

RESIDENCIAL FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 41.131.740/0001-44

Assinado eletronicamente
em 31/12/2023 às 13:08:00
por FRANCISCO MENDES LEONI
Data: 23/04/2024 06:31:13:00:00

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Senhores: Apresentamos o relatório que contém as demonstrações financeiras do Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A., dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes. Colocamo-nos à disposição de V.S.as. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, e subscrevemo-nos.

Balancos patrimoniais			
	Nota	4T2023	4T2022
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4a	1	1
Títulos e valores mobiliários	4b	1.793	5.763
Contas a receber de clientes - AC	5	7.294	6.254
Estoque de imóveis a comercializar	6	6.285	3.885
Tributos a recuperar		1	-
Outros créditos - AC	7	114	116
Total do ativo circulante		15.488	16.019
Ativo não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber de clientes - ANC	5	24.651	10.094
Imobilizado	10	255	346
Total do ativo não circulante		24.906	10.440
Total do ativo		40.394	26.459

Notas Explicativas

1. Contexto operacional A empresa Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Ribeirão Preto/SP, constituída em 8/03/2021. A Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. têm por atividade preponderante o loteamento urbano de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de loteamento urbano é realizado pela empresa que foi criada com o propósito específico de desenvolver o empreendimento Vivalegro, em conjunto com outros parceiros. **2. Principais práticas e políticas contábeis** **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas** Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. **4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários** (a) Caixa e Equivalentes de Caixa

Descrição	4T2023	4T2022
Caixa	1	1
Títulos e Valores Mobiliários	1.793	5.763
Certificados de depósitos bancários (CDBs) Aplicação Contamax	1.793	5.763

(b) Títulos e Valores Mobiliários

Descrição	4T2023	4T2022
Clientes	34.588	17.234
(-) Ajuste a valor presente	(1.239)	(291)
(-) Provisão para distratos	(1.404)	(595)
Total	31.945	16.348
Circulante	7.294	6.254
Não circulante	24.651	10.094

As aplicações são remuneradas de acordo com a variação de suas respectivas cotas e a operação compromissada é remunerada à taxa média da variação do CDI, e podem ser resgatados de acordo com a necessidade de recursos da Empresa. O valor justo de todas as debêntures de empresas, Letras financeiras - LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo. **5. Contas a receber de clientes**

Descrição	4T2023	4T2022
Clientes	34.588	17.234
(-) Ajuste a valor presente	(1.239)	(291)
(-) Provisão para distratos	(1.404)	(595)
Total	31.945	16.348
Circulante	7.294	6.254
Não circulante	24.651	10.094

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano. **Unidades distratadas:** O tratamento contábil da Empresa no distrato de unidades é o de reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos. Os saldos recebíveis de receita bruta de vendas à apropriar e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

Descrição	4T2023	4T2022
Receita bruta de vendas a apropriar	16.538	37.973
Custo a incorrer	-	-

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

Expectativa de recebimento	4T2023	4T2022
Vendidos	486	292
A vencer		
2022	7.542	16.572
2025	6.104	5.506
2026	5.418	32.837
2027	5.200	-
2028 em diante	26.376	-
Total	51.126	55.207

Receita bruta de vendas à apropriar

Clientes de venda de imóveis/ serviços prestados	4T2023	4T2022
	34.588	17.234
	51.126	55.207

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção", dentro da rubrica "Estoque de imóveis a comercializar", quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, quando o empreendimento é lançado. **7. Outros ativos**

Descrição	4T2023	4T2022
Adiantamento a Parceiros	113	-
Seguros a Apropriar	1	91
Despesas Comerciais a Apropriar	114	116

Os outros ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas. **8. Partes relacionadas** Os principais saldos de ativos e passivos em 31/12/2023 e 2022, decorrem principalmente de transações com quotistas e empresas ligadas ao mesmo grupo econômico relacionado aos empreendimentos que devem ser desenvolvidos conforme abaixo representado:

Aos Administradores e Quotistas do RESIDENCIAL FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. Ribeirão Preto - SP **Opinião** Examinamos as demonstrações financeiras do Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações 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. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. **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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à companhia, de acordo com os princí-

Balancos patrimoniais			
	Nota	4T2023	4T2022
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores - PC	11	1.058	1.745
Obrigações sociais e trabalhistas		27	57
Obrigações tributárias		163	157
Adiantamento de clientes - PC	12	-	784
Tributos diferidos - PC	9	319	227
Outras obrigações		306	93
Total do passivo circulante		1.873	3.063
Passivo não circulante			
Adiantamento de clientes - PNC	12	-	1.286
Provisão para garantia de obras	13	437	179
Obrigações por aquisições de terrenos - PNC	3	541	643
Partes relacionadas - Passivo	8	-	4.000
Provisão para riscos e contingências		58	-
Tributos diferidos - PNC	9	1.521	619
Outras obrigações - PNC		-	13
Total do passivo não circulante		2.557	6.740
Patrimônio líquido			
Capital social	14	25.810	10.110
Reserva Legal		508	-
Reservas de lucros		9.646	6.546
Total do patrimônio líquido		35.964	16.656
Total do passivo e patrimônio líquido		40.394	26.459

Descrição **4T2023** **4T2022**

Partes relacionadas - Passivo

Descrição	4T2023	4T2022
Total	4.000	(4.000)

8.1 Saldos Patrimoniais A classificação dos saldos entre ativos e passivos circulantes e não circulantes considera a análise do prazo de liquidação das transações envolvidas. (a) Saldos passivos

Descrição	4T2023	4T2022
Em conta específica de partes relacionadas		
Perplan Empreendimentos e Urbanizacao Ltda	-	2.800
Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliarios Ltda	-	1.200
	-	4.000

8.2 Transações com Partes Relacionadas As transações com partes relacionadas são efetuadas com sócios em condições específicas negociadas entre as partes e em montantes significativos. Sobre estes saldos não incidem quaisquer encargos financeiros. Caso estas transações fossem realizadas com terceiros, os valores poderiam sofrer alterações e gerar resultados diferentes. **9. Imposto de renda e contribuição social diferidos e RET diferido** (a) Saldos O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS (que integram o RET - Regime Especial de Tributação - IN RFB 1.435/2013) diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Descrição	4T2023	4T2022
Passivo circulante		
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ)	35	8
Contribuição social sobre o lucro (CSLL)	47	28
Programa de Integração social (PIS)	42	34
Contribuição para fins sociais (COFINS)	194	157
Total	319	227
Passivo não circulante		
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ)	308	125
Contribuição social sobre o lucro (CSLL)	277	113
Programa de Integração social (PIS)	167	68
Contribuição para fins sociais (COFINS)	769	313
Total	1.521	619

10. Imobilizado 10.1 Empresa (a) Imobilizado

Descrição	4T2023	4T2022
Stand de vendas e decorado	451	(196)
	451	(196)

Descrição	4T2022	Adições	Baixas	Transferência	4T2023
Stand de vendas e decorado	451	1	(1)	-	451
	451	1	(1)	-	451

(c) Movimentação da depreciação

Descrição	4T2022	Adições	Baixas	Transferência	4T2023
Stand de vendas e decorado	(105)	(91)	-	-	(196)
	(105)	(91)	-	-	(196)

11. Fornecedores

Descrição	4T2023	4T2022
Fornecedores	334	1.436
Caução de fornecedores	724	309
Total	1.058	1.745

Composto, substancialmente, de obrigação por locação de equipamentos, aquisições de materiais de construção e serviços de construção civil, prestados por empreiteiros, sendo que, no caso dos empreiteiros, há uma retenção de "caução" de 5% do valor a pagar, que será paga a partir de 180 dias da conclusão da obra do empreendimento.

12. Adiantamento de clientes

Descrição	4T2023	4T2022
Adiantamento por recebimentos	-	2.070
Adiantamento por permuta	-	-
Total	-	2.070
Circulante	-	784
Não circulante	-	1.286

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes", de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros. Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCP 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas, conforme mencionado na nota explicativa 2.4(a). Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Em-

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido					
	Capital	Reserva Legal	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31/12/2022	10.110	-	6.546	-	16.656
Aumento de Capital	15.700	-	-	-	15.700
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.608	3.608
Transferência entre reservas de lucro	-	508	3.100	(3.608)	-
Saldos em 31/12/2023	25.810	508	9.646	-	35.964

Demonstração do resultado				
Descrição	Nota	4T2023	4T2022	
Receita operacional líquida	15	24.461	22.880	
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	(22.021)	(15.760)	
Lucro bruto		2.440	7.120	
Recargas (despesas) operacionais				
Despesas com vendas	17	(1.330)	(1.231)	
Outras receitas (despesas) líquidas	18	(659)	(499)	
		(1.989)	(1.730)	
Lucro antes do resultado financeiro		451	5.390	
Recargas financeiras	19	3.938	1.505	
Despesas financeiras	19	(29)	(38)	
		3.909	1.467	
Lucro antes da tributação		4.360	6.857	
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	21	(359)	(389)	
Diferidos	21	(393)	(229)	
		(752)	(618)	
Lucro líquido do exercício		3.608	6.239	
Lucro por cota do capital social		0.14	0.62	

presa o compromisso de construção do imóvel. **13. Provisão para garantias de obras**

Descrição	4T2023	4T2022
Provisão para manutenção de imóveis	437	179
Total	437	179

A empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos, sendo reconhecida estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reinvidicações. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1% a 3% do custo de construção em 31/12/2023. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do setor de engenharia da Empresa, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos. A movimentação nos exercícios está assim representada:

Descrição	4T2023	4T2022
Saldo inicial	179	65
Provisão constituída no período	258	127
Provisão consumida no período	-	(13)
Saldo final	437	179

14. Patrimônio líquido (a) Capital social Composto por 25.810 cotas em 31/12/2023, no valor nominal de R\$ 1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado, estão assim demonstradas:

Descrição	4T2023	4T2022
Sócios Quotistas		
Perplan Empreendimentos e Urbanizacao Ltda	18.067	178,70%
Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliarios Ltda	7.743	76,59%
	25.810	255,29%
	10.110	100,00%

(b) Reserva de Lucros A reserva de lucros, elemento essencial das demonstrações financeiras, constitui-se como uma parte dos lucros acumulados retidos pela empresa para diversas finalidades. No presente caso, o valor da reserva de lucros totalizando R\$9.646 (c) Reserva de Legal Em conformidade com as disposições legais estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, especialmente no artigo X, informamos que o montante de R\$508 corresponde à reserva legal obrigatória da empresa. A reserva legal é instituída como medida de preservação da integridade do capital social e da estabilidade financeira, não podendo ser distribuída aos acionistas como dividendos. Destina-se a constituir uma reserva de segurança para enfrentar eventualidades e crises financeiras, contribuindo para a sustentabilidade e solidez da organização. O registro desse valor reflete o estrito cumprimento das normas legais e o compromisso da empresa em garantir sua sustentabilidade financeira a longo prazo.

15. Receita operacional líquida A receita líquida de vendas possui a seguinte composição:

Descrição	4T2023	4T2022
Receita operacional bruta	30.382	24.998
Vendas imobiliárias	205	120
Outras Receitas Operacionais	30.587	25.118

Deduções da receita bruta

Descrição	4T2023	4T2022
(-) Impostos incidentes s/ vendas e serviços prestados	(410)	(459)
(-) Devoluções e abatimentos	(3.734)	(812)
(-) Ajuste a valor presente	(948)	(243)
(-) Provisão para distratos	(1.034)	(724)
	(6.126)	(2.238)
Total	24.461	22.880

16. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados possui a seguinte composição:

Descrição	4T2023	4T2022
Custos dos Imóveis Vendidos	(22.647)	(15.886)
Custos dos Serviços Prestados	(255)	(132)
(-) Provisão para distratos	881	258
Total	(22.021)	(15.760)

17. Despesas com vendas

Descrição	4T2023	4T2022
Comissões de vendas	(109)	(129)
Marketing, publicidade e propaganda	(59)	(229)
Stand de vendas e decorado	(56)	(169)
Prêmio de vendas	(31	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A7VTZ-W4F97-LSPVM-FECR2

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FRANCISCO JORGE ROSA FILHO (CPF 056.898.198-75) - FAROL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (CNPJ 71.661.599/0001-52) em 23/04/2024 06:31 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate/A7VTZ-W4F97-LSPVM-FECR2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate>