(1.787)	(1.636)
Despesas legais e emolumentos	(153)	(13)
Despesas comerciais	(3)	(143)
Despesa com energia e saneamento básico	(51)	(133)
Despesas com informática	(237)	(191)
Despesas de embarcações e viagens	(101)	(103)
Outras despesas	(194)	(1.030)
<b>Total</b>	<b>(5.002)</b>	<b>(5.597)</b>

	31/12/2025	31/12/2024
<b>14. Provisão para imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.493</b>	<b>1.809</b>
Recebimentos de aluguel (32%)	1.493	1.809
Receitas financeiras e outras receitas (sem presunção)	7	68
<b>Resultado tributável</b>	<b>1.500</b>	<b>1.877</b>
Contribuição social sobre o lucro tributável (9%)	(135)	(169)
Imposto de renda sobre o lucro tributável (25%)	(352)	(444)
<b>Total</b>	<b>(487)</b>	<b>(613)</b>

**15. Instrumentos financeiros:** A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas e as vigentes no mercado. A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos cujos valores estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis. Em 31 de dezembro de 2025 Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

André Kissajikian - Diretor Executivo Dayane Rodrigues de Oliveira - Contadora: CRC 1SP302733/O-0



[https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade\\_legal/companhia-iniciadora-predial-demonstracoes-contabeis-dos-exercicios-encerrados-em-31-de-dezembro-de-2025-e-2024/](https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade_legal/companhia-iniciadora-predial-demonstracoes-contabeis-dos-exercicios-encerrados-em-31-de-dezembro-de-2025-e-2024/)