



... continuação

contratuais geram em datas específicas fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Os ativos financeiros da Companhia e suas controladas são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 4) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (nota explicativa nº 5), créditos diversos (nota explicativa nº 7) e partes relacionadas (nota explicativa nº 12), todos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despeça de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado. Qualquer ganho ou perda no reconhecimento também é reconhecida no resultado. Os passivos financeiros da Companhia e suas controladas estão substancialmente representados por partes relacionadas (nota explicativa nº 12), empréstimos e financiamentos da Companhia (nota explicativa nº 13), fornecedores (nota explicativa nº 18), adiantamento de clientes e credores por imobiliários compromissados (nota explicativa nº 17) e debêntures (CRI) (nota explicativa nº 14), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado. **Perda por redução ao valor recuperável (impairment):** Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseadas nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro. **3.4. Contas a receber** - As unidades são geralmente vendidas durante as fases de construção e construção de empreendimentos imobiliários. As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (POC) da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada e ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas. As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As parcelas em aberto do pró-sóluto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 1% a.m., após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. Se o valor acumulado da receita apropriada, deduzida das parcelas recebidas, for inferior ao montante esperado a ser recebido do total da carteira de recebíveis em um ano ou menos, a receita apropriada é classificada como ativo circulante. Se não, a parcela que exceder é apresentada como ativo não circulante. **3.5. Imóveis para venda** - A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades imobiliárias ainda não vendidas, que é inferior ao valor líquido realizável. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas estimadas com vendas. O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (terceirizada) e outros custos relacionados com a construção. Adicionalmente, os custos de empréstimos diretamente atribuídos ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são capitalizados ao custo dos imóveis em construção, sendo registrados no grupo de imóveis para venda durante o período de desenvolvimento dos projetos, conforme previsto no CPC 20. A capitalização desses encargos ocorre enquanto as atividades necessárias para a construção dos empreendimentos estiverem em andamento, sendo cessada quando substancialmente concluídas as atividades necessárias para disponibilização das unidades para venda. A prática adotada para segregação entre circulante e não circulante da rubrica de imóveis a comercializar leva em consideração a previsão dos lançamentos de projetos. Projetos que têm a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante, os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da Companhia. **3.6. Imobilizado** - O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa nº 10. **3.7. Redução ao valor recuperável (impairment) - ativos não financeiros:** A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de seus ativos imobilizados. Não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de impairment. **3.8. Fornecedores** - As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentadas como passivos não circulantes. As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da futura correspondente. A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por uma operação de risco sacado vinculando a uma instituição financeira. Essa modalidade é oferecida a nossos parceiros com a finalidade de capitalizar nossos fornecedores, visando maior agilidade e praticidade na compra de insumos e no custeio de seus colaboradores. Toda a prática beneficia exclusivamente os nossos fornecedores parceiros, antecipando seus prazos de recebíveis. Todas as taxas de desconto são custeadas pelos fornecedores, e a decisão de aderir ou não ao risco sacado fica a critério dos fornecedores, conforme seus respectivos fluxos de caixa e necessidade de antecipação de receita. O banco antecipa aos fornecedores os recebíveis atrelados à Companhia, aplicando uma taxa de desconto custada pelos mesmos e a Companhia paga à instituição financeira. **3.9. Provisão para demandas judiciais** - A Companhia e suas controladas estão sujeitas a processos judiciais e procedimentos administrativos de fiscalização em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, social e direito do consumidor. As ações de fiscalização podem resultar em um passivo para a Companhia que atenda aos critérios de reconhecimento. A Administração, com base na sua melhor avaliação e estimativa e suportada por seus assessores jurídicos, avalia a necessidade de reconhecimento de provisão para processos judiciais ou administrativos em que o prognóstico de perda seja avaliado como provável e que sejam mensuráveis com confiabilidade. **3.10. Provisão para distrato** - Os distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis representam ajuste dos montantes reconhecidos da receita e do custo incorrido no resultado. A reversão da receita apropriada é apresentada no "Contas a receber", enquanto a reversão do custo incorrido apropriado é apresentada em "Imóveis a comercializar". Para os montantes dos adiantamentos recebidos dos clientes a serem devolvidos nos termos dos contratos, são reconhecidos um passivo e eventuais parcelas retidas, ou valores complementares a serem devolvidos são reconhecidos imediatamente no resultado. **3.11. Provisão para garantia** - Nos contratos de venda dos imóveis, a Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em unidades imobiliárias decorrentes de eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos vendidos, limitadas ao período contratual, geralmente de até cinco anos contados a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída de acordo com os termos contratuais, à medida que o custo das unidades vendidas não incorridos, sendo calculada com base na melhor estimativa da Administração para fazer frente a eventuais desembolsos futuros dessa natureza. Essa estimativa considera, entre outros fatores, a análise da base histórica de gastos incorridos com garantias. Adicionalmente, a Companhia estabelece um limite máximo para o reconhecimento da provisão para garantia, com base em parâmetros internos e na experiência histórica, de forma a refletir de maneira prudente e consistente a exposição estimada a riscos relacionados a reparos de construção. **3.12. Credores por imóveis compromissados** - Permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou do repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. A Companhia e suas controladas realizam operações de permuta física e permuta financeira em determinadas aquisições de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Tais operações são reconhecidas inicialmente pelo valor justo do terreno recebido e registradas em estoques de terrenos para incorporação, tendo como contrapartida a rubrica de credores por imóveis compromissados. O resultado dessas operações é reconhecido ao longo do desenvolvimento dos empreendimentos, considerando as mesmas premissas adotadas para o reconhecimento da receita na venda de unidades imobiliárias. **3.13. Demonstrações do valor adicionado (DVA)** - O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), consolidado e individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas. Enquanto para IFRS representam informação financeira adicional. **3.14. Impostos sobre receitas** - As despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social do período compreendem os impostos corretivos e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de Imposto de Renda e Contribuição Social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia adota a cada exercício fiscal optar por apurar seus impostos utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 ou Instrução Normativa nº 1.435/13, aplicável às Incorporações Imobiliárias. No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas a seguir, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% nos projetos em construção e 32% na prestação de serviço, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

Base	Lucro real		Lucro presumido		RET	
	Lucro	Receita bruta	Receita bruta	Receita bruta	Receita bruta	Receita bruta
Imposto de Renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	12,26%		1,26%	
Contribuição Social	9%	9%	0,66%		0,66%	
PIS	1,65%	0,65%	0,37%		0,37%	
COFINS	7,60%	3,00%	1,71%		1,71%	

No regime de lucro presumido, as alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras para fins de IRPJ e CSLL são as mesmas, não cabendo presunção neste caso. O imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência (Nota Explicativa nº 2.16). **3.15. Informação por segmento** - A gestão das atividades imobiliárias realizada pela Administração da Companhia e suas controladas é realizada por meio de um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, consideram um único segmento de incorporação imobiliária. **3.16. Reconhecimento de receitas, custos e despesas** - (a) **Processo para reconhecimento da receita:** No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo NBC TG 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também 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 companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com a NBC TG 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 reflete 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. O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "financiamento na planta". Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com o incorporador, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos diretos à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. Os valores pagos diretamente à incorporadora (item i) acima) representam aproximadamente de 20% a 25% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de ii) a iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienada à respectiva instituição financeira. A seguir, resumido dos contratos celebrados na modalidade "financiamento na planta", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantias	Riscos existentes:
Incorporadora (Vendedor); Comprador	Instituição financeira (IF) e 75% a 80% da instituição financeira (Credora fiduciária)	20% a 25% da Incorporadora e 75% a 80% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira
Financiamento bancário			

(b) **Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis:** Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total esperado dos respectivos empreendimentos. Nas vendas que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financeira houver indícios de que o cliente não cumprirá com sua parte contratual, é realizada a provisão para distrato do seu valor integral. • Os montantes das receitas de vendas reconhecidas 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". • A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos períodos "pro rata temporis"; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque; • 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, observando-se os mesmos critérios de aprovação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença temporária de receita; • As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas. **3.17. Lucro básico e diluído por ação** - O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias. **3.18. Novos pronunciamentos emitidos** - Uma série de novas normas será efetiva para exercícios iniciados após 1 de janeiro de 2025. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações financeiras. O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2025. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais. • As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará. As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras. • Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras. Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto. A Companhia encontra-se em processo de avaliação dos impactos decorrentes da adoção do novo padrão, especificamente no que se refere à reestruturação da demonstração do resultado, à demonstração dos fluxos de caixa e às divulgações adicionais relacionadas às Medidas de Desempenho definidas pela Administração (MPMs). Adicionalmente, a Companhia está avaliando os possíveis efeitos das orientações aprimoradas quanto ao agrupamento e à desagregação de informações nas demonstrações financeiras. **3.19. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados** - Na data de emissão das demonstrações financeiras, o Grupo não adotou as IFRS (CPCs) a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis: • IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras; • Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto e à ICPQ 09 - Demonstrações Financeiras Individuais; demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial. • Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) - Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade; • IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública de divulgação. A administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros, exceto a norma a seguir: IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras. Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu o IAS 1 (equivalência ao CPC 26 (R1)) - Apresentação das Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas "funções" identificadas nas demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements*) (FFS) e nas notas explicativas. A entidade deve aplicar o IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada, porém com o aval do órgão local. A norma

exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os impactos da adoção da norma ainda estão sendo avaliados pela Administração. **4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições:**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	360	2.414	407	13.441
Certificados de depósito bancário (CDBs) (i)	7.522	9.955	8.515	10.910
Total de caixa e equivalentes de caixa	7.882	12.369	8.922	24.351
Aplicações financeiras com restrições (ii)	-	-	2.418	5.108
Total circulante	7.882	12.369	11.338	29.459
(i) São aplicações automáticas efetuadas pelas instituições financeiras com liquidez imediata, remuneradas pela taxa média do CDI, 98% do CDI (98% do CDI em 2023). (ii) As aplicações financeiras com restrições correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal (CEF) até ser cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Os recursos são liberados conforme a regularização do registro junto aos cartórios em relação aos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias dos promitentes compradores. A Companhia e suas controladas avaliaram o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 27. 5. Contas a receber (Consolidado):				
	2024	2023	2024	2023
Promitentes compradores de imóveis	72.923	169.576	-	-
Ajuste a valor presente (AVP) (i)	(5.929)	(20.077)	-	-
Provisão para risco de crédito esperada (PCE) (ii)	(11.012)	(6.756)	-	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	55.982	142.743	-	-
Outras contas a receber (iii)	5.021	3.952	-	-
Total	61.003	146.695	-	-
Circulante	49.148	73.127	-	-
Não Circulante	11.855	73.568	-	-
(i) O ajuste a valor presente (AVP) representa a parcela correspondente aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, conforme o regime de competência, sendo realizado com o objetivo de mensurar as receitas pelo seu valor justo. Para fins de cálculo do AVP foi considerada a taxa de 10,23% nos exercícios de 2024 e 2023. As reversões do ajuste são reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica de receita de incorporação imobiliária. (ii) O Grupo reconhece provisão para perda de contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-sóluto. (iii) Referem-se substancialmente às parcelas inadimplentes dos clientes junto à Caixa Econômica Federal (CEF) em relação à taxa de evolução de obra. Quando ocorre essa inadimplência, a Companhia e suas controladas são obrigadas a efetuar o pagamento, desta maneira, gerando um conta a receber isolado da carteira original da unidade. a) Carteira líquida a receber				
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de vendas apropriadas	1.228.421	1.254.412	-	-
Total recebimento	(1.155.490)	(1.084.836)	-	-
Receita de vendas a apropriar (*)	205.536	120.646	-	-
Total de contas a receber	278.459	290.222	-	-
Adiantamento de clientes	(12.479)	(1.451)	-	-
Total da carteira líquida a receber	265.980	288.771	-	-

(*) Sujeito aos efeitos do ajuste a valor presente de reconhecimento. **b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)**

	2024	2023
Saldo Inicial	(20.077)	(5.534)
Adições	(7.022)	(19.419)
Reversões	21.170	4.876
Saldo Final	(5.929)	(20.077)
Circulante	(2.483)	(2.781)
Não circulante	(3.446)	(17.296)

c) Movimentação de provisão de riscos de crédito esperadas (PCE)

	2024	2023
Saldo Inicial	(6.756)	(2.876)
Adições	(6.955)	(4.424)
Reversões	2.699	544
Saldo Final	(11.012)	(6.756)

A exposição da Companhia e suas controladas a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionados aos compradores de imóveis está divulgada na nota 27.

d) Segregação de contas a receber por incorporação de imóveis está assim representada:

	2024	2023
Vencidos		
Até 60 dias	8.297	21.222
De 61 a 90 dias	1.956	528
De 91 a 180 dias	4.249	3.599
Acima de 180 dias	11.421	6.788
Subtotal	25.923	32.137
A vencer		
Até 01 ano	30.961	53.505
Até 01 a 3 anos	15.958	82.989
Acima de 03 anos	81	945
Subtotal	47.000	137.489
Total vencidas e a vencer	72.923	169.576
Ajuste a valor presente (AVP)	(5.929)	(20.077)
Perda de crédito esperada (PCE)	(11.012)	(6.756)
Total	(16.941)	(26.833)
Total contas a receber líquido	55.982	142.743

6. Estoques (imóveis a comercializar)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos para incorporação (i)	6.436	8.281	281.854	281.947
Imóveis em construção	-	-	13.817	2.552
Juros capitalizados	-	-	11.895	16.991
Imóveis concluídos	-	-	16.355	1.076
Total	6.436	8.281	323.921	302.466
Circulante	-	-	38.557	71.606
Não circulante	6.436	8.281	285.364	230.860

(i) Referem-se a terrenos destinados a futuras incorporações, cuja expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo essa estimativa revisada periodicamente pela Administração. Os referidos terrenos encontram-se atualmente vinculados em garantia a empréstimos contratados pela Companhia, entretanto, encontram-se em estágio avançado negociações para sua substituição e consequente baixa da alienação fiduciária, de modo a permitir que a Companhia prossiga com os futuros lançamentos dos empreendimentos.

a) Custo de investimento em estoques

	Consolidado	
	2024	2023
Custo total incorrido	918.541	853.865
Custo apropriado de unidades vendidas	(898.798)	(833.345)
Total	19.743	20.519

7. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos a fornecedores	2.502	1.640	4.839	10.344
Opea Securizadora S.A. (i)	4.838	2.182	4.838	2.182
Créditos com terceiros (ii)	-	-	-	4.142
Outros	347	289	347	289
Total	7.687	4.111	10.024	16.957
Circulante	2.273	3.040	4.610	11.744
Não circulante	5.414	1.071	5.414	5.213

(i) Recebíveis retidos pela Opea: (a) Custear as despesas relacionadas às debêntures; (b) Formar o fundo de reserva da operação. Esses valores serão devolvidos à Companhia após liquidação da operação. (ii) Reconhecimento de perda efetiva relacionada a um crédito a receber atrelado a uma dívida de terceiros que foi sub-rogação pela Companhia para desembarço de um projeto, ou seja, um crédito sem expectativa de realização.

8. Impostos e contribuições a compensar:

	Controladora	Consolidado
	2024	2023
IRPJ diferido (i)	195	-
CSLL diferido (ii)	195	-
IRRF retido na fonte	681	568
Retribuições pagas a maior	337	165
INSS retido na fonte	-	-
Total	1.208	733
Circulante	1.208	733
Não circulante	180	180

(i) Créditos tributários diferidos, relativos a prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, foram cedidos pela Controladora às suas Controladas e utilizados no âmbito do Programa de Autorregulamentação Incentivada, instituído pela Lei nº 14.740, de 29 de novembro de 2023, como forma de quitação parcial das obrigações tributárias das SPES, tendo os pedidos de adesão sido devidamente deferidos.

9. Investimentos (Controladora)

	2024	2023
Investimentos em controladas e controladas em conjunto (a)	219.394	262.812
Provisão para perda em investimentos em controlada (b)	(21.306)	(11.403)
Total	198.088	251.409

(a) Movimentação dos investimentos

	2023	2024
Controladas		
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.173	(986)
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	12.526	(57)
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	1.429	42
Residencial São Mateus SPE Ltda.	75.262	(8.74)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	40.623	(301)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	60.603	(18.842)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4.247	3.802
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	63	33
Sugoi Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	61.166	(13.515)
Total investimento em controladas	260.092	(40.698)

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/EFBF-9515-654E-A25F> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EFBF-9515-654E-A25F



Hash do Documento

D3DC45B7D1498E674B8E04733C6F6C5105E2FD6255832E3FE2B476FB2A97535D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/03/2026 é(são) :

- Lilian Regina Mancuso - 05.687.343/0001-90 em 23/03/2026 20:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - JORNAL EMPRESAS E NEGOCIOS LTDA - 05.687.343/0001-90

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.

IP: 172.16.4.8

AC: AC Certisign RFB G5

