d) Adiantamentos para futuros investimentos: Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo. 9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS: São compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto das incorporações imobiliárias, como assim demonstrados:

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	66.503	71.247
Variação do INCC	73.137	20.472
	139.640	91.719
Circulante	66.910	50.691
Não circulante	72.730	41.028

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é inicialmente estabelecido com base em percentual fixado contratualmente sobre a estimativa do valor das vendas das unidades do empreendimento e ajustado ao efetivo valor a ser liquidado na medida em que ocorrem as vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. O pagamento é realizado por ocasião do recebimento das vendas das referidas unidades, estando sujeitas a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC até a conclusão da construção do empreendimento. A movimentação das contas a pagar por aquisição de imóveis pode ser demonstrada como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	91.719	72.950
Aquisições ocorridas	171.465	48.061
Atualização do principal	14.046	2.303
Pagamento do principal	(137.590)	(31.595)
Saldo final	139.640	91.719

Os montantes têm a seguinte composição, por ano previsto para pagamento:

	31/12/2022	31/12/2021
2022	66.910	50.691
2023	12.244	12.244
2024	32.163	8.363
2025 em diante	40.567	20.421
	139.640	91.719

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	31/12/2022	31/12/2021
Poupança + 2,55% a 3,33% a.a. e TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a. (crédito imobiliário)	163.664	9.870
IPCA+12% ao ano (desconto de recebíveis)	1.335	2.564
	164.999	12.434
Circulante	46.358	6.824
Não circulante	118.641	5.610

Cláusulas restritivas contratuais ("Covenants"): Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação dos recursos pelas instituições financeiras, verificáveis trimestralmente, tais como: (i) aplicação dos recursos no objeto do contrato; (ii) registro de hipoteca do empreendimento; (iii) cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas, nos termos contratados. Garantias e avais: Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados à venda concluídos e em construção (Nota 7) no montante de R\$326.750 (R\$84.084 saldo em 31 de dezembro de 2021).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	12.434	79.233
Captações	175.726	5.586
Juros	10.134	7.255
Pagamento de principal	(23.266)	(74.803)
Pagamento de juros	(10.029)	(4.837)
Saldo final	164.999	12.434
Composição por ano de vencimento:		
2022	6.824	6.824
2023	5.510	5.510
2024	78.721	100
2025 em diante	39.920	-
	164.999	12.434

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES: Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	31/12/2022	31/12/2021
Contratos de permuta	816.761	518.457
Receita apropriada	(486.792)	(323.482)
Permutas a apropriar (**)	329.969	194.975
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*)	176.764	212.496
incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	5.760	7.410
	512.493	414.881
Circulante	343.114	414.881
Não circulante	169.379	-

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes. (**)Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de confissão de dívida, garantido por fiança bancária.

12. PROVISÕES

	Controladora			
	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)
Em 31 de dezembro de 2020	9.531	15.685	25.216	50.432
Provisão (reversão) constituída, líquida	-	7.969	1.409	9.378
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(215)	(215)
Pagamento de bônus e PLR	(5.618)	-	(5.618)	(11.236)
Em 31 de dezembro de 2021	11.882	16.879	28.761	57.522
Provisão (reversão) constituída, líquida	(2.262)	6.260	3.998	7.996
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(64)	(64)	(128)
Pagamento de bônus e PLR	(3.410)	-	(3.410)	(6.820)
Em 31 de dezembro de 2022	6.210	23.075	29.285	58.570
Circulante	-	6.209	-	6.209
Não circulante	-	23.076	-	23.076
	Consolidado			
	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)
Em 31 de dezembro de 2020	21.861	10.512	15.781	58.154
Provisão (reversão) constituída, líquida	13.627	8.130	3.745	25.502
Pagamento de provisão para garantias	(9.108)	-	-	(9.108)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(8.838)	-	(8.838)
Pagamento de bônus e PLR	(5.470)	-	(5.470)	(10.940)
Em 31 de dezembro de 2021	26.380	13.172	17.261	56.813
Provisão (reversão) constituída, líquida	10.070	(1.947)	20.711	28.834
Pagamentos realizados	(4.919)	(4.724)	(12.293)	(21.936)
Em 31 de dezembro de 2022	31.531	6.501	25.679	63.711
Circulante	-	6.501	-	6.501
Não Circulante	-	-	25.679	25.679

a) Garantias: O Grupo concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações, tomando-se por base a curva de gastos históricos e outras definições da área de Engenharia. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão, de acordo com a curva esperada de gastos definida pela área de Engenharia. A efetiva prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica de "Outras" despesas operacionais, líquidas" da controladora e, nas demonstrações financeiras consolidadas, reclassificado para a linha de custo dos produtos vendidos. b) Participações nos resultados e bônus: O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 20.e). c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis: Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$5.674 (R\$4.000 em 31 de dezembro de 2021) e possível o montante de R\$7.540 (R\$3.912 em 31 de dezembro de 2021), nas contestações apresentadas pelas controladas. Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo estão relacionados principalmente a: (i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; e (ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$11.418 (R\$7.180 em 31 de dezembro de 2021) e possíveis de R\$18.463 (R\$15.960 em 31 de dezembro de 2021). Provisão para outros riscos de outros desembolsos considerados prováveis monta R\$8.588 (R\$6.081 em 31 de dezembro de 2021). d) Provisão para distratos: A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas, mas ainda não entregues, quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a ex-

pectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$35.418 (31 de dezembro de 2021: R\$34.360). O efeito da Provisão para distratos em cada uma das linhas do balanço patrimonial pode ser assim demonstrado:

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber (Nota 6)	(26.078)	(41.258)
PCLD - IFRS 9	(61.656)	(40.515)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	95.949	89.205
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(35.418)	(34.360)
Efeito líquido	(27.203)	(26.928)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
Provisão de Distrato:				
- Na receita	-	-	20.983	44.118
- No custo	-	-	(14.152)	(35.116)
	-	-	6.831	9.002

Provisão de Distrato: - Na despesa* - (6.581) (5.488)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
Contingência Trabalhista e Cíveis	(6.260)	(1.409)	(20.711)	(10.318)
	(6.260)	(1.409)	(20.461)	(16.205)

*A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9 (PCLD), a qual é revertida por ocasião em que os distratos são efetivados, passando então a afetar diretamente o lucro bruto. 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS: A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar: a) Lucro real: Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) A totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) O saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável;

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Créditos de prejuízos fiscais	88.382	45.470	112.468	57.830
Despesas temporariamente não dedutíveis	(24.448)	(8.232)	(22.552)	(9.307)
Prejuízo fiscal	63.934	37.238	89.916	48.523

b) Lucro presumido e RET: Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET. A base de cálculo considera as Contas a Receber e Adiantamento a Clientes, sendo 2022 R\$ 619.558 e 2021 R\$ 546.757, alíquota varia entre 1,92 e 3,08.

Apropriação do RET de acordo com o período de competência

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em 1º de Janeiro	11.032	10.848	11.032	10.848
Despesa (receita) no resultado	755	184	11.787	11.032
No fim do período	11.787	11.032	22.819	21.880

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Nos próximos 12 (doze) meses	3.833	4.040	3.833	4.040
Em períodos subsequentes	7.954	6.992	11.787	11.032

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) Capital social: O capital social integralizado é de R\$1.109.029, representados por 207.969.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Redução de capital: Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de abril de 2021 foi aprovada a redução do capital social da Companhia no valor de R\$45.575 pela absorção dos saldos das contas de custos de transação incorridos na Oferta Pública de Ações (OPA) no valor de R\$41.669 e ajuste de avaliação patrimonial gerado com a permuta de valores aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 10 de julho de 2020, no valor de R\$3.906. b) Ações tem tesouraria: O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3. Em 21 de junho de 2021, foi finalizado o 1º programa de recompra, com 4.783.600 ações recompradas por R\$26.548 e em 13 de agosto de 2021 o 2º programa de recompra, com 1.001.300 ações recompradas por R\$5.143, totalizando 5.784.900 ações em tesouraria por R\$31.692. c) Plano de opção de ações: Os planos de opções ativos em 31 de dezembro de 2022 estão demonstrados a seguir:

Plano	Ourotaças	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value	Apropriado R\$ mil	apropriar R\$ mil
ILP 2022	468.723	530.495	4,75	2.522	0
ILP 2023	1.014.231	1.147.892	5,16	5.950	1.975
ILP 2024	1.223.124	1.289.090	5,76	2.475	4.949
	2.706.078	2.967.477		8.947	6.924

Para o Programa de Incentivo de Longo Prazo ("Programa"), aprovado em 09 de agosto de 2022 junto ao Conselho de Administração da Companhia, e de acordo com o Plano de Opção, são elegíveis a participar do Programa os diretores estatutários, não estatutários e colaboradores da Companhia. O pagamento do ILP está condicionado ao percentual de lucro líquido máximo a ser distribuído. Os beneficiários, em termos gerais, apenas farão jus aos lotes de ações após o transcurso do prazo necessário para apuração do lucro líquido do período de exercício, conforme termos do Programa, com o seguinte detalhamento abaixo: Remuneração de longo prazo com exercício em 2022 corresponde atualmente a 530.495 opções outstanding com um fair value de R\$4,75 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2022. ii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2023 corresponde atualmente a 1.147.892 opções outstanding com um fair value de R\$5,16 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a partir de 31/12/2023. iii. Remuneração de longo prazo com exercício em 2024 corresponde atualmente a 1.289.090 opções outstanding com um fair value de R\$5,76 por opção (cálculo BlackScholes), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a partir de 31/12/2024. Em termos gerais, em caso de desligamento do beneficiário, poderá ser mantido o direito ao exercício das opções, devendo-se observar o quanto estabelecido no respectivo programa de opções e nos contratos celebrados com os beneficiários que, estão condicionados a verificação da postura de boa-fé do beneficiário perante a Companhia, seus acionistas, seus negócios e colaboradores, e ser apurado pelo Conselho de Administração da Companhia. O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações", apropriado mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 16 (b)). O total constituído no programa até o período findo em 31 de dezembro de 2022 totaliza R\$10.382 sendo R\$8.946 (R\$5.621 referente a administração e R\$3.325 referente aos colaboradores) optantes por recebimento em ações e R\$1.436 optantes por recebimento em dinheiro. Em 2022 a administração revisou os termos e condições do ILP e efetuou a reclassificação do saldo para o "Patrimônio Líquido". d) Reserva legal. A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social. e) Reserva de retenção de lucros: A reserva de retenção de lucros é de R\$63.518, dos quais R\$ 31.692 está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b) e R\$ 31.826 refere-se a reserva legal. Adicionalmente, a administração da Companhia submeterá para aprovação em AGO o montante de R\$ 56.300 para distribuição aos acionistas. f) Dividendos: O Estatuto da Companhia determina que o lucro líquido do exercício, após as deduções legais, destinar-se-á 5% para a constituição de reserva legal e o restante terá a destinação que lhe for determinada pela Assembleia Geral, assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25%.

	2022	2021
Lucro Líquido do exercício	84.378	82.936
Reserva Legal	(4.219)	(4.147)
Base de cálculo para dividendos	80.159	78.789
Dividendo mínimos obrigatórios 25%	20.040	19.697
Dividendos intercalares pagos (i)	(13.000)	56.000
Dividendo intercalares pago em janeiro de 2023 (ii)	(11.000)	-
Dividendo suplementar ao dividendo mínimo (iii)	3.960	-

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição do saldo remanescente do lucro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, pago em 30 de maio de 2022, no valor de R\$18.364. (i) Em 16 de maio e 15 de agosto de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$6.000 e R\$ 7.000, pagos em 09 de junho e 01 de dezembro de 2022. (ii) Em 10 de novembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$ 11.000 que foi pago em 11 de janeiro de 2023. (iii) Em virtude dos valores de dividendos intercalares em 2022, apurados com base em balanços intermediários, terem sido superiores ao dividendo mínimo obrigatório, a parcela excedente de dividendo pago será submetida à aprovação pela Assembleia Geral Ordinária a que também forem submetidas para aprovação as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022. g) Lucro por ação: I. Básico: O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuído aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

	01/01/2022	01/01/2021
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	202.184	203.372

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado do exercício	84.378	82.936
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	84.378	82.936
Resultado básico por ação	0,417	0,407
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,417	0,407
II. Diluído: O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potencialmente diluídas. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.		

	01/01/2022	01/01/2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	84.378	82.936
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares):	205.152	203.732

	31/12/2022	31/12/2021
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,76	3,83
Lucro diluído por ação	0,411	0,407

*As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock option NE 14c, 2.967.477. 15. RECEITA: A reconciliação das vendas e dos serviços prestados para a receita das operações é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	1.020.904	736.981
Prestação de serviços	13.411	8.052	8.438	6.100
Provisão para distratos	-	-	20	