

Zabo Engenharia S.A. CNPJ/MF nº 07.258.168/0001-40

Demonações Financeiras para os Exercícios Fins em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021 (Valores expressos em Reais)

Relatório da Diretoria: Senhores acionistas: em cumprimento as disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31/12/2022 e 31/12/2021. Estamos à disposição para esclarecimentos relativos às contas prestadas. A Diretoria.	Demonstrações dos fluxos de caixa											
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
Balancos Patrimoniais	2022	2021	2022	2021	Balancos Patrimoniais	2022	2021	2022	2021	Balancos Patrimoniais	2022	2021
Ativo					Passivo/Patrimônio Líquido					Passivo		
circulante	22.575.220	14.846.211	426.636.229	320.827.324	Passivo circulante	108.626.921	20.445.285	183.053.498	107.572.518	Passivo circulante	108.626.921	20.445.285
Caixa e equivalentes de caixa	16.472.630	12.251.400	20.418.939	61.461.364	Empreéstimos e financiamentos	12.000.000	-	12.000.000	-	Empreéstimos e financiamentos	12.000.000	-
Promitentes compradores de imóveis	677.048	456.201	120.743.374	53.189.755	Fornecedores	18.328	5.090	4.871.800	2.356.456	Obrigações tributárias e trabalhistas	488.473	572.565
Provisão p/ créditos de liqu. duvidosa (677.048)	(677.048)	(677.048)	(677.048)	(677.048)	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	750.000	11.850.000	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-
Imóveis destinados à venda	-	1.677.658	269.743.883	203.706.668	Adiantamentos de clientes	3.730.513	-	56.530.055	60.007.981	Movimentação Condomínio	9.444.265	8.793.342
Aluguel a receber	457.360	405.489	759.860	722.456	Debêitos Diversos	422.200	-	422.200	-	Dividendos a pagar	91.967.407	19.867.630
Financiamento / Empreéstimos	5.610.000	-	15.610.000	-	Dividendos a pagar	91.967.407	19.867.630	93.525.125	21.425.349	Dividendos a pagar	91.967.407	19.867.630
Movimentação Condomínio	-	-	-	924.948	Dividendos a pagar	91.967.407	19.867.630	93.525.125	21.425.349	Dividendos a pagar	91.967.407	19.867.630
Outros créditos	35.230	55.463	37.221	822.133	Passivo não circulante	38.025.389	6.084.497	72.209.470	57.307.280	Passivo não circulante	38.025.389	6.084.497
Ativo não circulante	354.583.101	265.034.887	62.903.530	102.189.290	Empreéstimos e financiamentos	-	30.208.562	17.335.916	-	Empreéstimos e financiamentos	-	30.208.562
Contas a receber c/ partes relatas	187.593.698	123.818.631	7.816.502	7.944.718	Contas a pagar c/ partes relatas	37.102.761	5.109.018	1.585.491	7.212.618	Contas a pagar c/ partes relatas	37.102.761	5.109.018
Promitentes compradores de imóveis	-	551.120	3.892.009	38.889.730	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	29.631.495	1.062.500	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-
Aluguel a receber	336.218	570.414	837.944	1.241.771	Provisão para contingências	900.000	900.000	900.000	900.000	Provisão para contingências	900.000	900.000
Imóveis destinados à venda	24.184.658	24.184.658	37.966.187	37.955.463	Obrigações tributárias	22.627	75.479	298.534	1.600.324	Obrigações tributárias	22.627	75.479
Devedores c/ confissão de dívida	1.252.920	1.572.307	2.223.357	3.748.817	Outras contas a pagar	-	-	8.588.883	28.376.981	Outras contas a pagar	-	-
Investimentos	141.206.643	114.329.661	7.952.450	10.195.695	Patrimônio líquido	230.506.011	253.351.316	234.276.791	258.136.816	Patrimônio líquido	230.506.011	253.351.316
Imobilizado	-	9.864	8.096	2.214.864	Reserva Legal	45.192.000	45.192.000	45.192.000	45.192.000	Reserva Legal	45.192.000	45.192.000
Total do ativo	377.158.321	279.881.098	489.539.759	423.016.614	Reserva de lucros	7.026.321	199.120.916	176.275.611	199.120.916	Reserva de lucros	7.026.321	199.120.916
Demonstrações do Resultado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Participação de acionistas	Participação de acionistas	Participação de acionistas	Participação de acionistas	Participação de acionistas	Participação de acionistas	Participação de acionistas	
	2022	2021	2022	2021								
Receita da venda de imóveis e serviços prestados	8.045.962	10.205.073	156.487.956	153.159.679	Total do passivo e patrimônio líquido	377.158.321	279.881.098	489.539.759	423.016.614	Total do passivo e patrimônio líquido	377.158.321	279.881.098
(-) Impostos incidentes	(635.625)	(670.424)	(4.801.412)	(13.677.483)	Despesas financeiras	64.303.921	66.346.068	(6.116.547)	3.835.045	Despesas financeiras	64.303.921	66.346.068
(-) Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.677.658)	(3.925.369)	(73.193.594)	(68.770.479)	Receitas financeiras	(60.207)	(171.171)	(385.807)	(2.695.110)	Receitas financeiras	(60.207)	(171.171)
(+/-) Despesas (receitas) operacionais	5.732.679	5.609.280	78.492.950	70.711.717	(-) Provisão para IR e CS	1.297.003	782.171	4.339.938	6.105.781	(-) Provisão para IR e CS	1.297.003	782.171
Despesas administrativas	(7.726.466)	(6.796.016)	(8.054.450)	(7.368.804)	(-) Provisão para IR e CS	1.236.797	611.000	3.954.131	3.410.671	(-) Provisão para IR e CS	1.236.797	611.000
Despesas comerciais	(362.228)	(285.157)	(368.270)	(285.157)	(-) Provisão líquido do exercício geral	71.273.397	72.566.348	76.330.535	77.957.433	(-) Provisão líquido do exercício geral	71.273.397	72.566.348
Despesas Tributárias e não dedutíveis	(153.202)	(390.316)	(351.216)	(1.074.458)	(+) Líquido do exercício	70.206.263	71.733.107	71.514.319	74.393.999	(+) Líquido do exercício	70.206.263	71.733.107
Resultados de equivalência patrimonial	29.416.414	26.914.578	2.618.140	12.571.236	(+) Líquido dos contrôladores	-	-	(1.308.055)	(2.660.892)	(+) Líquido dos contrôladores	-	-
Dividendos Recebidos	43.089.251	46.910.665	-	-	(-) Líquido do exercício	70.206.263	71.733.107	70.206.263	71.733.107	(-) Líquido do exercício	70.206.263	71.733.107
Outras desp. e receitas operac.	40.152	(7.686)	39.249	(7.772)	Outro	1.55	1.59	1.55	1.59	Outro	1.55	1.59
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido					Controladora					Consolidado		
					Capital social					Capital social		
					Reserva legal					Reserva legal		
					Lucro/Prejuízo Acumulado					Lucro do Exercício		
					Patrimônio Líquido da Controladora					Patrimônio Líquido		
					Participação Não Controladores					Participação Não Controladores		
					Total do Patrimônio Líquido					Total do Patrimônio Líquido		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	45.192.000	9.038.400	155.404.141	-	209.634.541	2.518.511	-	212.153.052	-	212.153.052	-	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	71.733.108	71.733.108	-	74.394.000	-	74.394.000	-	-	-
Lucros distribuídos do exercício	-	-	-	(28.016.334)	(28.016.334)	-	(28.016.334)	-	(28.016.334)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	43.716.773	(43.716.774)	-	-	-	-	-	-	-
Participação acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	(393.902)	-	(393.902)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	45.192.000	9.038.400	199.120.914	-	253.351.313	4.785.500	-	258.136.813	-	258.136.813	-	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	70.206.263	70.206.263	1.308.055	71.514.318	-	71.514.318	-	-	-
Lucros distribuídos do exercício	-	-	-	(17.551.565)	(17.551.565)	-	(17.551.565)	-	(17.551.565)	-	-	-
Lucros distribuídos dos exercícios anteriores	-	-	-	(75.500.000)	-	(75.500.000)	-	-	(75.500.000)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	52.654.698	(52.654.698)	-	-	-	-	-	-	-
Participação acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	(2.322.775)	-	(2.322.775)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	45.192.000	9.038.400	176.275.612	-	230.506.011	3.770.780	-	234.276.791	-	234.276.791	-	-
Notas Explicativas: 1. Contexto operacional: A Zabo Engenharia S.A/ sucessora em (numerário ou permuta física available au valor justo), materiais, mão-de-obra aplicada e 2005 da Zabo Empreendimentos e Construções Ltda, constituída em 1986, com sede na despesas com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos quando capital de São Paulo, tem por objetivo a incorporação imobiliária em imóveis próprios ou de terceiros, a administração de bens imóveis e de construções, compra, venda e locação de imóveis próprios, a realização de lotação em imóveis, a participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários de qualquer natureza e a participação em outras sociedades, correlatas ou não. 2. Base da apresentação das Demonstrações Financeiras: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). 3. Sumário das principais práticas contábeis adotadas: 3.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda e locação de imóveis próprios: Na apropriação do resultado com as incorporações imobiliárias e as vendas de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As vendas de unidades concluídas em empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriadamente contabilizado como contas a receber, quando a apropriação é realizada no balanço patrimonial quando o resultado é gerado em favor da Companhia e seu custo ou valor pode ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o resultado é gerado pelo custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total oriundo, sendo este percentual aplicado sobre a receita a ser dividida entre as unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas. • Montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; • Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião das vendas das unidades dos empreendimentos imobiliários a que foram apropriados. Nas vendas de unidades concluídas em empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriadamente contabilizado em conformidade com suas cláusulas. Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes promitentes, ou cujas vendas estejam sob cláusulas suspensivas, mais os recebimentos antecipados, são registrados como adiantamento de clientes. Os créditos a receber com locações são provenientes das locações dos terrenos ainda não incorporados e das unidades em estoque ainda não vendidas, sendo o valor do saldo devedor ajustado anualmente de acordo com os contratos. Os créditos pendentes dos clientes não recebidos a mais de 1 ano, entram em processo de negociação com o departamento jurídico e são classificados na conta redutora provisão para créditos de liquidação duvidosa. 3.4 Imóveis destinados à venda: O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos	Das atividades operacionais											
					2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
					Lucro líquido antes do IR e CS	71.273.397	72.566.348	75.022.479	75.296.541	Lucro líquido antes do IR e CS	71.273.397	72.566.348
					Ajustes para conciliar o resultado pelas atividades operacionais:	-	-	-	-	Ajustes para conciliar o resultado pelas atividades operacionais:	-	-
					Depreciações e amortizações	2.111	2.566	2.111	2.566	Depreciações e amortizações	2.111	2.566
					Resultado de equivalência patrimonial	(29.416.414)	(26.914.578)	(2.618.140)	(12.571.235)	Resultado de equivalência patrimonial	(29.416.414)	(26.914.578)
					Dividendos Recebidos	(43.089.251)	(46.910.665)	-	-	Dividendos Recebidos	(43.089.251)	(46.910.665)
					Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	Participação de acionistas não controladores	-	-
					Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	Ajuste de exercícios anteriores	-	-
					Provisão para garantias	-	-	-	-	Provisão para garantias	-	-
					Decréscimo (acréscimo) em ativos	-	-	-	-	Decréscimo (acréscimo) em ativos	-	-
					Promitentes compradores de imóveis	1.544.160	(31.512.427)	(17.185.776)	-	Promitentes compradores de imóveis	1.544.160	(31.512.427)
					Imóveis destinados à venda	1.677.658	3.296.815	(66.047.939)	(60.741.066)	Imóveis destinados à venda	1.677.658	3.296.815
					Outros créditos	(5.269.480)	(15.19.896					