

Zabo Engenharia S.A. CNPJ/MF nº 07.258.168/0001-40												
Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 31 de Dezembro de 2022 (Valores expressos em Reais)												
Relatório da Diretoria: Senhores acionistas: em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31/12/2023 e 31/12/2022. Estamos à disposição para esclarecimentos relativos às contas prestadas. A Diretoria.												
Balancos Patrimoniais				Balancos Patrimoniais				Demonstrações dos fluxos de caixa				
Controladora				Consolidado				Controladora		Consolidado		
2023				2022				2023		2022		
Ativo				Passivo/Patrimônio Líquido				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Ativo circulante				Passivo circulante				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Caixa e equivalentes de caixa				Empréstimos e financiamentos				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Promitentes compradores de imóveis				Fornecedores				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Provisão p/ créditos de liqu. duvidosa (679.577)				(677.048) (679.577) (677.048)				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Imóveis destinados à venda				Contas a pagar por aquisição de imóveis				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Aluguéis a receber				Adiantamentos de clientes				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Financiamento / Empréstimos				Movimentação Condomínio				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Movimentação Condomínio				Débitos Diversos				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Outros créditos				Dividendos a pagar				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Ativo não circulante				Passivo não circulante				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Contas a receber c/ partes relac				Empréstimos e financiamentos				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Promitentes compradores de imóveis				Contas a pagar c/ partes relac				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Aluguéis a receber				Contas a pagar por aquisição de imóveis				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Imóveis destinados à venda				Provisão para contingências				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Devedores c/ confissão de dívida				Provisão para garantia de obras				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Investimentos				Obrigações tributárias				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Imobilizado				Outras contas a pagar				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Total do ativo				Patrimônio líquido				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
				Capital social				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
				Reserva Legal				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
				Reserva de lucros				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
				Participação de acionistas não controladores				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
				Total do passivo e patrimônio líquido				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Receita da venda de imóveis e serviços prestados				Despesas financeiras				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
(-) Impostos incidentes				Receitas financeiras				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
(-) Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados				(-) Lucro antes do IR e CS				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
(=) Resultado bruto				(-) Provisão para IR e CS				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
(+/-) Despesas (receitas) operacionais				(-) Lucro líquido do exercício geral				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Despesas administrativas				(+/-) Lucro líquido do exercício atribuível aos não controladores				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Despesas comerciais				(-) Lucro líquido do exercício				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Despesas Tributárias e não dedutíveis				Lucro por lote de mil ações (em Reais)				2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Resultados de equivalência patrimonial								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Dividendos Recebidos								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Outras desp. e receitas operac								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Saldo em 31 de dezembro de 2021								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Lucros distribuídos do exercício								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Lucros distribuídos dos exercícios anteriores								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Retenção de lucros								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Participação acionistas não controladores								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Saldo em 31 de dezembro de 2022								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Lucros distribuídos do exercício								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Retenção de lucros								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Participação acionistas não controladores								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Saldo em 31 de dezembro de 2023								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
								2023 <td colspan="3">2022</td>		2022		
Notas Explicativas: 1. Contexto operacional: A Zabo Engenharia S/A sucessora em 2005 da Zabo Empreendimentos e Construções Ltda. constituída em 1986, com sede na 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 loteamento 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 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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). Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas: • É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas; • Os 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 às 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 de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independente do prazo do recebimento do valor contratual. Nas locações de imóveis próprios, os resultados foram apropriados quando os contratos de locações foram validados, independente do prazo de recebimento do valor contratual. 3.2 Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo, sem risco de mudança de seu valor de mercado. 3.3 Clientes compradores de imóveis e locações: Os créditos a receber de clientes promitentes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais ou comerciais, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizados em conformidade com suas respectivas cláusulas. Os recebimentos superiores aos saldos de conta 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 classificadas 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				(numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão-de-obra aplicada a despesas com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos quando necessários para produção. 3.5 Investimentos em controladas: Os investimentos em Sociedades controladas (em sua maioria SPE), são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro ou prejuízo líquido do período, é reconhecida como receita ou despesa de equivalência no seu demonstrativo de resultado. Dessa forma a demonstração de resultado da companhia reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. 3.6 Imobilizado: Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações acumuladas são computadas pelo método linear, levando em consideração a vida útil e econômica dos bens e reconhecidas no resultado do exercício. 3.7 Empréstimos e financiamentos: São atualizados pelas variações monetárias incorridas até a data do balanço e os juros transcorridos estão registrados. 3.8 Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes): Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação ocorre nos próximos 12 meses, caso contrário são demonstrados como não circulantes. 3.9 Despesas comerciais: As despesas com vendas que incluem gastos com propaganda, publicidade, estande de venda, apartamento modelo e promoções, são apropriadas no mesmo período em que incorrem. 3.10 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: a) Impostos e contribuições correntes: O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, controladora e controladas (não optantes pelo RET), em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, sobre a base de cálculo de receita bruta com venda de imóveis, é auferido a alíquota de 8% de imposto de renda, e 12% de contribuição social. Sobre a base de cálculo de receita bruta com prestação de serviço e locação de imóveis, é auferido a alíquota de 32% de imposto de renda e contribuição social, ainda sobre a base de cálculo de receita bruta com prestação de serviço é auferido a alíquota de 5% de imposto sobre serviços (imposto apenas municipal). Para as controladas que estão na sistemática de patrimônio de afetado e são optantes do Regime Especial de Tributação (RET), sobre a base de cálculo (receita bruta com venda de imóveis), é auferido a alíquota única de 4%. b) Impostos diferidos: O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência adotado contabilmente no regime societário e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeções de suas realizações. 3.11 Base de consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022. Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de				toma uniforme e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas, os saldos de contas patrimoniais, as receitas e despesas e os lucros não realizados entre as empresas consolidadas, quando aplicável em conformidade com o procedimento de consolidação, destacando-se a parcela da participação de acionistas não controladores, quando existir. 3.12 Partes Relacionadas: A Companhia participa de desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliário em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gestão do caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, a empresa líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidos nesses saldos, com observação dos respectivos percentuais de participações, os quais não estão sujeitos a atualizações ou, encargos financeiros e não possuem vencimentos predeterminados. 3.13 Lucro por ação: O lucro por ação é calculado considerando-se o valor investido e, o número de ações, na data do encerramento do exercício. 4. Patrimônio líquido: 4.1 Capital social: O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023, era de R\$ 45.192.000, totalmente subscrito e integralizado, representado por 45.192.000, ações ordinárias com valor nominal de R\$ 1,00, cada uma. 4.2 Destinação do lucro e política de dividendos: O lucro líquido do exercício se destinará da seguinte forma, conforme previsão legal descrita no estatuto social da Companhia: • 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado; • 25% do saldo, após a apropriação da reserva legal, será destinado a distribuição obrigatória mínima de dividendo. O saldo remanescente do lucro líquido do exercício em 31 de dezembro de 2023, foi transferido para lucro acumulado e permanecerá à disposição da assembleia geral que deliberará sobre sua destinação. Nesse exercício a distribuição de dividendo superou a distribuição mínima de 25% aprovado no estatuto da companhia, o valor excedente da distribuição mínima de dividendo, foi resgatado do lucro acumulado de exercícios anteriores, de acordo com a vontade dos sócios. 5. Contingências: Para fazer face a eventuais contingências, foi constituída uma provisão registrada no passivo não circulante. Anualmente ocorrem levantamentos no jurídico da empresa para atualização da provisão de contingências ou, não. 6. Seguros: A Companhia mantém seguros para todas as suas obras independente de possuir financiamento imobiliário ou não, a cobertura é considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.				
				Gilberto Zaborowsky - Diretor Presidente				2023		2022		
				Marcelino Cruz Silva - Diretor Contábil - CT CRC 1SP 161.396/O-0				2023		2022		

