



3ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP



EDITAL DE 1ª E 2ª LEILÃO e de intimação dos executados FABIO HENRIQUE ZACARIAS, inscrito no CPF/MF sob nº 222.999.028-48; bem como seu cônjuge se casado for; e VERA ZACCARIA ou VERA LUCIA ZACCARIA, inscrita no CPF/MF sob nº 526.730.308-91; bem como seu marido DOMINGOS ZACCARIA, inscrito no CPF/MF sob nº 476.984.898-68; bem como o CONDOMINIO EDIFICIO PALAZZO VENEZIA. A Dra. Claudia Sarmento Monteleone, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por BANCO BRADESCO S/A em face de FABIO HENRIQUE ZACARIAS e Outra - Processo nº 0019816-24.2012.8.26.009 - Controle nº 21622012, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 120.311 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 41, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO PALAZZO VENEZIA", situado à rua Francisco Soledade, nº 156, e rua dos Azevinhos, no Parque da Mooca, 262 Subdistrito Vila Prudente, com a área privativa de 243,52m², e área comum de garagem de 87,28m², correspondente a 4 vagas para estacionamento de 4 veículos de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, em locais indetermi...

EDITAL DE INTIMAÇÃO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Processo Digital nº: 0013459-60.2023.8.26.0100. Classe: Assunto: Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material. Exequente: Itaú Seguros de Auto e Residência S.A. Executado: Mateus Freitas Rocha. EDITAL DE INTIMAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS. PROCESSO Nº 0013459-60.2023.8.26.0100. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 24ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Claudio Antonio Marquesi, na forma da Lei, etc. FAZ SABER Edital de Intimação. Prazo: 20 dias. Processo nº 0013459-60.2023.8.26.0100. O Dr. Cláudio Antônio Marquesi, Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, Faz Saber a Mateus Freitas Rocha, qualificação desconhecida, que a ação de Procedimento Comum, ajuizada por Itaú Seguros de Auto e Residência S.A., foi julgada procedente, condenando-o ao pagamento da quantia de R\$ 27.961,35 (março de 2023). Estando o executado em lugar ignorado, foi deferida a intimação por edital, para que em 15 dias, a fluir dos 20 dias supra, efetue o pagamento, sob pena de incidência de multa de 10%, pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% e expedição de mandado de penhora avaliação. Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523 do CPC sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. Será o presente, afixado e publicado na forma da lei. SP, 04/04/2023. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 17 de abril de 2023.

EDITAL DE CITAÇÃO. Processo Digital nº: 1002229-19.2014.8.26.0100. Classe: Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários. Exequente: BANCO BRADESCO S/A. Executado: G B S Araújo Eletrônica - EPP e outro. EDITAL DE CITAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS. PROCESSO Nº 1002229-19.2014.8.26.0100. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 21ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Maria Carolina de Mattos Bertoldo, na forma da Lei, etc. FAZ SABER Edital de Citação e Intimação. Prazo 20 dias. Processo nº 1002229-19.2014.8.26.0100. A Dra. Maria Carolina de Mattos Bertoldo, Juíza de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, Faz Saber a GBS Araújo Eletrônica EPP, nome fantasia GBS Eletrônica (CNPJ. 08.355.698/0001-70) e Giselle (ou Gisele) Bianca Santos Araújo (CPF. 869.896.933-04), que Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL II lhes ajuizou ação de Execução, objetivando a quantia de R\$ 30.957,25 (abril de 2014), representada pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro nº 3517/044.151. Estando as executadas em lugar ignorado, exped-se edital, para que em 03 dias, a fluir dos 20 dias supra, pague(m) o débito atualizado, ocasião em que a verba honorária será reduzida pela metade, ou em 15 dias, embarguem ou reconheçam o crédito do exequente, comprovando o depósito de 30% do valor da execução, inclusive custas e honorários, podendo requererem que o pagamento restante seja feito em 6 parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, sob pena de converter-se em penhora o arresto procedido sobre a quantia bloqueada judicialmente de R\$ 1.090,61. Decorridos os prazos supra, no silêncio, será nomeado curador especial e dado regular prosseguimento ao feito. Será o presente, afixado e publicado. SP, 04/04/2023. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 12 de abril de 2023.

EDITAL DE INTIMAÇÃO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Processo Digital nº: 0030718-08.2022.8.26.0002. Classe: Assunto: Cumprimento de sentença - Duplicata. Exequente: Cbm Central Brasileira de Madeiras Ltda. Executado: Rodrigo Mansur de Oliveira Eireli Me. EDITAL DE INTIMAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS. PROCESSO Nº 0030718-08.2022.8.26.0002. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). Fernando Soares Fialdini, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a(O) RODRIGO MANSUR DE OLIVEIRA EIRELI ME. CNPJ nº 18.946.672/0001-50 que por este Juízo, tramita de uma ação de Cumprimento de sentença, movida por Cbm Central Brasileira de Madeiras Ltda. Encontrando-se o réu em lugar incerto e não sabido, nos termos do artigo 513, §2º, IV do CPC, foi determinada a sua INTIMAÇÃO por EDITAL, para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, que fluir após o decurso do prazo do presente edital, pague a quantia de R\$ 23.167,05 (dezembro/2022), devidamente atualizada, sob pena de multa de 10% sobre o valor do débito e honorários advocatícios de 10% (artigo 523 e parágrafos, do Código de Processo Civil). Fica ciente, ainda, que nos termos do artigo 525 do Código de Processo Civil, transcorrido o período acima indicado sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias úteis para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 11 de abril de 2023.

EDITAL DE CITAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS. PROCESSO Nº 0017043-09.2021.8.26.0100. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 33ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Douglas Iecco Ravacani, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a(O) Ana Maria Dos Santos Ventura (CPF. 927.907.557- 87) A Corona Consultoria e Treinamento EIRELI (CNPJ. 20.898.889/0001- 83) e AMIS Estética Cosméticos e Treinamento Ltda (CNPJ. 29.241.036/0001-49), que nos autos do Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, extraído da ação de Execução, ajuizada por FERNAPAR - Fernandez Participações Ltda, em face de Clínica Médica Auto Confiança Ltda (CNPJ. 13.537.702/0001-50) e Alessandro Corona (CPF. 222.072.728-93), foi deferida a citação por edital, para que em 15 dias, a fluir dos 20 dias supra, manifestem-se sobre o pedido de desconsideração da personalidade jurídica da empresa Clínica Médica Auto Confiança Ltda (CNPJ. 13.537.702/0001-50) e a desconsideração inversa do Executado Alessandro para incluir no polo passivo da demanda a empresa A Corona Consultoria e Treinamento EIRELI (CNPJ. 20.898.889/0001-83), requerendo as provas cabíveis. Estando as requeridas em lugar ignorado, exped-se edital, o qual será afixado e publicado na forma da lei. Decorridos os prazos supra, no silêncio, será nomeado curador especial e dado regular prosseguimento ao feito, nos moldes do artigo 257, IV do CPC. NADA MAIS.

41ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP



EDITAL DE 1ª E 2ª LEILÃO e de intimação dos executados ELIFAS V ANDREATO STUDIO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.549.089/0001-75; INSTITUTO ELIFAS ANDREATO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.845.949/0001-52; e espólio de ELIFAS VICENTE ANDREATO, inscrito no CPF/MF sob nº 026.315.558-72; representado por sua herdeira LAURA ANDREATO, inscrita no CPF/MF sob nº 209.596.858-30; e o herdeiro BENTO HUZAK ANDREATO, inscrito no CPF/MF sob nº175.777.038-00; bem como seus cônjuges se casados forem. O Dr. Marcelo Augusto Oliveira, MM. Juiz de Direito da 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por BANCO BRADESCO S/A em face de ELIFAS V ANDREATO STUDIO - Processo nº 1011561-15.2016.8.26.0011 - Controle nº 218172016, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site do Leloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser arrematado. DA VISITAÇÃO - Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação não sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. DO LEILÃO - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 09/05/2023 às 16:00 h e se encerrará dia 09/05/2023 às 16:00 h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 08/05/2023 às 16:01 h e se encerrará no dia 30/05/2023 às 16:00 h onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. DOS DEBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo MM Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vantajoso (Art. 895, § 7º, CPC). PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vindenças; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do Leloeiro ou será enviado por e-mail. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realize por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 3.185 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O lote de terreno nº 251, de quarteirão 20, setor B, situado no bairro do Carmo do Itororocamin, deste município e comarca, com a área de 1.625,50 metros quadrados, medindo 36,00 metros de frente para a Alameda Sés; no lado direito de quem da Alameda olha para o lote, mede 55,00 metros, confrontando com uma área livre; no lado esquerdo, mede 51,00 metros, confrontando com o lote nº 252, e, nos fundos, mede 25,50 metros, confrontando com o lote 250. Consta na Av.10 desta matrícula que no terreno desta matrícula foi edificado um prédio residencial com 518,71 m². Consta na Av.11 desta matrícula a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial. Processo nº 1000026-12.2018.8.26.0596, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque/SP, requirida por ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ECOLÓGICA PATRIMÔNIO DO CARMO - AREPC contra ELIFAS VICENTE ANDREATO. Consta na Av.13 e 14 desta matrícula que nos autos do Processo nº 10017170520175020050, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ELIFAS VICENTE ANDREATO. Consta às fls. 1-073 dos autos que sobre o terreno, encontra-se construída uma edificação de uso residencial, composta por pavimento inferior, pavimento térreo e pavimento superior, encerrando uma área construída de 518,71 m². Contribuinte nº 01.09.206.0058.001.001. Consta no site da Prefeitura Municipal de São Roque/SP, que sobre o imóvel existem débitos inscritos na Dívida ativa no valor total de R\$ 20.694,41; e débitos de IPTU no valor total de R\$ 3.877,58 (23/09/2022). Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.780.000,00 (Um milhão e setecentos e oitenta mil reais) para novembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP. Débito desta ação no valor de R\$ 1.254.121,14 (março/2022). Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0024078-88.2019.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP. Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001740-70.2017.5.02.0075, em trâmite na 75ª Vara DE Trabalho do Foro da Comarca de São Paulo/SP. São Paulo, 30 de março de 2023. Dr. Marcelo Augusto Oliveira - Juiz de Direito.

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - "Lote Urbano - Loteamento Residencial e Comercial Guarulhos" - Guarulhos/SP



ROGERIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA, Leloeiro Oficial - JUCESP nº 1021, autorizado por SANTO ANTONIO DO ATERRADINHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. CNPJ. 03.906.663/0001-68, com sede na Rua Bellini, nº 42, Atde de Pinheiros, São Paulo/SP. Faz saber que, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária dos bens imóveis, realizará o leilão na modalidade exclusivamente ONLINE do imóvel abaixo, em 1ª praça terá início em 11/05/2023, a partir das 14:00 horas, encerrando-se em 15/05/2023 às 14:00 horas, caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação na 1ª praça, a praça seguirá sem interrupção até as 14:00 horas do dia 30/05/2023 (2ª praça). Devedores fiduciários: JOSE ANTONIO ZULATO DA SILVA (CPF. 601.641.826-91) e ROSANA CARRARO DA SILVA (CPF. 139.145.436-33). Descrição do Imóvel: Lote Urbano sob nº 15, da quadra 39, loteamento "Residencial e Comercial Guarulhos", Matrícula 91.323, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Descrição completa: Lote nº 15, da Quadra 39, do Loteamento "Residencial e Comercial Guarulhos, perímetro urbano com a área de 188,91m², fazendo frente para a Avenida 1, onde mede 8,00m em curva com raio de 211,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 22,26m em linha reta do lado direito, 22,46m em linha reta do lado esquerdo e 8,92m em linha reta aos fundos, confrontando a direita com a via 4, a esquerda com o lote 16 e aos fundos com os lotes 13 e 14. Inscrição Cadastral: 073.23.67.0181.00.00. Ônus e Gravames: não constam na matrícula extraiada em 23.03.2023. Lance Mínimo em 1ª Leilão: R\$ 340.428,57. Lance Inicial em 2ª Leilão: R\$ 176.309,12. Em caso de divergência com os números e informações digitados levar em consideração as informações que constam na matrícula. EVENTUAL DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Cumpra ai interessado verificar as condições do lote. Nos valores de 2ª Praça estão incluídas as despesas (como prêmios de seguro, IPTU apurado até fevereiro/2023, dos encargos contratuais, emolumentos, despesas de retomada e cobrança, ITBI e despesas com a publicidade do presente Edital), podendo os valores serem atualizados até a data das praças. Os valores das praças poderão ser corrigidos até a data do efetivo leilão. Cumpra ao interessado buscar eventuais débitos e restrições sobre o imóvel não previstos neste edital, os quais são de responsabilidade do arrematante o pagamento. Forma de pagamento A venda será à vista, observado o direito de preferência do(s) mutuário(a)s fiduciante(s) na arrematação do imóvel (Art.17, Parágrafo 2-8, Lei 9514/97), sem concorrência de terceiros, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data de realização do segundo leilão pelo valor da dívida e demais encargos e despesas de que trata a legislação aplicável, acrescendo-se a comissão de 5% do leiloeiro. Condições Gerais: Os interessados deverão se cadastrar no site www.bcoleiloes.com.br e se habilitar antes do início do leilão com antecedência. Os lances online e seus incrementos deverão estar de acordo com valores mínimos estabelecidos e concorrerão em igualdade de condições. A eventual desocupação do imóvel é de responsabilidade do arrematante. São ainda de responsabilidade do arrematante todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, mas não se limitando ao pagamento de comissão do Leloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, que será realizado no ato da arrematação, responsabilizando-se, ainda, pelas despesas com Escritura Pública ou Particular com a Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Instituto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI), eventuais foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, IPTU e outros débitos etc. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram e sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações extrajudiciais eletrônicas e visitar o bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. As comunicações ao devedor fiduciante nos endereços físicos do contrato bem como eletrônico informando as datas, local e horário da praça foram enviadas na forma do artigo 27, Parágrafo 2º - A, da Lei 9.514/97. Mais informações no escritório do leiloeiro ou através dos e-mails contato@bcoleiloes.com.br ou comercial@bcoleiloes.com.br. ROGERIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA, Leloeiro Oficial - JUCESP nº 1021.

**NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

CNPJ nº 26.109.297/0001-11  
Demonstrações Financeiras: 2022

**Mensagem da Administração**  
A Administração da Nortis Incorporadora e Construtora S.A. ("Grupo Nortis" ou "Companhia"), vem por meio deste apresentar o resultado da Companhia, suas controladas e investidas para o exercício de doze meses findos em 31 de dezembro de 2022. No ano de 2022, o Grupo Nortis lançou um VGV Total de R\$ 849 milhões, sendo R\$ 759 milhões de participação da Companhia. A Companhia lançou três empreendimentos no segmento de alto padrão, dois empreendimentos no segmento emergente e quatro empreendimentos no segmento econômico, enquadrados sob o Programa Casa Verde e Amarela ("PCVA"). No mesmo período, a Companhia realizou R\$ 779 milhões em Vendas Contratadas – sendo 2.393 unidades, encerrando o ano com 1.580 unidades em estoque, sendo apenas 2,8% em estoque pronto. As vendas representaram uma VSO Anual<sup>1</sup> de 50,4%. Em relação ao desempenho financeiro, no exercício o Grupo Nortis obteve R\$ 553 milhões de Receita Líquida, apresentou um Lucro Bruto de R\$ 165 milhões e Lucro Líquido de R\$ 52 milhões, atingindo o ROE de 33,4%. Ao longo do ano, concluímos dois projetos do segmento de alto padrão, totalizando mais de 240 unidades entregues, além de quatro projetos do segmento econômico, totalizando mais de 1.230 unidades entregues. Também foram adquiridos seis terrenos com potencial de VGV de aproximadamente, R\$ 723 milhões.

**A Administração**  
**Desempenho Financeiro**  
A Companhia obteve no exercício de 2022 R\$ 553 milhões de Receita Líquida, um crescimento de 75,1% em comparação com o exercício anterior. O resultado é explicado pelo aumento no volume de vendas e avanço físico das obras, que permitiu apropriar receitas de projetos já lançados, utilizando-se o método de contabilização "PoC". O Lucro Bruto atingiu R\$ 165 milhões, um aumento de 36,5% quando comparado com o ano anterior e margem bruta de 29,8%, impactada diretamente pelo expressivo aumento dos custos de construção ao longo do ano. Neste cenário, a Companhia otimizou os gastos com despesas comerciais e administrativas, mantendo a margem líquida próxima a do período anterior.

**Indicadores financeiros consolidados**

(em R\$ milhares)	Período de 12 meses encerrado em	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Receita Líquida		552.744	315.666
Lucro Bruto		164.681	120.684
% Margem Bruta		29,8%	38,2%
EBITDA <sup>2</sup>		92.326	59.670
% Margem EBITDA		16,7%	18,9%
Lucro Líquido		51.835	32.139
% Margem Líquida		9,4%	10,2%
Dívida Líquida <sup>3</sup>		33.962	(5.081)
Caixa e Títulos e Valores Mobiliários		117.622	165.766
Dívida Bruta		151.584	160.686
ROAE <sup>4</sup>		33,4%	24,8%

**Balancos patrimoniais - Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 - (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)**

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.487	80.910	74.991	117.905
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	42.631	47.861
Contas a receber	6	245	1.030	73.522	20.019
Imóveis a comercializar	7	-	-	373.443	332.446
Impostos a recuperar	2,773	1.073	4.331	1.394	
Outros créditos	274	228	6.870	1.634	
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>11.779</b>	<b>83.241</b>	<b>575.788</b>	<b>521.259</b>
<b>Não circulante</b>					
Instrumento financeiro derivativo	27.1	6.143	1.498	6.143	1.498
Contas a receber	6	-	-	74.241	36.932
Imóveis a comercializar	7	469	1.302	1.176	32.063
Partes relacionadas	8	-	-	11.149	42
Outros créditos	250	250	1.919	1.921	
Investimentos	10	253.747	176.252	19.722	22.152
Propriedades para investimento	11	2.567	2.266	8.032	10.699
Imobilização	383	228	434	37	
Intangível					
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>263.559</b>	<b>181.596</b>	<b>123.288</b>	<b>105.344</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>275.338</b>	<b>264.837</b>	<b>699.076</b>	<b>626.603</b>

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Saldos em 31 de dezembro de 2020	Nota	Adiantamento para futuro aumento de capital		Reserva legal	Lucros acumulados	Participação dos acionistas controladores	Patrimônio líquido dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Reserva de capital					
Lucro líquido do exercício		79.902	-	935	13.326	94.163	31.402	125.565
Aumento (redução) de capital		-	-	-	23.324	23.324	8.815	32.139
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	(9.464)	(9.464)
Distribuição de dividendos	22	(1.263)	(1.263)	(14.158)	(15.421)	-	6.112	6.112
Constituição de reserva legal	22c	-	-	1.166	(1.166)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	22d	-	-	-	(5.540)	(5.540)	-	(5.540)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>79.902</b>	<b>-</b>	<b>2.101</b>	<b>28.682</b>	<b>110.685</b>	<b>22.707</b>	<b>133.392</b>
Lucro líquido do exercício		40.297	-	-	40.297	40.297	11.538	51.835
Aumento (redução) de capital		21.000	-	-	21.000	21.000	(6.913)	14.087
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	2.490	2.490
Distribuição de dividendos	(14.132)	-	(14.132)	(10.238)	(24.370)	-	-	-
Constituição de reserva legal		-	-	2.015	(2.015)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>100.902</b>	<b>-</b>	<b>4.116</b>	<b>52.832</b>	<b>157.850</b>	<b>19.584</b>	<b>177.434</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 - (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

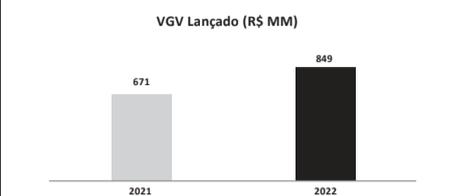
**1. Contexto operacional:** A Nortis Incorporadora e Construtora S.A. e Controladas ("Companhia" ou "Nortis"), com sede na Rua Mourato Coelho, 936 – 6º andar, Cidade e Estado de São Paulo possui objeto social os serviços de engenharia e a administração de obras, a incorporação, construção e comercialização de unidades, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. A Companhia utiliza-se das marcas: Nortis, que atua no segmento de médio-alto padrão; e Vibra Residencial que atua no segmento econômico, desenvolvendo projetos no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) e a linha Vibe vinculada a Vibra, que atua no segmento econômico emergente. Ambos os segmentos concentrados na cidade de São Paulo. As Companhias controladas, e os empreendimentos controlados em conjunto, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis - 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no

<sup>1</sup>Ebitda: resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, dos resultados financeiros líquidos e das depreciações, amortizações e exaustões, conforme INSTRUÇÃO CVM Nº 527, DE 04 DE OUTUBRO DE 2012. <sup>2</sup>Dívida Líquida: saldo de empréstimo e financiamentos (circulante e não circulante) descontado de caixa, equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários. <sup>3</sup>ROAE (Return on Average Equity): é o Lucro Líquido dividido pelo Patrimônio Líquido médio no período, este calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior da Companhia.

**Desempenho Operacional**  
**Lançamentos**

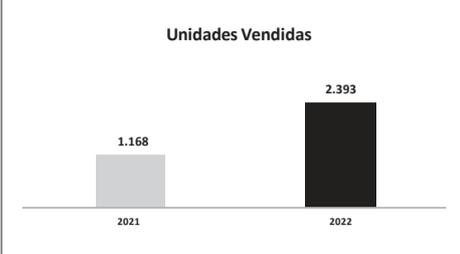
Em 2022, a Companhia lançou R\$ 849 milhões em VGV Total, sendo R\$ 759 milhões de participação da Companhia, um crescimento de 26,6% no volume lançado, quando comparado ao período anterior.



Do total lançado no ano, 49,0% referem-se ao segmento de alto padrão, sob a marca Nortis e 51,0% referem-se ao segmento econômico, sob as marcas Vibra e Vibe.



**Vendas Contratadas**  
As vendas contratadas no ano de 2022 totalizaram 2.393 unidades vendidas, o que representa um aumento de 104,9% quando comparado com o exercício anterior.



O VGV equivalente às unidades vendidas em 2022 foi de R\$ 779 milhões, apresentando um aumento de 84,7% quando comparado com o ano anterior.



Em termos de VSO Trimestral, o Grupo Nortis atingiu uma média de 20,6% em 2022, frente a 19,1% no período de 2021. O VSO Anual de 2022 foi de 50,4%, frente a 36,6% no ano anterior.

**Demonstrações do resultado**

Nota	Controladora		Consolidado		
	2022	2021	2022	2021	
Receita líquida	22	3.447	20.154	552.744	315.666
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	22	(10.388)	(17.872)	(388.063)	(194.982)
<b>Lucro bruto</b>		<b>(6.941)</b>	<b>2.282</b>	<b>164.681</b>	<b>120.684</b>
<b>(Despesas)/receitas operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	23	(22.413)	(17.256)	(44.412)	(35.604)
Despesas comerciais	23	10	(530)	(45.669)	(40.010)
Equivalência patrimonial	10	90.397	42.054	4.819	7.647
<b>Ganhos/Perdas na Distribuição Desproporcional de Lucros</b>		<b>(7.909)</b>	<b>121</b>	<b>680</b>	<b>-</b>
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(33)	1.533	2.958	2.517
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>53.111</b>	<b>28.204</b>	<b>83.057</b>	<b>55.234</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Receitas financeiras	24	3.393	4.042	14.319	6.687
Despesas financeiras	24	(16.207)	(8.922)	(33.284)	(23.534)
<b>Lucro antes do imposto de Renda e Contribuição Social</b>		<b>40.297</b>	<b>23.324</b>	<b>64.092</b>	<b>38.387</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes</b>					
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferidos		-	-	(10.629)	(6.862)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>40.297</b>	<b>23.324</b>	<b>51.835</b>	<b>32.139</b>
<b>Participação dos Minoritários</b>					
Lucro atribuível aos acionistas controladores	19	-	-	40.297	23.324
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	19	-	-	11.538	8.815
<b>Lucro líquido do exercício</b>				<b>51.835</b>	<b>32.139</b>

**Demonstrações do resultado abrangente**

Nota	Controladora		Consolidado		
	2022	2021	2022	2021	
Lucro líquido do exercício		40.297	23.324	51.835	32.139
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>		<b>40.297</b>	<b>23.324</b>	<b>51.835</b>	<b>32.139</b>
Atribuível aos acionistas controladores		-	-	40.297	23.324
Atribuível aos acionistas não controladores		-	-	11.538	8.815

**Demonstrações do valor adicionado**

Nota	Controladora		Consolidado		
	2022	2021	2022	2021	
Receita		-	-	571.992	314.609
Venda de imóveis		4.061	23.423	8.379	26.561
Prestação de serviços		4.061	23.423	580.371	341.170
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>					
Serviços de terceiros	(15.322)	(13.639)	(429.961)	(227.327)	
Materiais	(418)	(129)	(591)	(575)	
Locações	(1)	(16)	(8)	(48)	
Outras despesas operacionais	(77)	981	(4.750)	(4.566)	
Outros custos operacionais	(2.148)	(743)	(17.783)	(14.497)	
<b>Serviços de terceiros e outros</b>	<b>(17.966)</b>	<b>(13.546)</b>	<b>(453.093)</b>	<b>(247.013)</b>	
<b>Valor Adicionado Bruto</b>	<b>(13.905)</b>	<b>9.877</b>	<b>127.278</b>	<b>94.157</b>	

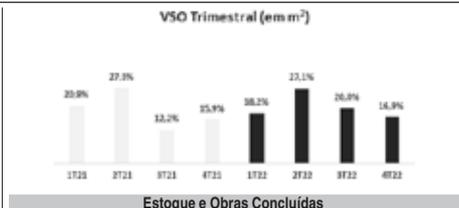
(-) Quotas de reintegração (depreciação e amortização)

Valor consumido pela companhia	(14.680)	10.317	118.009	89.720
Valor recebido em transferência	3.992	4.041	14.319	6.687
Equivalência patrimonial	82.488	42.176	5.500	7.647
<b>Valor adicionado - total a distribuir</b>	<b>71.200</b>	<b>56.534</b>	<b>137.828</b>	<b>104.054</b>

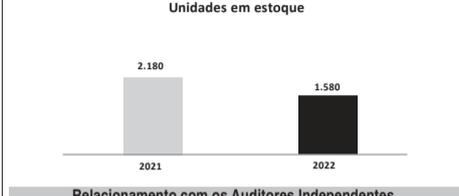
**Distribuição do valor adicionado**

<b>Pessoal e encargos</b>	<b>13.868</b>	<b>20.281</b>	<b>26.797</b>	<b>31.346</b>
Salários e encargos	5.276	10.102	10.604	16.176
Benefícios	651	863	1.286	1.332
FGTS	7.941	9.316	14.907	13.838
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>16.315</b>	<b>9.761</b>	<b>33.557</b>	<b>23.625</b>
Despesas financeiras	16.206	8.921	33.285	23.534
Aluguéis e Condomínio	109	840	273	91
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>720</b>	<b>3.168</b>	<b>25.639</b>	<b>16.944</b>
Federais	411	2.098	24.976	15.403
Municipais	309	1.070	663	1.541
<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>40.297</b>	<b>23.324</b>	<b>51.835</b>	<b>32.139</b>
Dividendos	19.672	6.803	19.672	6.803
Lucros retidos	20.625	16.521	20.625	16.521
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	11.538	8.815
<b>Total</b>	<b>71.200</b>	<b>56.534</b>	<b>137.828</b>	<b>104.054</b>

nos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo. **b) Títulos e valores mobiliários:** Os títulos e valores mobiliários referem-se aos investimentos de alta liquidez, resgatáveis em até três meses, cuja intenção da Administração não objetiva a atender compromissos de curto prazo. **2.4.3. Julgamentos e estimativas contábeis:** Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPC (IFRS) e são as melhores estimativas disponíveis. As estimativas e premissas são revisadas periodicamente pela Administração da Companhia. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As informações sobre as incertezas



**Estoque e Obras Concluídas**  
O Grupo Nortis encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com 1.580 unidades em estoque, sendo somente 45 unidades concluídas, apresentando uma redução de 27,5% em relação ao período de 2021. Neste mesmo período, a Companhia entregou seis empreendimentos lançados entre os anos de 2019 e de 2020, com 97,4% de unidades vendidas. Do total de unidades em estoque no final de 2022, apenas 2,8% referem-se às unidades de empreendimentos já entregues.



**Relacionamento com os Auditores Independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a BDO RCS Auditores Independentes ("BDO") foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2022 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações incluídas nesse relatório que não derivam das demonstrações financeiras; tais como: VGV, VSO e Vendas contratadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

**Demonstrações dos fluxos de caixa**

Nota	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021

**Fluxo de caixa das atividades operacionais**

<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>40.297</b>	<b>23.324</b>	<b>51.835</b>	<b>32.139</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As informações sobre as provisões para riscos judiciais estão demonstradas na Nota Explicativa nº 20. **c) Custos orçados dos empreendimentos:** Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. A Companhia adota como prática o reconhecimento de economia de obra, de acordo com a política de revisão periódica dos custos orçados, eventuais economias são reconhecidas quando estes apresentarem uma variação superior a 5% do orçamento vigente ou quando a obra do empreendimento atingir 75% de andamento. **d) Provisão para garantia:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incidem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. **2.4.4. Reconhecimento de receitas, custos e despesas:** A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios: **a)** Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência do controle do ativo), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber; **b)** Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia, suas controladas e os empreendimentos controlados em conjunto, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – "Receitas de Contratos com Clientes", 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 concluídas nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido Ofício Circular para a Companhia. O Ofício Circular afirma que a aplicação da IFRS 15 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) a estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta o risco de crédito durante a fase de construção. Fimdo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária - AF). No âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), a obtenção do financiamento ocorre ainda na fase de construção, eliminando eventuais distratos dos mutuários. O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recal todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuidade da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forçam o distrato). Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; • O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque, na rubrica "imóveis a comercializar". • Os montantes das receitas de vendas reconhecidas 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 são superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "adiantamentos de clientes" quando aplicável. • A receita de venda é apresentada ao seu valor justo, em função de ajustes a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção; • 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 incorporação e venda de imóveis quando incorridos, em bases "pro rata temporis"; • Quando aplicável, 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 são apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • As demais despesas, incluindo, de propagação e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas. As demais receitas e despesas quando ocorrerem serão reconhecidas pelo regime de competência. **c) Estande de vendas:** Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na Rubrica "Despesas comerciais", pela vida útil estimada, exceto quando a Companhia avalia que a duração do estande é inferior a 12 meses, nestes casos a contabilização é realizada diretamente ao resultado. **2.4.5. Imóveis a comercializar:** A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável "valor justo" das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.4. Adicionalmente, a Companhia reconhece o ativo de terreno e respectiva obrigação originada na transação de permuta no momento em que as cláusulas resolutivas dos contratos de compromisso de permutas são atendidas e o contrato torna-se irrevogável e irretirável, ou seja, no momento em que entende ter assumido os riscos e benefícios do ativo permutado. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.4. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de viabilidade e prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. **2.4.6. Receitas e despesas financeiras:** As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de juros efetivos. **2.4.7. Fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. **2.4.8. Provisões, para risco tributários, trabalhistas e civis:** Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes são exatos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa assim como os passivos contingentes são também apenas divulgados em nota explicativa. **2.4.9. Imobilizado:** O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico menos depreciação acumulada e qualquer provisão para redução ao seu valor recuperável ("impairment"). O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do período, quando incorridos. A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada período, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas a redução ao valor recuperável dos ativos imobilizados nos exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.4.10. Instrumentos financeiros - a) Ativos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração:** Os ativos financeiros são classificados conforme abaixo: **(a)** Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-los até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto; **(b)** Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-los até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto; e **(c)** Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado abrangente. No reconhecimento inicial a Companhia avalia cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da administração. Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando: **i)** A Companhia não tiver expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele; **ii)** A Companhia transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo. **"Impairment" de ativos financeiros:** A Companhia avalia, quando necessário, o reconhecimento de perdas por "impairment", para todos os ativos financeiros avaliados ao custo amortizado. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, sendo reconhecida no resultado do exercício quando identificada. **b) Passivos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração:** A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será: **Custo amortizado:** Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização. A Companhia possui os seguintes passivos financeiros: (i) Empréstimos e financiamentos, Nota Explicativa nº 12; (ii) Debêntures, Nota Explicativa nº 13. **c.) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge:** Em 31 de dezembro de 2022, a companhia possuía uma operação de SWAP contratada junto ao Banco Itaú em 2021. As informações da transação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 27. **2.4.11. Investimentos em participações societárias registrados na controladora:** Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Se a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na Rubrica "Provisão para perdas em investimentos em participações societárias", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas Companhias. **Transações societárias entre entidades sob controle comum:** As transações entre entidades sob controle comum são contabilizadas pelo método de custo; ou seja, não são apurados os valores justos dos ativos e passivos adquiridos/recebidos e, consequentemente, não são reconhecidos ágios ou desgãos. Essas transações estão divulgadas na Nota Explicativa nº 10. **2.4.12. Investimentos em participações societárias registrados no consolidado:** Os investimentos em participações societárias sobre os quais a Companhia detém o controle compartilhado com terceiros são reconhecidos e mensurados nas suas demonstrações financeiras de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 19 (R2) – "Negócios em Conjunto". De acordo com o CPC 19 (R2) controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compar-

tilham o controle. Os empreendimentos controlados em conjunto são demonstrados na Nota Explicativa nº 10. **2.4.13. Adiantamento de clientes por permuta de imóveis:** As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à Rubrica "Adiantamento de clientes e permutas de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia, as permutas físicas são concluídas ao custo de aquisição e as permutas financeiras ao seu valor justo de realização. O reconhecimento das receitas e custos ao resultado é realizado pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 2.4.4. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues. **2.4.14. Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - (I) Imposto de Renda e Contribuição Social correntes:** O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/comprador esperado sobre o lucro tributável do exercício. Em 2022 e 2021 a Controladora está enquadrada no regime tributário de lucro real. O imposto de renda (15%), adicional de alíquota de imposto de renda (10%) sobre o lucro tributável excedente de R\$240 e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas Companhias, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela legislação, após a incorporação todos os nossos empreendimentos são submetidos ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados a razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também incluindo PIS e COFINS sobre as receitas), atualmente todas as SPE's são tributadas pelo RET. **(II) Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos:** O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Os impostos diferidos são registrados pelas alíquotas que se espera que estejam vigentes quando tais valores forem realizados. Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social e são registrados na extensão em que é provável que a Companhia gerará resultados tributáveis futuros. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. A Companhia não constituiu nenhum imposto de renda e contribuição social diferidos. A Nortis e a Vibra possuem como regime de tributação o lucro real. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Os créditos fiscais não constituídos desde a criação da companhia perfazem um total de R\$29.741. **2.4.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades concluídas e não concluídas a valor presente, considerando o vencimento das parcelas, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obidos. **2.4.16. Custos de empréstimos e financiamentos:** Os custos de empréstimos e financiamentos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação. **2.4.17. Provisões:** Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos a obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante). Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. **2.4.18. Impostos sobre receitas:** A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e do COFINS, a alíquota total é de 2,08% no RET, 9,25% no RET, 9,25% no lucro presumido. A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS. **2.4.19. Resultado básico e diluído por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o lucro básico e diluído por ação é o mesmo. **2.4.20. Benefícios a empregados:** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações. **2.4.21. Sociedade em conta de participação (SCP):** A Sociedade possui investimentos em parceria com outros investidores na modalidade de contratos de Sociedade em Conta de Participação (SCP). A Sociedade atua como sócia ostensiva, definindo, administrando e gerenciando os projetos de empreendimentos imobiliários (representados por investimentos em SPEs) e os sócios participantes atuam como investidores nos projetos, assumindo proporcionalmente à sua participação os benefícios e riscos da SCP. Os resultados são apurados com base em balanço patrimonial levantados periodicamente, e são distribuídos proporcionalmente à participação dos sócios nas SCPs, quando deliberado e aprovado ou são convertidos em unidades no momento em que o empreendimento é finalizado. Após a conclusão do empreendimento os sócios participantes recebem a participação que cabe a cada um, conforme o percentual de participação acordado na constituição da SCP, por meio de distribuição de lucros registrada no Patrimônio Líquido da SPE. A SCP é dissolvida, conforme contrato, por decisão unânime dos sócios, quando do encerramento de seu prazo de duração, e outras condições contratuais, com pagamento de haveres em dinheiro ou créditos então detidos pela Sociedade que serão pagos proporcionalmente à sua participação dos sócios na SCP. **2.4.22. Demonstrações dos fluxos de caixa:** As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 03 (R2) – Demonstrações dos Fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). **3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022:** As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade. **a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25):** Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. **b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado:** Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado. **c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020:** Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo. **d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15:** Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS. **3.1. Novas Normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022:** Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber: **a)** Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; **b)** Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; **c)** Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; **d)** Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024; **e)** Alteração na norma IAS 1/CPC 26: a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024; • Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024. **b.** Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. • Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida. • Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB. [A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.] **4. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	80.109	26.896	106.703	44.246
Aplicações	95.863	148.982	347.275	303.587
Resgates	(169.776)	(97.685)	(397.379)	(249.892)
Rendimentos	3.725	2.481	6.084	3.548
(-) IR	(1.427)	(548)	(2.075)	(746)
(-) IOF	(98)	(17)	(273)	(40)
	<b>8.396</b>	<b>80.109</b>	<b>56.335</b>	<b>100.703</b>

## 5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	47.861	18.106	47.861	18.106
Aplicações	294.393	206.901	294.393	206.901
Resgates	(304.041)	(179.210)	(304.041)	(179.210)
Rendimentos	5.807	1.321	5.807	1.321
(-) IR	(1.174)	(227)	(1.174)	(227)
(-) IOF	(215)	(40)	(215)	(40)
	<b>42.631</b>	<b>47.861</b>	<b>42.631</b>	<b>47.861</b>

A Companhia possui aplicações financeiras no FI CAIXA MEGA REF DI mantido junto a instituição financeira Caixa Econômica Federal, com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa e títulos públicos que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado, com remuneração de 101% (105% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário – CDI e vencimento superior a 3 meses. A movimentação dos títulos e valores mobiliários é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	47.861	18.106	47.861	18.106
Aplicações	294.393	206.901	294.393	206.901
Resgates	(304.041)	(179.210)	(304.041)	(179.210)
Rendimentos	5.807	1.321	5.807	1.321
(-) IR	(1.174)	(227)	(1.174)	(227)
(-) IOF	(215)	(40)	(215)	(40)
	<b>42.631</b>	<b>47.861</b>	<b>42.631</b>	<b>47.861</b>

**6. Contas a receber:** A Companhia adota os procedimentos para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

## Composição do contas a receber

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber com venda de imóveis em construção (a)	-	-	186.064	66.693
Contas a receber – imóveis concluídos (b)	-	-	7.907	6.069
Contas a receber com prestação de serviços (c)	245	1.030	1.209	2.120
(-) Ajustes a valor presente (d)	-	-	(17.563)	(3.069)
(-) Provisão para distratos (e)	-	-	(29.854)	(14.862)
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>1.030</b>	<b>147.763</b>	<b>56.951</b>
Circulante	245	1.030	73.522	20.019
Não circulante	-	-	74.241	36.932

(a) Saldo de contas a receber é decorrente das vendas de unidades imobiliárias dos imóveis que estão em construção até a data base de 31 de dezembro de 2022 e 2021; (b) Saldo de contas a receber é decorrente das vendas de unidades imobiliárias dos imóveis que estão concluídos na data base de 31 de dezembro de 2022 e 2021; (c) Contas a receber decorrentes de serviços de gerenciamento de obras sobre as unidades imobiliárias ainda não concluídas e serviços de intermediação imobiliária; (d) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber das unidades concluídas e não concluídas, considerando o vencimento das parcelas. A taxa média ao ano utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 5,70% (0,79% ao ano em 2021). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no exercício findo em 31 de dezembro 2022 uma constituição de ajuste a valor presente de R\$ 14.942 (Constituição de ajuste a valor presente de R\$1.400 em 2021); (e) Considera tanto distratos em andamento, provisões decorrentes de inadimplência e aplicações de perda esperada com base nas perdas históricas ajustadas para refletir as condições atuais e econômicas. **Repasse bancário:** Na fase de conclusão dos seus empreendimentos de alto padrão, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. No âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) o repasse bancário se dá na fase de construção. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 90 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão. O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações financeiras:

## Aging do contas a receber fiscal

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Vencidos		
Vencidos até 60 dias	1.708	527
Vencidos entre 61 e 90 dias	224	89
Vencidos há mais de 90 dias	754	296
	<b>2.686</b>	<b>912</b>

## A vencer

12 meses	309.136	40.730
24 meses	207.275	36.411
36 meses	28.499	66.881
48 meses	500	63.652
Acima de 48 meses	18	95
	<b>545.428</b>	<b>207.769</b>
	<b>548.114</b>	<b>208.681</b>

## Contas a receber fiscal

## III Conciliação do contas a receber fiscal com o Contas a receber societário

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber societário	6	72.762
Adiantamento de clientes	14	(78.282)
Receita a apropriar	16	432.425
Contas a receber fiscal	6	<b>548.114</b>
		<b>208.681</b>

## 7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	-	-	3.504	1.499
Imóveis em andamento	-	-	221.113	67.467
Encargos financeiros	-	-	4.114	1.003
Terrenos para novas obras	423	1.302	136.981	287.049
Adiantamento para aquisição de terrenos	46	-	1.764	2.873
Provisão para distrato (NE nº 6 (e))	-	-		

pagos valores a título de benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros e não foram pagos valores a título de: (a) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (b) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); (c) benefícios de rescisão de contrato de trabalho. A Companhia não possui planos de pagamentos baseados em ações. A remuneração mencionada acima foi reconhecida no resultado do exercício em despesas gerais e administrativas e está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Remuneração da Diretoria	3.000	2.548	4.856	3.594
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>2.548</b>	<b>4.856</b>	<b>3.594</b>

#### 9. Outros débitos com terceiros - SCP

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SCP - Sergio Alexandre F. Clemente (a)	-	3.942	-	3.942
SCP - Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	9.261	10.805
SCP - Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	32.621	30.888
SCP - Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	29.706	26.363
SCP - Nova Versalhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	7.525	-
SCP - Nova Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda. (f)	-	-	3.140	-
SCP - Vale Real Empreendimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	592	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.942</b>	<b>82.845</b>	<b>71.998</b>
Circulante	-	3.942	29.706	3.942
Não circulante	-	-	53.139	68.056

#### 10. Investimentos

a) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	% Capital Social		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Receita líquida do exercício		Custos do exercício		Lucro (prejuízo) líquido do exercício		Investimento		Equivalência do exercício	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	40.371	44.338	39.661	36.319	1.118	8.018	16.274	46.208	(16.341)	(36)	(408)	6.204	710	8.018	(408)
Ipe Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%	35.831	40.781	5.115	578	24.793	40.202	36.016	-	(28.698)	-	5.923	(258)	13.196	20.055	2.962	(129)
Ipe Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%	360	4.265	375	1.032	(467)	3.233	2.034	20.162	(1.834)	(14.161)	452	4.885	(7)	1.617	226	2.443
Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários	100%	100%	56.983	60.533	42.652	50.188	12.785	10.345	22.582	-	(18.989)	-	1.546	(1.398)	14.331	10.344	1.546	(1.398)
Nova Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	58.670	50.993	27.337	40.576	18.884	10.417	52.165	-	(35.203)	-	12.449	(544)	31.334	10.417	12.449	(544)
Nova Versalhes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	75.105	29.927	32.980	21.744	42.413	8.183	-	-	-	-	(288)	(607)	42.125	8.183	(288)	(606)
NV Imob Negocios Imobiliários Ltda	49%	49%	1.994	1.361	1.848	808	2.109	552	3.596	3.473	-	-	(1.963)	(2.461)	70	271	(962)	(1.207)
Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	53.359	48.060	48.732	43.936	(4.189)	4.124	36.123	16.175	(26.849)	(9.938)	8.816	4.394	4.627	4.124	8.816	4.396
Vibra Residencial Ltda	100%	100%	136.597	99.251	4.913	8.853	70.122	90.398	43	2.292	(1.438)	(978)	61.562	25.293	131.684	90.398	61.562	25.294
Adelaide Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	3	1	-	-	-	-	(3)	(2)	-	1	(3)	(1)
Bahia de Hudson Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
Belarus Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
Gran Coimbra Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	(1)	(1)	1	-	(1)	(1)
Gran Juan Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Gran Marino Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Gran Padova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	24	26	-	26	26	26	-	-	-	-	(2)	(1)	23	26	(2)	(1)
Gran Rivera Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
Ipe Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	3	-	-	-	-	-	(2)	(1)	1	1	(2)	(1)
Livanti Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	9	-	-	11	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	9	-	(2)	(2)
Mar do Caribe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	(1)	(2)	1	-	(1)	(2)
Mar Egeu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	7	-	-	-	-	-	(6)	(1)	1	-	(6)	(1)
Messina Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
Minotauro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	(5)	(1)	-	-	(5)	(1)
Nova Ancona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
Nova Bristol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(1)	1	-	(1)	(1)
Nova Ferrara Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	7	9	-	9	9	9	-	-	-	-	(2)	(2)	7	9	(2)	(2)
Nova Galápagos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
Nova Puerto Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(1)	1	-	(1)	(1)
Nova Sorrento Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	1	-	3	1	-	-	-	-	-	(2)	(1)	1	1	(2)	(1)
Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	2	1	-	-	-	-	(2)	(1)	-	1	(2)	(1)
Nova Trieste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Osorno Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	1	-	-	2	1	-	-	-	-	(1)	(1)	1	1	(1)	(1)
Terra Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	3	-	-	-	-	-	(2)	(2)	1	-	(2)	(2)
Vale Negro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(1)	(2)	-	-	(1)	(2)
Vila do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	1	-	-	2	1	-	-	-	-	(1)	(1)	1	1	(1)	(1)
Villa Rica Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	632	32	-	251	632	-	-	(208)	-	(282)	(5)	(31)	632	(282)	(5)
<b>Subtotal</b>															<b>238.091</b>	<b>154.100</b>	<b>85.577</b>	<b>34.411</b>
BonaFont Empreendimentos Imobiliários Ltda	20%	20%	2.535	9.086	224	182	1.404	8.904	6.571	24.071	(5.390)	(16.371)	907	6.598	462	1.781	181	1.320
Bonavita Empreendimentos Imobiliários Ltda	20%	20%	443	451	387	(21)	472	472	-	528	(82)	(346)	(416)	48	11	94	(83)	10
Bons Ares Empreendimentos Imobiliários Ltda	20%	20%	5.203	37.211	86	5.464	1.747	31.447	11.754	29.331	(8.092)	(19.725)	3.370	8.439	1.023	6.349	674	1.687
Capital Incorporações Ltda	15%	15%	7.219	14.268	118	825	3.643	13.443	12.376	34.936	(8.096)	(23.721)	3.458	9.324	1.065	2.017	519	1.398
CI 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	33%	33%	399	3.823	97	611	(6.368)	3.212	10.135	9.556	(3.684)	(7.337)	6.670	1.525	100	6.790	2.223	508
Ipe Guapeba Empreendimentos Imobiliários Ltda	15%	15%	17.024	40.695	8.450	31.518	1.507	9.177	43.332	50.037	(35.188)	(37.190)	7.068	10.254	1.286	1.377	1.060	1.538
Ipe Pequiza Empreendimentos Imobiliários Ltda	20%	20%	8.582	26.359	109	7.639	7.220	18.720	8.168	30.150	(6.761)	(22.911)	1.253	5.928	1.695	3.744	251	1.186
Pascoal Vita Empreendimento Imobiliário Ltda	(i)	30%	100%	39.871	-	7.031	-	32.862	-	-	-	-	(22)	(2)	10.014	-	(5)	(2)
<b>Subtotal</b>															<b>16.656</b>	<b>22.152</b>	<b>4.820</b>	<b>7.645</b>
<b>Total</b>															<b>253.747</b>	<b>176.252</b>	<b>90.397</b>	<b>42.056</b>

(i) Mudança de participação conforme cessão de quotas da 1ª alteração de contrato social.

A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

#### Saldos em 31 de dezembro de 2020

Aumento de capital

Dividendos

Equivalência Patrimonial

#### Saldos em 31 de dezembro de 2021

Aumento de capital

Dividendos

Equivalência Patrimonial

Agio na aquisição de participação societária

#### Saldos em 31 de dezembro de 2022

b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das investidas indiretas, considerados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, podem ser assim demonstradas:

	% Capital Social		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Receita líquida do exercício		Custos do exercício		Lucro (prejuízo) líquido do exercício	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Arcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	2.958	11.219	2.397	6.134	(6.514)	5.086	25.874	23.905	(16.442)	(15.650)	7.075
Edimburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	7.377	17.170	992	3.111	(3.691)	14.059	30.984	28.738	(17.118)	(17.029)	10.076	7.866
Espinela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	16.361	1.606	13.070	102	3.669	1.504	-	-	-	-	(378)	(673)
Genovese Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	18.470	2.975	5.359	532	3.855	2.443	31.654	-	(18.821)	-	8.256	(430)
Gran Torino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(ii)	100%	575	1.500	240	571	329	929	(39)	13.690	108	(2.549)	6	8.140
Gran Viena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	16.300	12.755	11.175	10.282	3.560	2.472	18.875	-	(14.577)	-	1.565	(1.389)
Ilha de Sardenha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	4.859	2.037	545	67	3.172	1.970	2.681	-	(445)	-	1.142	(448)
Ipe da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	475	4.814	296	1.036	278	3.778	(12)	16.924	(95)	(9.417)	(99)	5.450
Ipe Paineiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	105	868	312	891	(23)	(23)	(1)	244	(130)	(115)	(184)	(303)
Nova Bucareste Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	15.702	7.772	8.974	6.195	1.577	1.577	12.350	-	(5.233)	-	5.151	(1.703)
Nova Guimarães Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	25.659	28.756	9.384	19.370	9.427	9.387	48.015					

com vencimento final previsto para até março de 2028 são: • Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira; • Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida; • Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e expresso consentimento do agente financeiro e; • Não ocorrer mudança ou transferência, a qualquer título e forma, do controle acionário ou da titularidade das cotas sociais do devedor, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados; (c) Financiamento referente à CEPAC para futura incorporação com taxa de 2,70% a.a. mais variação do CDI. Os montantes de empréstimos e financiamentos têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	41.405	-	58.871
2023	3.435	16.300	3.671	16.301
2024	16.667	-	33.491	2.033
2025	3.333	-	27.614	3.058
Após 2026	-	-	6.258	-
	<b>23.435</b>	<b>57.705</b>	<b>71.034</b>	<b>80.263</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	57.705	66.053	80.263	86.629
Adições	20.000	-	94.229	32.778
Pagamento principal	(54.044)	(8.455)	(103.676)	(39.289)
Pagamento de juros	(5.110)	(5.573)	(9.157)	(7.694)
Juros e encargos	4.884	5.680	9.375	7.839
Total	<b>23.435</b>	<b>57.705</b>	<b>71.034</b>	<b>80.263</b>

#### 13. Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Debênture	86.693	81.922	86.693	81.922
Custo de emissão a apropriar	(2.550)	(2.990)	(2.550)	(2.990)
	<b>84.143</b>	<b>78.932</b>	<b>84.143</b>	<b>78.932</b>

Circulante  
Não Circulante  
Em setembro de 2021 a Companhia realizou a 1ª Emissão de Debênture não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia adicional fidejussória no valor de R\$ 80.000, com taxa de 7,15% acrescida da variação do IPCA, com vencimento em outubro de 2027. Um contrato de SWAP foi emitido em setembro de 2021 relacionado a troca da taxa da 1ª Emissão da Debênture de 7,15% acrescida da variação do IPCA para 2,55% acrescida da taxa do CDI. As informações da operação de SWAP podem ser verificadas na Nota Explicativa nº 27.1.

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	81.922	80.000	81.922	80.000
Pagamento de juros	(3.854)	(734)	(3.854)	(734)
Juros e encargos	8.625	2.656	8.625	2.656
Saldo atual	<b>86.693</b>	<b>81.922</b>	<b>86.693</b>	<b>81.922</b>

Composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	578	-	578
2023	5.418	3.390	5.418	3.390
2024	21.673	20.341	21.673	20.341
2025	21.673	20.341	21.673	20.341
Após 2025	37.929	37.272	37.929	37.272
	<b>86.693</b>	<b>81.922</b>	<b>86.693</b>	<b>81.922</b>

• **Garantias:** As Debêntures têm como garantias o aval dos sócios e quotas e futuros dividendos de SPE's investidas da controladora. • **Covenants:** 1. Ativo circulante dividido pelo passivo circulante igual ou maior que 1,15; 2. Dívida líquida dividida pelo PATRIMÔNIO líquido menor ou igual a 0,80 em 2021 e 0,75 nos demais anos. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia estava adimplente com as cláusulas de covenants.

14. **Adiantamento de cliente e permuta de imóveis - Consolidado:** Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros:

Por recebimento da venda de imóveis	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Valores recebidos por venda de empreendimentos	58.218	47.090
	<b>58.218</b>	<b>47.090</b>

Por permuta física na compra de imóveis

Valores por permuta com terrenos (*)	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
	131.800	143.240
	<b>131.800</b>	<b>143.240</b>

Circulante  
Não Circulante

(\*) Refere-se a permutas de empreendimentos lançados e futuros lançamentos de acordo com as aprovações realizadas pela Administração da Companhia. A previsão para os novos lançamentos dos empreendimentos é até outubro de 2023.

15. **Passivo de arrendamento:** A Companhia considerou as taxas de desconto com base nas taxas de juros livres de risco observadas no mercado brasileiro para os prazos de seus contratos, ajustadas à realidade da Companhia com base no "spread" de crédito e risco dos ativos subjacentes. Os "spreads" foram obtidos por meio de sondagens junto a potenciais investidores de títulos de dívida da Companhia. Resultando, em uma taxa de 7,87% pelo prazo de 4 anos. A movimentação de saldos do passivo de arrendamento é apresentada no quadro a seguir:

Passivo de arrendamento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldos inicial do exercício	124	1.713	372	1.713
Juros incorridos	25	21	75	63
Juros pagos	(25)	(21)	(75)	(63)
Principal pago	(300)	(270)	(900)	(810)
Correção IGP-M	20	60	-	-
Estorno de saldo por renovação antecipada	(164)	64	(492)	192
Renovação de contrato	1.092	(1.383)	3.276	(723)
Saldos em 31 de dezembro	<b>772</b>	<b>124</b>	<b>2.316</b>	<b>372</b>
Circulante	326	124	979	372
Não circulante	446	-	1.337	-

A análise de maturidade dos contratos, prestações não descontadas e conciliadas com os saldos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 é conforme segue:

Maturidade dos contratos	Consolidado		
	Valor nominal	Juros embutidos	Total
2025	2.550	234	2.316
Saldo do passivo de arrendamento	<b>2.550</b>	<b>234</b>	<b>2.316</b>

16. **Obras em andamento e compromissos assumidos - a) Obras em andamento:** Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
(+) Receita bruta total de vendas	1.621.673	484.105
(-) Receita bruta total apropriada	(1.189.248)	(301.096)
(=) Saldo de receita a apropriar (I)	<b>432.425</b>	<b>183.009</b>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	764.508	301.829
(-) Custo total apropriado	(454.746)	(179.616)
(=) Saldo de custo a apropriar (II)	<b>309.762</b>	<b>122.213</b>
Resultado a apropriar	<b>122.663</b>	<b>60.796</b>

(I) Não inclui os impostos sobre as receitas; (II) Não inclui os gastos com garantias a apropriar. Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04, perfazem em 31 de dezembro de 2022, 66% do total do ativo consolidado (52% em 31 de dezembro de 2021). b) **Compromissos assumidos:** A Companhia, em 31 de dezembro de 2022, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$ 188.476 (R\$53.169 em 2021), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Cash Contratado - Incorrido. A companhia possui em 31 de dezembro de 2022 um terreno em cláusula suspensiva por meio da SPE Monza Empreendimentos no valor de R\$7.080, restando um saldo a pagar de R\$ 6.078.

#### 17. Provisão para garantia

Provisão para garantia de obra (I)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	3.286	1.570	9.834	5.340
	<b>3.286</b>	<b>1.570</b>	<b>9.834</b>	<b>5.340</b>

Circulante  
Não Circulante  
(II) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

As movimentações de provisão para garantia são como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.570	305	5.340	2.475
Adições	2.264	1.363	5.764	3.316
Assistência técnica utilizada no exercício	(328)	(98)	(1.270)	(451)
	<b>3.286</b>	<b>1.570</b>	<b>9.834</b>	<b>5.340</b>

18. **Obrigação por compra de imóveis:** Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte

cronograma de vencimentos:

Ano	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	20.938
2023	6.881	1.044
2024	9.744	439
2025	8.122	-
Acima de 2025	5.928	-
	<b>30.675</b>	<b>22.421</b>
Circulante	6.881	20.938
Não Circulante	23.794	1.483

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os índices utilizados para atualização dos saldos são: INCC, IGP-M e IPCA.

19. **Tributos correntes e com recolhimento diferido:** O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário. A incorporação de todos os empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, e conforme facultado pela legislação, o terreno e o objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, todos os empreendimentos imobiliários das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

a) **Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido**

Passivo	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	3.067	1.107
Programa de integração social (PIS) e Contribuição para o financiamento da seguridade social (Cofins)	3.322	1.199
	<b>6.389</b>	<b>2.306</b>

b) **Reconciliação da alíquota efetiva do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos**

Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	Controladora		Consolidado	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
	40.297	23.324	64.092	38.387

(x) Alíquota fiscal vigente 34% 34% 34% 34%  
Expectativa de crédito (débito) de imposto de renda e contribuição social (13.701) (7.930) (21.791) (13.052)  
Efeito de impostos sobre:

Resultado de equivalência patrimonial	30.735	14.299	1.638	2.600
Adições e exclusões permanentes e outros	(254)	(833)	(523)	(1.775)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	36.873	20.520
Créditos fiscais não constituídos (I)	(16.780)	(5.536)	(28.454)	(14.540)
Despesa de imposto de renda e contribuição social -	-	-	(12.257)	(6.248)
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(10.629)	(6.862)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	(1.628)	614

(I) A controladora optou pelo sistema de apuração lucro real desde 2019 e não registra os créditos tributários, registrando apenas quando existe perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. O saldo de créditos fiscais não constituídos em 31 de dezembro de 2022 representam R\$16.780 e em 31 de dezembro de 2021 representam R\$5.536.

20. **Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** A Companhia, no curso normal de suas operações, é parte em ações judiciais e processos administrativos. Para os processos em andamento, de natureza trabalhista, cível e tributária, em que a opinião dos assessores legais é desfavorável e, com base nessa opinião, a Companhia acredita não haver novas constituições de provisão, sendo esta a melhor estimativa de desembolso futuro. A movimentação da provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas é como segue:

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	746	(1.703)	2.449	170
	<b>746</b>	<b>(1.703)</b>	<b>2.449</b>	<b>170</b>

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas  
Existem processos judiciais de natureza cíveis em que as probabilidades de perdas são consideradas "possíveis" pelos seus assessores legais e, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 2022, no montante de R\$941 (R\$1.140 em 2021).

21. **Patrimônio líquido - a) Capital social:** O capital social da Companhia passou de R\$79.902 dividido em 100.902.171 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 100.902 dividido em 100.902.171 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Participação	
	31/12/2022	31/12/2021
Carlos Terepins	22,50%	22,50%
Fábio Terepins	9,38%	9,38%
Daniel Terepins	5,62%	5,62%
CFD Real Estate Ltda.	62,50%	62,50%

b) **Adiantamento para futuro aumento de capital:** No exercício 2022 a companhia recebeu aportes para aumento de capital que perfazem um total de R\$21.000 (16.400 conforme AGE de 04/04/2022 e 4.600 conforme AGE de 01/06/2022). No exercício 2021 a Companhia não recebeu novos adiantamentos para futuro aumento de capital. c) **Reserva legal:** A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condição a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. d) **Dividendos - Mínimo obrigatório:** De acordo com o Estatuto Social da Companhia e conforme a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício.

Lucro líquido do exercício  
Lucros/Prejuízos acumulados  
Distribuição de dividendos do exercício  
Resultado após a absorção dos prejuízos acumulados  
Reserva legal - 5% do lucro do exercício  
Dividendos propostos - 25% do lucro disponível  
Lucro disponível para distribuição

Lucro líquido do exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	40.297	23.324	64.092	38.387
Lucros/Prejuízos acumulados	28.682	13.326	(14.132)	(1.263)
Distribuição de dividendos do exercício	54.847	35.387	2.015	1.166
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	-	-	-	5.540
Dividendos propostos - 25% do lucro disponível	-	-	52.832	28.682

No decorrer do exercício 2022 foram realizadas distribuições de dividendos de forma antecipada no total de R\$ 14.132, tendo como lastro o lucro apurado nos períodos em que as distribuições ocorreram, com isso os dividendos mínimos obrigatórios não serão contabilizados por representarem um montante menor que os dividendos distribuídos antecipadamente, caso fossem seriam de R\$ 9.570.

22. **Lucro bruto:** Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

Receita bruta	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	591.789	314.609
Prestação de serviços e outras	4.061	23.423	8.379	26.561
	<b>4.061</b>	<b>23.423</b>	<b>600.168</b>	<b>341.170</b>
Deduções da receita bruta	(614)	(3.269)	(47.424)	(25.504)
Receita Líquida	<b>3.447</b>	<b>20.154</b>	<b>552.744</b>	<b>315.666</b>

Custo das vendas e serviços realizados  
Custo de Construção  
Custo com Terrenos  
Custo com projetos descontinuados  
Provisão para garantia de obra  
Prestação de serviços e outras

Custo das vendas e serviços realizados	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021		

nários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,42% ao ano, com base nas taxas referenciais de "swap" pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 25% ao ano e 50% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2022, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Nota	Indexador	Posição em 31/12/2022	Projeção despesas financeiras - um ano			
			Cenário Provável	Risco de redução		
				Cenário I (+25%)	Cenário II (+50%)	
Empréstimos - Capital de giro	12	CDI	13,42%	16,78%	20,13%	4.717
Financiamento de terreno para futura incorporação	12	CDI	23.435	3.145	3.931	
Debêntures	13	CDI	25.091	3.367	4.209	5.051
Obrigações por compra de imóveis	18	INCC	86.693	11.634	14.543	17.451
			30.675	4.117	5.146	6.175
			<b>165.894</b>	<b>22.264</b>	<b>27.829</b>	<b>33.395</b>

**c) Gestão do capital social:** O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e das suas controladas e controladas em conjunto e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia e das suas controladas e controladas em conjunto controlam sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures. O índice de endividamento da Companhia é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	110.128	139.627	157.727
<b>Divida total</b>	<b>110.128</b>	<b>139.627</b>	<b>157.727</b>	<b>162.185</b>
Caixa e títulos e valores mobiliários	4 e 5	(8.487)	(80.910)	(117.622)
<b>Divida líquida</b>	<b>101.641</b>	<b>58.717</b>	<b>40.105</b>	<b>(3.581)</b>
Patrimônio líquido	21	157.850	110.685	177.434
Índice de endividamento líquido		64%	53%	23%
(*) Saldo de empréstimo, financiamentos e debêntures sem o efeito do custo de captação (2.551), conforme Nota nº 13				(3%)

## 28. Transações não caixa

As seguintes transações não impactaram o caixa da Companhia:

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ágio na aquisição de participação SPE não consolidada	-	1.544	-	-
Aquisições de imóveis por permutas físicas	14	-	45.782	86.018
		<b>1.544</b>	<b>45.782</b>	<b>86.018</b>

**29. Aprovação das demonstrações financeiras:** As demonstrações individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas e autorizadas a sua divulgação na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2023.

**31. Eventos subsequentes:** a) O Supremo Tribunal Federal (STF), ao julgar os temas 881 (Recurso Extraordinário nº 949.297) e 885 (Recurso Extraordinário nº 955.227) de repercussão geral, resolveu, em 8 de fevereiro de 2023, que decisões individuais definitivas, ou seja, transitadas em julgado, podem ter seus efeitos revistos, caso o STF decida em sentido contrário supervenientemente. A Companhia entende que não é parte em nenhuma ação de inconstitucionalidade de que tenha por objeto cobrança de CSLL ou qualquer tratamento fiscal incerto sobre o assunto.

## Diretoria

Carlos Eduardo Terepíns - Diretor

Daniel Calderon - CRC/SP nº 1SP 229104

## Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da **Nortis Incorporadora e Construtora S.A.** - São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Nortis Incorporadora e Construtora S.A.** ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. **Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil:** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM):** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". **Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfases - Reconhecimento de receita:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária:** Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.4.4, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion* - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos. Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo**

de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração. **Resposta da auditoria ao assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distritos e custos incorridos; (d) verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; (e) recálculo da atualização monetária dos custos a incorrer; (f) obtenção de representação formal sobre os orçamentos; e, (g) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas. Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **Outros assuntos - Demonstrações de valor adicionado:** As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações de valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acor-

do com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 07 de março de 2023.  
BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. - CRC 2 SP 013846/O-1  
Diego Cavalcante Bastos - Contador CRC 1 SP 292913/O-9



BRDOCS

Documento assinado e certificado digitalmente Conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001.

A autenticidade pode ser conferida ao lado



A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 25/04/2023.



Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de **Publicações Legais** no portal do **Jornal Diário de São Paulo**. Acesse também através do link: <https://spdiario.com.br/categorias/publicidade-legal/>

