

SC Empreendimentos e Participações SPE S.A.

Avenida das Comunicações, nº 04 - Prédio do CDT - Sala AM 20-A - Vila Jaraguá - Osasco - SP - CNPJ nº 09.080.087/0001-29

Relatório da Administração

Senhores Acionistas: Em conformidade com os dispositivos legais e estatutários, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Contábeis referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.					
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)					
Ativo	Nota explicativa	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa
Circulante				Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.322	740	Fornecedores	21
Contas a receber de clientes	5	16	548	Terenos a pagar	8
Estoque	6	-	122	Impostos e contribuições a recolher	9
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	Outras contas a pagar	17
Impostos a recuperar	7	32	65		66
Outras contas a receber	-	13	27		260
		1.383	1.508	Não circulante	
Não circulante				Fornecedores	13
Contas a receber de clientes	5	18	29	Terenos a pagar	8
Depósitos judiciais	-	7	8	Provisão para contingências	10
Outras contas a receber	-	18	-		34
		43	37		92
				Patrimônio líquido	
				Capital social	2.100
				Prejuízos acumulados	(832)
					1.268
					978
Total do ativo		1.426	1.545	Total do passivo e patrimônio líquido	1.426
					1.545

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional
A Companhia foi constituída em 11 de setembro de 2007, com sede atual em Osasco/SP. Para atender aos propósitos societários, a Companhia tem por objeto específico e exclusivo a promoção, incorporação, construção, venda e realização do empreendimento imobiliário sobre imóvel localizado no município de Osasco, estado de São Paulo, na Rua Juan Vicente, 482 - Jardim Quitaúna. O desenvolvimento do empreendimento foi efetuado em conjunto por meio das acionistas Sisan Empreendimentos Imobiliários Ltda e Banif Real Estate (Brasil) S/A. O empreendimento é composto por 19 torres, divididas em 5 fases, as quais foram entregues nas seguintes datas: 1ª fase em Julho de 2012, 2ª fase em Novembro de 2012, 3ª fase em Agosto de 2014, 4ª fase em Maio de 2016 e a 5ª fase em Dezembro de 2017.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras
As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 01 de junho de 2023. **2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária - Lei nº 6.404/76, complementadas pelas alterações introduzidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas - PME (NBC TG 1000 (R1)), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão. **2.2. Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos apresentados em Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **2.4. Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas. As informações sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro dos próximos exercícios sociais estão incluídas nas seguintes notas explicativas: **• Nota Explicativa nº 5:** Perda por redução ao valor recuperável de ativos financeiros; **• Nota Explicativa nº 10:** Provisão para contingências - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude de saídas de recursos. No entendimento da Administração da Companhia, os assuntos anteriores não apresentam risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social.

3. Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras. **3.1. Caixa e equivalentes de caixa:** São representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo e que são utilizados pela Companhia para o gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalente de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". **3.2. Ativo circulante e não circulante - Contas a receber de clientes:** As contas a receber de clientes por venda de imóveis são atualizadas monetariamente de acordo com cláusulas contratuais, tendo como contrapartida receitas operacionais. Para as contas a receber de clientes por venda de imóveis foi constituída provisão para perda por redução ao valor recuperável nos títulos vencidos há mais de 180 dias, sendo o montante considerado suficiente para cobrir eventuais perdas. **Estoque:** Nos imóveis a comercializar, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, está demonstrada ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável, compostos por terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos vinculados ao desenvolvimento do projeto imobiliário relacionado à aquisição de terreno, materiais, mão de obra aplicada, despesas com incorporação, capitalização de juros e outros correlatos. A aquisição do terreno foi efetuada através de permuta financeira, com compromisso de repasse da receita decorrente da venda dos empreendimentos, ao proprietário do terreno, como forma de pagamento, na proporção do recebimento. **Demais ativos circulantes e não circulantes:** São apresentados pelo valor líquido de realização. **3.3. Passivo circulante e não circulante:** Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. **3.4. Imposto de Renda, Contribuição Social e RET:** O imposto de Renda e a Contribuição Social, do exercício corrente, são calculados com base no lucro presumido com períodos de apuração trimestral encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano calendário como forma de apuração dos impostos IRPJ e CSLL. A base de cálculo do imposto de renda é calculada a base de 8% sobre as receitas brutas de Vendas de Unidades e 100% sobre as demais receitas. A contribuição Social é calculada a base de 12% sobre as receitas brutas de venda de unidades e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social. As alíquotas aplicadas sobre a base de cálculo tributável são de 15% acrescida do adicional de 10% aplicadas sobre o excedente de R\$ 60 no trimestre para imposto de renda e 9% sobre a base de cálculo para contribuição social. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre a base de cálculo tributável do exercício, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Diante do benefício fiscal concedido pela Lei 12.844/13, a empresa fez a adesão ao Regime especial de tributação aplicável as Incorporadoras Imobiliárias - RET para as Fases II, IV e V do empreendimento em Maio de 2013, Dezembro de 2014 e Setembro de 2015, respectivamente, que permite a tributação da receita mensal recebida sobre a venda de unidades dessa fase a alíquota de 4%. A receita dos meses anteriores, assim como a receita decorrente de outras fases do empreendimento mantêm a tributação pelo lucro presumido. **3.5. Instrumentos financeiros:** De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidencição dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado, tais como: contas a receber, fornecedores e terrenos a pagar. A Companhia reconhece um ativo financeiro por seu valor presente à vista, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável. A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos. **3.6. Provisão para garantia:** A Companhia opera com empresa terceirizada que é a própria garantidora dos serviços de construção no período pós-obra, portanto, não mantém provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos. **3.7. Provisão para contingências:** É constituída sempre que for provável que possa haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. As contingências classificadas como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgadas nas demonstrações financeiras, e as classificadas como remotas não requerem provisão nem divulgação. **3.8. Apuração do**

resultado: As receitas, custos e despesas são apresentados, de acordo com o objeto social específico seguindo o regime da competência. **3.9. Reconhecimento da receita:** A receita compreende o valor da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades vendidas no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos e cancelamentos gerados pelos distratos. A receita operacional é reconhecida quando a Companhia satisfaz à obrigação de desempenho ao transferir o bem ou serviço prometido ao cliente, ou seja, quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços, quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança e é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade. **(a) Venda de unidades concluídas:** Venda de unidades negociadas depois da conclusão do empreendimento. A receita é reconhecida no Resultado no momento em que a venda é efetivada. **(b) Venda de unidades durante a construção:** Venda de unidades negociadas durante a construção do empreendimento. O reconhecimento da receita é feito pelo percentual de evolução do empreendimento.

4. Caixa e equivalentes de caixa
Os valores de caixa, bancos e aplicações financeiras referem-se às disponibilidades mantidas pela Companhia, que serão utilizadas para liquidar os compromissos de curto prazo. As aplicações financeiras são compostas por CDB - Certificados de Depósitos Bancários do Banco Bradesco no montante de R\$ 239 e Fundo de Renda Fixa da CEF no montante de R\$ 967 (em 2021 R\$ 140 por CDB - Certificados de Depósitos Bancários do Banco Bradesco e R\$ 374 por Fundo de Renda Fixa), todas com remuneração atrelada ao CDI, liquidez diária e sem penalização de resgate.

	2022	2021
Caixa	2	2
Bancos	54	224
Aplicações financeiras	1.266	514
	1.322	740

5. Contas a receber de clientes

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis foram registrados de acordo com a prática contábil descrita na Nota Explicativa no 3.2. Esses valores são atualizados conforme cláusulas contratuais, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC, após a conclusão da obra e expedição do "habite-se", os valores a receber de clientes são atualizados pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA e líquidos de posição para perda por redução ao valor recuperável de ativos financeiros. Conforme cláusulas contratuais, a partir da expedição do certificado de conclusão da obra (Habite-se), as prestações vincendas de clientes da Fase V do empreendimento cujas parcelas serão pagas com recursos próprios, são acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

	2022	2021
Clientes - Incorporações Imobiliárias	487	1.183
Provisão para perda por redução ao valor recuperável de ativos financeiros (*)	(453)	(426)
Provisão para distratos (*)	-	(180)
	34	577

(*) As provisões foram contabilizadas na rubrica de Reversão (Perda) por redução ao valor recuperável de ativos financeiros.

	2022	2021
Circulante	16	548
Não circulante	18	29
As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento conforme segue a seguir:		
Vencidas	2022	2021
Até 90 dias	2	9
De 91 a 180 dias	1	6
Acima de 180 dias	453	1.116
	456	1.131
A vencer		
2022	-	23
2023	13	13
2024	13	12
2025	5	4
	31	52

(-) Perda por redução ao valor recuperável de ativos

Financiamentos	(453)	(426)
(-) Provisão para distratos	-	(180)
	34	577

6. Estoques

Refere-se ao empreendimento imobiliário denominado Residencial São Cristóvão com a finalidade de venda para fins residenciais. O saldo do estoque em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está composto da seguinte forma:

	2022	2021
Imóvel a comercializar - Unidade concluída	-	122
	-	122

O empreendimento é constituído de 1.444 unidades autônomas, distribuídas em 19 torres, divididas em 5 fases, as quais foram concluídas. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui unidades em estoque, os percentuais de vendas das respectivas fases do empreendimento são:

	2022	2021
Fase I		
Torre Azulão	100,00%	100,00%
Torre Beija Flor	100,00%	100,00%
Torre Colibri	100,00%	98,68%
Torre Sabiá	100,00%	100,00%
Fase II		
Torre Albatroz	100,00%	100,00%
Torre Canário	100,00%	100,00%
Torre Biss	100,00%	100,00%
Torre Pardal	100,00%	100,00%
Fase III		
Torre Arara	100,00%	100,00%
Torre Cacatua	100,00%	100,00%
Torre Cotovia	100,00%	100,00%
Torre Sanhaço	100,00%	100,00%
Fase IV		
Torre Gaviota	100,00%	100,00%
Torre Ibiapá	100,00%	100,00%
Torre Perdig	100,00%	100,00%
Torre Pica Pau	100,00%	100,00%
Fase V		
Torre Martin Pescador	100,00%	100,00%
Torre Tucuvira	100,00%	100,00%
Torre Urupuru	100,00%	100,00%
A obra foi concluída em 16 de dezembro de 2017 conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária de instalação do condomínio.		

Demonstrações do resultado				
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)				
	Nota explicativa	2022	2021	
Receita operacional líquida	12	217	194	
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados				
Custo dos imóveis vendidos	13	(122)	(122)	
Lucro bruto		95	72	
Outras/(despesas) receitas operacionais				
Ganho por redução ao valor recuperável de ativos financeiros		152	219	
Administrativas e gerais	14	(202)	(504)	
Outras receitas (despesas)		182	(41)	
		132	(326)	
Resultado financeiro				
Receitas financeiras	15	98	55	
Despesas financeiras	15	(8)	(8)	
		90	47	
Lucro/(Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		317	(207)	
Imposto de Renda	16	(16)	(29)	
Contribuição Social	16	(11)	(13)	
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício		290	(249)	

Demonstrações do resultado abrangente				
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)				
	2022	2021		
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	290	(249)		
Resultados abrangentes	-	-		
Resultado abrangente total	290	(249)		

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)					
	Capital social	Reserva Legal	Reserva de Lucros	(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.100	-	-	(873)	1.227
Prejuízo do exercício	-	-	-	(249)	(249)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.100	-	-	(1.122)	978
Lucro líquido do exercício	-	-	-	290	290
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.100	-	-	(832)	1.268

7. Impostos a recuperar

	2022	2021
IRPJ e CSLL a compensar	32	65
	32	65
Circulante	32	65

8. Terrenos a pagar

	2022	2021
Terrenos a pagar	49	367
	49	367
Circulante	49	367

9. Impostos e contribuições a recolher
Aquisição de terreno mediante operação de permuta financeira para lançamento do empreendimento Residencial São Cristóvão, em que a Companhia, compromete-se a pagar o percentual de 10% sobre as vendas das unidades imobiliárias do empreendimento, de acordo com o recebimento das vendas efetuadas. Os valores mencionados estão devidamente atualizados até a data de 31 de dezembro de 2022, de acordo com os compromissos firmados.

	2022	2021
Ano de vencimento	Valor	
2023	4	
2024	45	
	49	

	2022	2021
RET diferido	18	46
IRPJ e CSLL diferido	1	1
PIS e Cofins diferido	1	1
RET corrente a pagar	-	7
IRPJ e CSLL corrente a pagar	3	35
Outros	1	1
	24	91

Os impostos diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação pelo regime de caixa e a efetiva apropriação do lucro.

10. Provisão para contingências

A Companhia é parte em processos de natureza cível que envolvem basicamente discussões relacionadas ao empreendimento Residencial São Cristóvão. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes decorrentes do curso normal de suas operações e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão no montante estimado de R\$ 34 (R\$ 31 em 2021), considerado suficiente para cobrir as perdas potenciais com as ações cíveis em curso. A Companhia possui ainda contingências passivas envolvendo questões civis no montante de R\$ 266 (R\$ 254 em 2021) de processos com risco de perda provável, segundo avaliação de seus assessores jurídicos, para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não determinam sua contabilização.

11. Patrimônio líquido

a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o capital social integralizado é de R\$ 2.100, representado por 2.100.020 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A seguir a composição acionária da Companhia em 2022:

Acionistas	Quantidade de Ações	Percentual de Participação (%)
Sisan Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.050.010	50,00
Banif Real Estate (Brasil) S/A	1.050.010	50,00
	2.100.020	100,00

b. Reserva legal: É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. **c. Reserva de lucros:** A reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender a projetos de crescimento dos negócios a ser estabelecido e proposto pelos Administradores da Companhia em seu plano de investimentos, e deliberado em Assembleia Geral. **d. Dividendos:** O estatuto determina a distribuição de um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da Lei.

12. Receita de venda de unidades

As receitas por incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	2022	2021
Receita por incorporação e venda de imóveis	225	200
Receita por vendas de unidades	225	200
Receita operacional bruta	225	200
(-) Tributos sobre vendas	(8)	(6)
Receita operacional líquida	217	194

13. Custos dos imóveis vendidos

Os custos dos imóveis vendidos estão assim compostos:

	2022	2021
Custo de materiais	(100)	(100)
Custo do terreno	(22)	(22)
	(122)	(122)

14. Despesas administrativas e gerais

	2022	2021
Serviços prestados	(103)	(190)
Assessoria e Consultoria - PJ (nota explicativa nº 17)	(11)	(27)
Despesas estruturais	-	(1)
Utilidades e serviços públicos	-	(1)
Despesas com indenizações	(35)	(122)
Impostos e taxas	(14)	(84)
Outros (a)	(29)	(31)
Demais	(10)	(48)
	(202)	(504)

Demonstrações dos fluxos de caixas - Método indireto			A Administração
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)			
	2022	2021	
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido/(Prejuízo) antes dos imposto de renda e contribuição social	317	(207)	
Provisão/(reversão) para contingências	3	(59)	
Provisão/(reversão) para perda por redução ao valor recuperável de ativos financeiros	(152)	(219)	
Baixa de impostos a recuperar para perdas	24	68	
Baixa de outras contas a receber para perdas	-	10	
Outros	(208)	(26)	
Redução/(aumento) nos ativos operacionais			
Contas a receber de clientes	695	1.940	
Estoques	122	123	
Adiantamento a fornecedores	6	95	
Impostos a recuperar	9	8	
Outras contas a receber	(4)	(26)	
Depósitos judiciais	1	9	
Aumento/(redução) nos passivos operacionais			
Fornecedores	(5)	(1)	
Terenos a pagar	(110)	(267)	
Outras contas a pagar	(22)	(49)	
Contas a pagar - partes relacionadas	-	(1.600)	
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	676	(201)	
Impostos de renda e contribuição social pagos	(94)	(113)	
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	582	(314)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de dividendos	-	(6)	
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de financiamentos	-	(6)	
Aumento líquido/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	582	(320)	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	740	1.060	
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.322	740	
Aumento líquido/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	582	(320)	