Continuação

apresentados pelo líquido no balanço patrimonial, caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação. Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados. Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável. q) Resultado por ação: O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação no respectivo período. A Companhia apresenta o resultado por ação diluído em mesmo montante que o cálculo básico, pois não existem ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras. r) Informação por segmento: Um segmento operacional é um componente da Companhia e suas controladas que desenvolve atividades de negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. Os resultados de segmentos incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. s) Demonstrações de valor adicionado: A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos da NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme práticas contábeis aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Conta corrente	2.453	1	6.209	2.335
Aplicações financeiras	10.099	14.234	18.338	53.530
Total	**12.552**	**14.235**	**24.547**	**55.865**

As aplicações estão representadas por CDB-Certificado de Depósito Bancário.

5. CLIENTES: A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Venda de imóveis	200	-	94.500	80.074
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	-	-	331.714	311.943
Outros	-	-	2.348	2.978
Total	200	-	428.562	394.995
Provisão para perdas esperadas	-	-	(28.433)	(36.139)
Total líquido de provisão	**200**	**-**	**400.129**	**358.856**
Parcela do circulante	200	-	15.047	8.180
Parcela do não circulante	-	-	385.082	350.676

(*) Os Créditos Vinculados SFH-FCVS referem-se a saldos de clientes, operações de crédito SFH, habilitados junto ao FCVS – Fundo de Compensações de Variações Salariais.

A movimentação da provisão para perdas esperadas encontra-se no quadro a seguir. As perdas esperadas referem-se principalmente aos créditos vinculados ao SFH-FCVS e às operações do segmento negócios imobiliários da Companhia.

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**(36.139)**
Acréscimos	(2.681)
Baixa	10.387
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**(28.433)**

6. OUTROS CRÉDITOS: A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Créditos por atividades imobiliárias	-	-	12.763	12.143
Adiantamentos	-	-	1.863	2.651
Despesas Antecipadas	377	880	377	880
Valores a recuperar	-	-	2.740	4.600
Outros (*)	-	-	13.133	16.331
Total	377	880	30.876	36.605
Provisão para perdas esperadas (**)	-	-	(12.763)	(12.143)
Total líquido de provisão	**377**	**880**	**18.113**	**24.462**
Parcela do circulante	377	880	18.113	24.462

(*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada/RS no valor R$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., do qual será utilizado para quitação de IPTU.
(**) A provisão para perdas esperadas teve como movimentação o acréscimo em função do saldo do cliente com risco de realização.

7. ESTOQUES: A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Imóveis a comercializar	52.934	54.968
Outros	703	498
Total	53.637	55.466
Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	(4.710)	(4.634)
Total líquido de provisão	**48.927**	**50.832**

8. PARTES RELACIONADAS: a) Os montantes com partes relacionadas estão sumariados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ativo				
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	28.182	23.723	-	-
JI Negócios Imobiliários Ltda	363	-	-	-
Total	**28.545**	**23.723**	**-**	**-**
Passivo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82.306	97.511	-	-
Irani Papel e Embalagem S.A.	259	242	259	242
Total	**82.565**	**97.753**	**259**	**242**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	2.997	2.446	2.997	2.446
Remuneração dos administradores	1.080	1.458	3.480	3.732
Total	**4.077**	**3.904**	**6.477**	**6.178**

Os saldos referem-se a movimentação financeira entre as empresas, exceto o valor a pagar junto a Irani Papel e Embalagem S.A. que decorre de convenio de compartilhamento de custos em decorrência do reembolso de serviços de profissionais alocados em áreas de apoio e/ou administrativas, com revisões dos valores semestralmente. Esta operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia. b) Remuneração do pessoal-chave da administração: No exercício 2022, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R$ 1.080 na Controladora e R$ 3.480 no Consolidado (R$ 1.458 na Controladora e R$ 3.372 no Consolidado, no exercício de 2021) que estão apresentados na rubrica "Despesas gerais e administrativas", na demonstração do resultado. A remuneração no Consolidado contempla outros administradores com atribuições específicas para as empresas controladas, além dos administradores da Controladora.

9. TRIBUTOS DIFERIDOS: a) Composição dos tributos diferidos: A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	40.343	48.050
Provisão sobre estoques	4.710	4.634
Provisão para contingências	157.584	162.076
Base de cálculo	202.637	214.760
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	**68.897**	**73.018**
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	338.313	363.812
Outros	78.554	62.962
Total	**416.867**	**426.774**
Alíquota nominal	34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos	**141.735**	**145.103**
Receita Diferida	80.673	66.114
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
PIS e COFINS diferidos	**7.462**	**6.116**
Total tributos diferidos passivos	**149.197**	**151.219**
Tributos diferidos passivos líquido	**80.300**	**78.201**

b) Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido – Consolidado: As controladas, fundamentadas na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceram créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional. c) Prejuízos fiscais – controladora: A Companhia possui em 31 de dezembro de 2022 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foi registrado o valor de R$ 24.172 (R$ 23.635 em 31 de dezembro de 2021) de tributos diferidos ativos.

NOTA 10 – PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS: A seguir demonstramos as informações relativas às participações em Controladas e Coligadas:

	Habitasul Desenvol. Imob. S.A	Habitasul Empreend. Imob. Ltda.	Jurerê Empreend. Imob.Serv. Ltda	Consul-planes Cons. e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	JI Negócios Imob. Ltda	Total Contro-ladas	Irani Papel e Embalagem S/A	Irani Particip. S/A	Total Coliga-das	Total
Em 31 de dezembro de 2020	**124.571**	**101.342**	**10.490**	**1.655**	**6.173**	**37.974**	**282.205**	**65.964**	**58.018**	**123.982**	**406.187**
Resultado da equivalência patrimonial	128.039	13.037	17.446	108	2.665	(3)	161.292	23.531	22.537	46.068	207.360
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	(7.462)	(2.759)	(10.221)	(10.221)
Aumento de investimento	-	-	-	-	2	611	613	-	-	-	613
Em 31 de dezembro de 2021	**252.610**	**114.379**	**27.936**	**1.763**	**8.840**	**38.582**	**444.110**	**82.033**	**77.796**	**159.829**	**603.939**
Resultado da equivalência patrimonial	12.647	(11.123)	(301)	146	4.174	(161)	5.382	29.892	27.622	57.514	62.896
Efeito por variação na percentagem de participações (a)	(2.485)	-	-	-	-	-	(2.485)	(1.061)	(1.560)	(2.621)	(5.106)
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-	-	-	(13.284)	(7.863)	(21.147)	(21.147)
Alienação de investimento (b)	-	-	-	-	-	-	-	(15.266)	-	(15.266)	(15.266)
Aumento de investimento	-	-	-	-	-	155	155	-	-	-	155
Em 31 de dezembro de 2022	**262.772**	**103.256**	**27.635**	**1.909**	**13.014**	**38.576**	**447.162**	**82.314**	**95.995**	**178.309**	**625.471**
Ativo	955.467	515.681	97.021	1.951	14.545	38.942		3.531.190	497.070		
Passivo	696.282	218.146	3.666	12	638	363		2.406.105	69.568		
Patrimônio líquido	259.185	297.535	93.356	1.939	13.907	38.579		1.125.085	427.502		
Dividendos provisionados	3.613	-	-	-	-	-		22.106	-		
Receita operacional líquida	20.440	26.808	-	-	4.428	-		1.678.519	-		
Resultado do período	12.648	(32.050)	(1.017)	149	4.460	(162)		378.210	123.010		
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%	98,44%	93,56%	99,99%		7,10%	22,45%		

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações consolidadas no montante de R$ 348.376 (R$ 305.894 em dezembro 2021) refere-se as participações nas coligadas Irani Participações S.A. e Irani Papel e Embalagem S/A. a) Neste ano a coligada Irani Papel e Embalagem S.A. aprovou o cancelamento das ações ordinárias no total de 10.360.916, sem valor nominal, de emissão própria, mantidas em tesouraria, sem redução do valor do capital social da coligada. b) Neste ano a Companhia e sua controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. venderam a quantia de 5.175.900 ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A. ao custo de R$ 22.152.

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS:

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**508.971**	**37.660**	**546.631**
Acréscimo	490	-	490
Baixa	(20.349)	(7.985)	(28.334)
Variação do valor justo	(52.590)	1.675	(50.915)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**436.522**	**31.350**	**467.872**
Acréscimos	137	3.527	3.664
Baixa	(5.957)	(4.892)	(10.849)
Variação do valor justo	(20.758)	802	(19.956)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**409.944**	**30.787**	**440.731**

As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresas especializadas e consistem basicamente na aplicação do método evolutivo para bens de renda e método involutivo para as glebas, conforme descrito abaixo:

a) Método comparativo de dados de mercado (Evolutivo): Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

b) Método Involutivo: O método Involutivo, definido pela NBR 14.653-1:2001, baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica de um potencial aproveitamento, onde, a partir da capitalização das receitas, das despesas de transformação e do lucro do empreendedor, em um período de transformação (projeto, execução e comercialização) compatível, mediante taxas financeiras operacionais reais, é obtido o valor que um empreendedor estaria disposto a pagar pela gleba urbana de forma a garantir sua taxa mínima de atratividade.

12. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL: Composição do imobilizado

	Imóveis	Máq. e Equip.	Móveis e Utens.	Insta-lações	Equip. de infor-mática	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**30.352**	**1.305**	**209**	**1.050**	**546**	**577**	**34.039**
Aquisições	23	175	-	-	568	1.258	2.024
Baixas	(5.693)	(125)	(85)	(108)	-	(23)	(6.034)
Depreciação	(312)	(165)	(27)	(158)	(136)	(73)	(871)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**24.370**	**1.190**	**97**	**784**	**978**	**1.739**	**29.158**
Custo	26.505	2.854	947	1.567	2.234	2.574	36.681
Depreciação acumulada	(2.135)	(1.664)	(850)	(783)	(1.256)	(835)	(7.523)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**24.370**	**1.190**	**97**	**784**	**978**	**1.739**	**29.158**
Aquisições	389	484	949	7	236	7.910	9.975
Transferencias	-	-	-	-	(300)	300	-
Baixas	(630)	-	-	-	-	-	(630)
Depreciação	(191)	(352)	(58)	(297)	(328)	(166)	(1.392)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**23.938**	**1.322**	**988**	**494**	**586**	**9.783**	**37.111**
Custo	26.099	3.331	1.896	1.574	2.170	10.417	45.487
Depreciação acumulada	(2.161)	(2.009)	(908)	(1.080)	(1.584)	(634)	(8.376)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**23.938**	**1.322**	**988**	**494**	**586**	**9.783**	**37.111**

A tabela abaixo demonstra as taxas médias de depreciação do imobilizado:

	Taxa média depreciação (a.a.)
Imóveis prédios	3,60%
Máquinas e equipamentos	10 a 20%
Móveis e utensílios	10,00%
Instalações	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Veículos	20,00%

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS: São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros apropriados até as datas dos balanços.

		Controladora 31.12.2022			Controladora 31.12.2021					
Tipo de Dívida	Indexador	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circul.	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circul.	Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
Empréstimos Capital de Giro	CDI	66.690	66.690	-	58.172	-	58.172	out-2023	CDI + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	**66.690**	**66.690**	**-**	**58.172**	**-**	**58.172**			

		Consolidado 31.12.2022			Consolidado 31.12.2021					
Tipo de Dívida	Indexador	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circul.	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circul.	Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
Empréstimos SFH	TR	-	-	-	11.977	11.977	-	(*)	-	Caução de Créditos
Capital de Giro	Prefixada	2.348	1.818	530	7.064	4.249	2.815	dez-2024	14,04% a.a. e 18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	222.625	121.691	100.934	212.747	42.075	170.672	out-2025	CDII + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações
	Total	**224.973**	**123.509**	**101.464**	**231.788**	**58.301**	**173.487**			

(*) Referia-se a demanda judicial – Ação de Consignação - entre Habitasul e CEF conforme descrito na nota 14 (1), e para o mesmo a Companhia possuía depósito em garantia registrado no seu ativo no mesmo valor. No exercício de 2022 os valores foram compensados em função de não haver mais recurso na ação que determinava a consignação dos valores, desta forma a dívida líquida do endividamento em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 224.973 (em 31 de dezembro 2021 R$ 219.811).

14. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS: A Companhia e suas controladas possuem ações judiciais e administrativas de natureza trabalhista, cíveis e tributárias, decorrentes das atividades normais de seus negócios. Com base na opinião dos assessores jurídicos, a Administração da Companhia e das controladas entende que a provisão para contingências esta constituída em montantes considerados suficientes para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, conforme demonstrado a seguir:

Consolidado	CEF/ (1)	Trabalhistas (2)	Cíveis (3)	Tributárias (4)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**326.562**	**1.784**	**76.206**	**25.156**	**429.708**
Novos processos/complementos	-	2.601	9.613	6.557	18.771
Atualizações monetárias	19.627	-	-	1.116	20.743
Condenações/acordos	-	(2.630)	(38.482)	(133)	(41.245)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**346.189**	**1.755**	**47.337**	**32.696**	**427.977**

(1) Em 01/10/1993, a então denominada Habitasul Crédito Imobiliário S/A ajuizou na Justiça Federal de Porto Alegre - RS, ação de consignação em pagamento nº 93.00.12019-0 contra a Caixa Econômica Federal, para quitação de obrigação do "Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças", firmado em 23/12/1991 e foi objeto créditos hipotecários. Em 24/10/1994 a Caixa aforou contra a Habitasul a ação anulatória nº 94.00.15685-5, também na Justiça Federal de Porto Alegre, com pretensão de ver desconstituído referido "Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças", por entender presente erro substancial, dado que o valor transacionado e confessado seria inferior ao valor que seria devido. Em segundo grau, por maioria de votos, foi mantida a procedência da ação anulatória, devolvendo as partes à situação anterior, e foi julgada extinta, por perda de objeto, a ação consignatória, determinando-se, todavia, que os créditos consignados ficassem com a CEF, a título de pagamento parcial.

Em relação à ação consignatória, foram interpostos embargos infringentes, que não foram conhecidos. Esta decisão é objeto de recurso ao Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, no qual se busca não apenas a anulação da decisão para que sejam conhecidos e providos os embargos infringentes, mas que, após e uma vez a conhecidos e providos os embargos, seja reconhecida a quitação do contrato pela consignação realizada, ou, se mantida a decisão de extinção da consignatória por perda de objeto, sejam devolvidos todos os valores consignados para a Habitasul. A sentença que anulou o contrato entre Habitasul e a Caixa Econômica Federal reconheceu a existência de um crédito a favor da CEF superior ao valor transacionado no negócio jurídico anulado. Todavia, os créditos hipotecários consignados possuíam taxa média de juros superior à taxa de juros do contrato anulado e à taxa média de juros dos contratos que tinham sido consolidados na transação de 1991. Deste modo, as relações de débito e crédito entre as partes deverão ser apuradas administrativamente ou judicialmente. Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, a ação de cobrança foi julgada procedente em 19/04/2022 e será objeto de recurso ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Assim, embora o parecer da assessoria jurídica classifique como possível a chance de perda, a Administração da companhia, conservadoramente, decidiu por manter provisão no valor de R$ 346.189. A Companhia possui R$ 331.714 em créditos (Nota 5) junto ao FCVS que busca utilizar na liquidação deste passivo. (2) Reclamatórias trabalhistas movidas por ex-funcionários pleiteando, dentre outros itens, pagamento de horas extraordinárias, equiparação salarial e alegados prejuízos; (3) Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras Neste exercício houve uma redução oriunda do prognóstico avaliado pelos assessores jurídicos quanto ao desfecho do processo relacionado a indenização com terceiros. Acontece que a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A. e outros (ACP 0211111-40.2004.8.21.0052), visando reparação de danos e condenação das rés em implantar no Loteamento Moradas da Colina (Ramada), sistema de tratamento de água e esgoto, com a construção de Estação de Tratamento de Esgotos, tudo aprovado pela CORSAN e pelo Órgão Ambiental Estadual (FEPAM) teve a sentença julgando procedente a ação, condenando os três réus, solidariamente. A mesma foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo sido interpostos Recursos Especiais ao STJ o qual teve seguimento negado. No entanto o próprio município, que também foi condenado solidariamente junto com a Habitasul e Bolognesi, construiu e concluiu a obra de tratamento de água/esgoto e ETE, cumprindo assim a obrigação de fazer objeto da condenação. Assim, o valor contingenciado relativamente a este processo é de R$ 3.164, relativos a um cumprimento de sentença a ser promovido pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, que buscaria eventual indenização por dano ambiental, uma vez que a obrigação principal já foi satisfeita pelo Município. (4) Representa preponderantemente as questões relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. A Companhia e suas controladas estão em discussões dos valores do IPTU, visando a regularização através de acordos com as prefeituras. Contingências Possíveis: Para as contingências avaliadas pela Administração em conjunto com seus assessores jurídicos como perdas possíveis, não foram registradas provisões. O montante estimado, com base no valor atualizado das causas, dessas contingências classificadas como de perdas possíveis, é composto como segue:

Contingências	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Trabalhista	7.334	2.077
Cíveis (1)	21.567	28.663
Tributária (2)	26.499	39.138
Total	**55.400**	**69.878**

(1) Cíveis: Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras, que são classificados como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia considerando a tese de defesa e o andamento processual de cada uma das ações.
(2) Tributárias: Representa as demandas relacionadas principalmente a IPTU.
Decisão do STF sobre 'coisa julgada' em matéria tributária.:
No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, no Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. A Companhia avaliou junto as Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, e não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão. **15. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES:** O saldo corresponde a impostos, contribuições e parcelamentos. Os parcelamentos são corrigidos pela taxa Selic e TJLP, refere Parcelamento Simplificado.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Impostos correntes	34	9	463	971
Encargos sociais e impostos retidos	51	60	683	670
Impostos parcelados	-	-	64.546	73.099
Impostos municipais - IPTU	-	-	2.160	1.629
Total	**85**	**69**	**67.852**	**76.369**
Parcela circulante	85	69	30.138	29.638
Parcela não circulante	-	-	37.714	46.731

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Créditos de terceiros por administração de bens	-	-	380	298
Adiantamentos e valores a repassar	-	-	339	4.607
Cobrança por conta de terceiros	173	173	250	461
Despesas de Condomínio	-	-	2.044	2.666
Outras	-	-	770	588
Total	**173**	**173**	**3.783**	**8.620**
Parcela circulante	173	173	3.783	8.620

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) O Capital Social em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 177.182, representado por 9.133.687 ações, sendo 3.152.764 ações Ordinárias Nominativas e 5.980.923 Ações Preferenciais Nominativas, sendo estas 5.950.327 da Classe "A" e 30.596 da Classe "B". Em 31 de dezembro de 2021 o capital Social era de R$ 127.182 e em 29 de abril de 2022 na Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado aumento de capital social mediante a capitalização das contas de reservas estatutárias (reserva para investimentos) no montante R$ 50.000, sem emissão de novas ações.. b) Reserva legal – constituída pela destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos. c) Reserva estatutária – destinada a investimentos que venham a integrar o ativo circulante ou permanente da Companhia conforme estatuto social. d) Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC traduzidos para normas brasileiras contábeis (NBC) e IFRS em decorrência dos efeitos do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial sobre investimentos em controladas e coligadas. A Companhia optou por constituir uma reserva de lucros a realizar, a qual é utilizada para absorver prejuízos ou pagar dividendos. e) Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS. **18. DIVIDENDOS:** É garantida estatutariamente aos acionistas detentores de ações preferenciais classe B, dividendos equivalentes a 10% do lucro líquido. Os dividendos obrigatórios são calculados a razão no mínimo de 25% sobre o lucro líquido ajustado, assegurando-se as ações preferenciais de classe A e B, o direito a percepção de dividendos 10% maior que o atribuído às ações ordinárias. a) Para o exercício de 2022 está sendo proposta a distribuição dos dividendos estatutários aos acionistas detentores de ações preferencias classe B no total de R$ 7.067 e a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de coligadas aos detentores de ações ordinárias e preferenciais classe A e B, sendo que as ações preferenciais têm garantido o direito a percepção de dividendos 10% mais que o atribuído as ações ordinárias no total de R$ 21.146. b) De acordo com o artigo nº 37 do estatuto social da Companhia os dividendos obrigatórios ultrapassaram a parcela realizada do lucro líquido do exercício em decorrência da receita da equivalência patrimonial, sendo proposto a constituição de reserva de lucros a realizar no total dos dividendos obrigatórios no valor de R$ 17.668. c) Os cálculos de formação de base dos dividendos estão demonstrados a seguir:

	2022	2021
Resultado do exercício	60.703	189.801
Reserva legal 5%	(3.035)	(9.490)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente	13.002	9.624
Base cálculo do dividendo	70.670	189.935
Dividendo ações PNB (10%)	7.067	18.993
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	17.668	47.484
Dividendos recebidos de coligadas	21.146	10.221
Total de dividendos	45.881	76.698
Proposta para distribuição de dividendos		
Dividendo ações PNB (10%)	7.067	18.993
Dividendos recebidos de coligadas	21.146	10.221
Total dos dividendos propostos a pagar	28.213	29.214
Ações Ordinárias Nominativas	6.851	3.311
Ações Preferenciais Classe A	14.222	6.874
Ações Preferenciais Classe B	7.140	19.029
Proposta para constituição de reserva de lucros a realizar		
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	17.668	47.484

19. GESTÃO DE RISCO: 19.1 Fatores de risco: a) Riscos Econômicos: A exemplo do ocorrido na crise originária no mercado imobiliário norte americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas afiliadas devido a alta interação nos mercados de todo o mundo. É comum em crises desta magnitude enfrentarmos períodos de escassez de crédito, que resulta numa queda da atividade econômica como um todo, especialmente no mercado imobiliário que é fortemente impulsionado pelo volume de crédito ofertado no mercado. b) Riscos com Taxas de juros: A Companhia e suas Controladas possuem parte dos seus Ativos e Passivos atrelados a taxas flutuantes conforme abaixo:
- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice; - IGP-M/IPCA: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por estes índices. - TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e - CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 98,96% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice. c) Riscos cambiais: A Companhia e suas Controladas não possuem passivos, ativos ou custos relevantes denominados em Moeda Estrangeira. d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM: Devido ao fato da Companhia e suas controladas não carregarem instrumentos derivativos, não há necessidade de realizar a análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM. **19.2 Gestão de capital:** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e proporcionar retorno aos acionistas. O endividamento líquido em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é de:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Dívida atualizada (principal e encargos)	66.690	58.172	224.973	219.811
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(12.552)	(14.235)	(24.547)	(55.865)
Total	**54.138**	**43.937**	**200.426**	**163.946**

20. RESULTADO POR AÇÃO: O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

	2022	2021
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	60.703	189.801
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	36.745	114.890
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	6,1752	19,3081
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	6.259	19.571
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	204,5754	639,6506
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	17.699	55.340
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas.	5,6138	17,5528

* As ações preferenciais nominativas classe "B" tem direito a dividendos de 10% sobre o lucro líquido antes de qualquer destinação.
** As ações preferenciais nominativas classe "A" e "B" tem direito a dividendos 10% superiores as ações ordinárias nominativas.

21. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS E RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Resultado de participações societárias	62.896	207.360	112.112	88.051
Vendas brutas de produtos e serviços	-	-	63.972	192.366
Impostos sobre vendas	-	-	(6.057)	(13.465)
Devoluções de vendas	-	-	(377)	-
Total	**62.896**	**207.360**	**169.650**	**266.952**

22. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(147)	(1.272)
Comissões e corretagens	-	-	(1.918)	(969)
Outras despesas com vendas	-	-	(2.251)	(301)
Total	**-**	**-**	**(4.316)**	**(2.542)**
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(5.921)	(4.954)	(44.216)	(30.226)
Provisão para contingências e condenações	(512)	(93)	(8.708)	(19.231)
Depreciação e amortização	(9)	(12)	(1.395)	(946)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telef