continuação

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 Em Reais 1

em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; (d) o protesto seja oriundo de dívidas de IPTU de unidades imobiliárias alienadas a adquirentes/mutuários e ainda não escrituradas; (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária em quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se comprovado, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado; (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária em quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelo(s) Garantidor(es) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelo(s) Garantidor(es) decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado; (x) Decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva declaração de vencimento antecipado, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva declaração de vencimento antecipado, tenha sido obtida pelo(s) Garantidor(es) a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado; (xi) Decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelo(s) Garantidor(es) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva declaração de vencimento antecipado, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva declaração de vencimento antecipado, tenha sido obtida pelo(s) Garantidor(es) a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado; (xii) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie o(s) Imóvel(is) Destinatário(s), mediante decisão judicial transitada em julgado, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); (xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis; (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e não sejam recompostas na forma estabelecida para tanto neste Instrumento; (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável; (xvi) Descumprimento de um Covenant não reestabelecido em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento; (xvii) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento; (xviii) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, mediante sentença judicial em primeira instância e que não esteja sob efeito suspensivo, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bem e direitos objeto de qualquer Garantia, em valor em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); (xix) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor; (xx) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo que eventual alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto da Devedora decorrente de (a) sucessão legítima; ou (b) operação de alienação, cessão ou transferência direta de ações (ou quotas) do capital social da Devedora realizada dentro do mesmo Grupo Econômico da Devedora, não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado; (xxi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo que eventual cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor realizada dentro do mesmo Grupo Econômico da Devedora não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado; (xxii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação; (xxiii) Redução de capital social da Devedora sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados; (xxiv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação dos Empreendimentos (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios); (xxv) Constatação, mediante sentença judicial em primeira instância e que não esteja sob efeito suspensivo, da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas neste Instrumento; (xxvi) Constatação, mediante sentença judicial em primeira instância e que não esteja sob efeito suspensivo, da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação (com exceção do Lastro, regrada no item acima); (xxvii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito não sanadas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da referida extinção ou limitação; (xxviii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; (xxix) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa da Securitizadora, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis para que as respectivas Partes obtenham o saneamento do eventual questionamento, das obrigações previstas nos Documentos da Operação; (xxx) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento; (xxxi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças relevantes, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis; (xxxii) Descumprimento pela Devedora (bem como por respectivas Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), não sanado em até 30 (trinta) dias contados do respectivo descumprimento; (xxxiii) Descumprimento pelo(s) Garantidor(es) (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento; (xxxiv) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, cotistas, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental; (xxxv) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelo(s) Garantidor(es), por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições); (xxxvi) Existência contra a Devedora, contra o(s) Garantidor(es), contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, cotistas, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, cotistas, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida decisão; (xxxviii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação; (xxxix) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; e/ou (xl) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

Nota14. Obrigações Sociais e Tributárias

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Obrigação Tributárias (a)	72.872	327.418	672.711	1.728.935
Obrigações Sociais	196.830	186.980	196.830	187.063
Obrigações com Pessoal e Diretoria	159.031	159.896	159.031	159.896
Provisões de Férias e Encargos	367.858	425.775	367.859	425.775
Total Obrigações Sociais e Tributárias	**796.591**	**1.100.069**	**1.396.431**	**2.501.669**
Passivo Circulante	**796.591**	**1.100.069**	**1.396.431**	**2.501.669**
Obrigações Tributárias (a)	229.904	-	615.259	-
Passivo Não Circulante	**229.904**	**-**	**615.259**	**-**

(a) Em 31 de dezembro o saldo consolidado está composto principalmente por parcelamentos de IRPJ e CSLL, incidentes sobre receitas financeiras, da controlada MMV Empreendimentos Imobiliários Ltda. **Nota 15. Credores por Compra de Imóveis:** O saldo na conta no Consolidado refere-se a: a) débito da empresa CLV Empreendimentos Imobiliários Ltda. oriundo da aquisição do terreno onde foi construído o empreendimento. O valor do débito é apurado mediante a aplicação do percentual de 21,77% sobre a receita bruta auferida com a venda dos lotes do empreendimento; b) débito da empresa PBP Empreendimentos Imobiliários Ltda. oriundo da aquisição do terreno onde está sendo construído o empreendimento. O valor do débito é apurado mediante aplicação do percentual de 19,34% sobre a receita bruta auferida com a venda das unidades autônomas do empreendimento; (c) aquisição parcelada pela MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda, do terreno para desenvolvimento do projeto TOMAZ. **Nota 16. Partes Relacionadas: I) Saldos com partes relacionadas:** Os saldos mantidos com partes relacionadas apresentavam a seguinte composição:

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Ativo				
DBM Empreend. Imob. S.A. (a)	307	25.157	-	-
MAB Empreend. Imob. Ltda. (b)	3.263.691	3.238.396	-	-
QCM Empreend. Imob. Ltda. (b)	7.257.060	7.217.825	-	-
MVP Empreend. Imob. S.A.	3.179.894	13.315.996	3.179.894	-
Maiojama Anita Empreend. Imob. S.A. (a)	2.233	-	-	-
MTG Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	3.927.300	1.951.196	-	-
MAIOPAR Empreend. Imob. Ltda (a)	-	156	-	156
Maiojama Soledade Empreend. Imob. Ltda	28.561	-	-	-
MNY Empreend. Imob. Ltda	91.316	-	-	-
MPB Empreend. Imob. Ltda	275.395	-	-	-
Outros	60.896	60.896	60.892	60.893
Total Ativo	**18.086.653**	**25.809.622**	**3.240.786**	**61.049**
Passivo				
MTG Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	15.000
Mútuo (c)	7.953.002	11.727.035	-	11.727.035
Total Passivo	**7.953.002**	**11.727.035**	**-**	**11.742.035**

(a) Saldo de operações financeiras para atendimento de necessidade de caixa. **(b)** Saldo de operações financeiras para atendimento de custos iniciais das novas SPE's, que ainda não possuíam receita. **(c)** A Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A firmou contratos de mútuo que possuem data de vencimento em dezembro de 2023. Os saldos devedores são corrigidos por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) e serão pagos no vencimento dos presentes contratos. Os saldos estão compostos conforme segue:

	2022 Controladora	2022 Consolidado	2021 Controladora	2021 Consolidado
MEI Participações e Negócios Ltda - c.1	7.953.002	-	7.499.974	7.499.974
Maiopar Investimentos Ltda - c.2	-	-	4.227.061	4.227.061
Total	**7.953.002**	**-**	**11.727.035**	**11.727.035**

c.1 - Em dezembro e 2022, a Maiojama Empreendimentos Imobiliários adquiriu 100% das quotas da MEI Participações e Negócios Ltda. **c.2** - Em outubro de 2022, o mútuo foi liquidado. **II) Remuneração do Pessoal-Chave:** Nos exercícios findos em 31 de dezembro, a Companhia contabilizou como despesa com remuneração do seu pessoal-chave os valores abaixo demonstrados:

Diretoria	2022	2021
Remuneração	1.129.572	1.093.013
Benefícios	1.149.355	1.048.227
Total	**2.278.927**	**2.141.240**

Nota 17. Tributos Diferiso (consolidado): Os tributos diferidos passivos referem-se a diferenças temporárias sobre as receitas de vendas e adiantamentos de clientes recebidos, os quais estão registrados pelo regime de competência, mas estão sendo tributados pelo regime de caixa. a) A base para constituição do tributo diferido é a seguinte:

Período	Valor líquido com tributação (postergada) antecipada	Tributos Diferidos PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
2021 - Presumido	5.552.288	36.090	166.568	111.046	59.965	373.669
2021 - RET	7.262.550	26.871	124.190	91.508	47.933	290.502
2021 - Total	**12.814.838**	**62.961**	**290.758**	**202.554**	**107.898**	**664.171**
2022 - Presumido	3.053.453	21.789	89.662	61.069	32.979	205.499
2022 - RET	9.169.831	33.830	156.348	115.204	60.343	365.725
2022 - Total	**12.223.284**	**55.619**	**246.010**	**176.273**	**93.322**	**571.224**

Tributo	Presumido	RET
PIS	0,65%	0,37%
COFINS	3%	1,71%
IRPJ	2%	1,26%
CSLL	1,08%	0,66%
Total	**6,73%**	**4,00%**

b) Reconciliação entre a despesa de IRPJ e CSLL pela alíquota nominal e pela efetiva - A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais do imposto de renda e contribuição social é demonstrada como segue:

	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Lucro (prejuízo) antes dos impostos	18.890.730	25.841.991
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	(6.422.848)	(8.786.277)
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	4.936.569	7.324.554
Imposto de renda e contribuição social no resultado	**(1.424.184)**	**(1.187.568)**
Corrente	(1.486.279)	(1.461.723)
Diferido	62.095	274.155
Taxa efetiva - corrente e diferido	8%	5%

Conforme mencionado na nota 3(l), a Companhia adota o RET (Regime Especial de Tributação) para as receitas provenientes da incorporação imobiliária e para as receitas de dações recebidas em pagamento de unidade imobiliárias construídas utiliza o critério de lucro presumido para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social. A controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

Nota 18. Adiantamento de Clientes (consolidado): O saldo da conta representa os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas reconhecidas no resultado conforme critérios mencionados na nota 3j. Este saldo está representado em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Sociedade o compromisso da construção do imóvel.

Empresa	2022 Circulante	2022 Não circulante
MTG	1.850.194	6.348.521
Soledade	1.271.761	2.761.041
Total	**3.121.955**	**9.109.562**

Nota19. Provisões para Contingências: A Companhia constituiu provisão para os processos cuja perda foi avaliada como provável por seus assessores jurídicos. Em 31 de dezembro, o montante das causas com perda provável e a movimentação no exercício são como segue:

Controladora	Trabalhista	Cíveis	Tributário	Total
Saldo em 31/12/2020	**165.682**	**514.700**	**-**	**680.382**
Constituição/(reversão de provisão).	(94.640)	(276.215)	-	(370.855)
Saldo em 31/12/2021	**71.042**	**238.485**	**-**	**309.527**
Constituição/(reversão de provisão).	(50.042)	(183.485)	13.729	(219.798)
Saldo em 31/12/2022	**21.000**	**55.000**	**13.729**	**89.729**

Consolidado	Trabalhista	Cíveis	Tributário	Total
Saldo em 31/12/2020	**2.141.664**	**5.987.217**	**260.000**	**8.388.881**
Constituição/(reversão de provisão).	(73.744)	219.948	218.700	364.904
Saldo em 31/12/2021	**2.067.920**	**6.207.165**	**478.700**	**8.753.785**
Constituição/(reversão de provisão)	1.044.913	(3.450.865)	2.029	(2.403.923)
Saldo em 31/12/2022	**3.112.833**	**2.756.300**	**480.729**	**6.349.862**

Para os processos cujas perdas foram avaliadas como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia não foram constituídas provisões contábeis. Em 31 de dezembro, o montante das causas é composto como segue:

	2022 Controladora	2022 Consolidado	2021 Controladora	2021 Consolidado
Processos Trabalhistas	-	3.427.434	1.216.476	2.293.713
Processos Cíveis	12.382	918.950	14.155	510.000
Total de Processos	**12.382**	**4.346.384**	**1.230.631**	**2.803.713**

Nota 20. Provisão para Garantias: As SPEs oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra. **Nota 21. Patrimônio Líquido:** a) Capital Social - O capital social é de R$ 76.062.192 (setenta e seis milhões, sessenta e dois mil, cento e noventa e dois reais), totalmente subscrito e integralizado, e está representado por 76.062.192 (setenta e seis milhões, sessenta e dois mil, cento e noventa e duas) ações ordinárias nominativas sem valor nominal. b) Reserva Legal - A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital social. c) Reserva de Lucros - Os lucros apurados são destinados conforme deliberação dos acionistas, sendo que as distribuições de lucros podem ocorrer em períodos inferiores a um ano.

Valor do Resultado por Ação	2022	2021
Prejuízo Líquido do Exercício	(20.745.542)	(27.017.537)
Quantidade de Ações ao Final do Exercício	76.062.192	56.066.291
Prejuízo Líquido por Ação (R$)	(0,27274)	(0,48189)

Nota 22. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital: Representa os aportes de recursos realizados pelos sócios para formação de caixa e futuro aumento do capital social o qual foi convertido em aumento do capital social conforme Ata De Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de novembro de 2022 e registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em 16 de dezembro de 2022.

Nota 23. Receita Líquida das Vendas: A receita líquida é composta como segue:

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	525.000	90.000	69.720.611	64.713.557
Receita Bruta de Aluguéis	335.916	320.825	365.041	327.675
Receita Bruta de Serviços	50.000	-	50.000	-
Impostos Incidentes sobre Vendas	(86.734)	(42.999)	(1.364.447)	(1.362.863)
Distratos	-	-	(6.123.868)	(12.812.985)
Total Receita Líquida de Vendas	**824.182**	**367.826**	**62.647.337**	**50.865.384**

Nota 24. Despesas por Função e Natureza

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Despesas classificadas como:				
Custos de Vendas e Serviços	-	-	(41.725.967)	(44.770.846)
Despesas com Vendas	(107.101)	(20.893)	(6.325.467)	(2.113.416)
Desp. Gerais e Administrativas (a)	(9.128.651)	(9.096.664)	(12.475.605)	(19.736.800)
Total	**(9.235.752)**	**(9.117.557)**	**(60.527.039)**	**(66.621.062)**

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Despesas por Natureza				
Distratos (b)	-	-	2.808.372	7.006.871
Custo de Terrenos e Projetos	-	-	(13.495.434)	(1.895.580)
Serviços de Terceiros	-	-	(5.890.685)	(13.961.561)
Material Aplicado na Obra	-	-	(7.471.960)	(18.909.080)
Outros Custos	-	-	(10.605.934)	(11.450.255)
Permuta Terreno	-	-	(7.070.327)	(3.934.520)
Despesas com Pessoal	(4.150.163)	(4.805.544)	(4.196.625)	(6.440.725)
Novos Negócios	(669.072)	(525.204)	(685.381)	(943.628)
Despesas Promocionais	(106.810)	(14.673)	(2.634.356)	(1.307.633)
Plantão de Vendas	(291)	(6.221)	(1.712.503)	(230.661)
Comissões sobre Vendas	-	-	(1.978.608)	(575.123)
Depreciação/Amortização	(184.373)	(166.147)	(241.433)	(262.228)
Despesas com Manutenções	-	(5.086)	(3.071.216)	(6.533.099)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros (c)	(4.125.043)	(3.594.682)	(4.280.949)	(7.183.840)
Total	**(9.235.752)**	**(9.117.557)**	**(60.527.039)**	**(66.621.062)**

(a) As Sociedades controladas possuem um contrato de rateio de despesas com sua controladora, Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A., visando a centralização das atividades administrativas na Controladora, para fins de ganhos em produtividade, e com rateio proporcional à utilização para as controladas. **(b)** O valor corresponde a reversão do custo das unidades distratadas no exercício.

Nota 25. Outras Despesas Receitas Operacionais Líquidas

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Despesas Tributárias	(1.113.165)	(90.244)	(4.584.546)	(168.642)
Perda / Ganho na Retomada de Imóveis	-	-	(687.642)	(29.203)
Multa sobre Distratos	-	-	69.052	1.144.034
Alienação de Investimento (a)	7.203.221	-	-	-
Outras	15.000	120.898	15.998	63.333
Total Outras (Despesas) Receitas Operacionais	**6.105.056**	**30.654**	**(5.187.138)**	**1.009.522**

(a) Refere-se a reconhecimento dos efeitos da entrega da participação na DBM Empreendimentos Imobiliários S.A para a Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A, passando a companhia a ter uma participação indireta na DBM, conforme detalhado na Nota 3. (r).

Nota 26. Resultado Financeiro

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Receitas Financeiras				
Variação Cambial Ativa	-	964.686	-	964.686
Rendimento de Aplicação	852.155	324.148	2.085.996	689.422
Ganhos Financeiros s/Mútuo	-	-	-	517.718
Juros Apropriados	1.311.905	-	1.354.872	92.919
Outras Receitas Financeiras	1.049.076	1.149	1.226.580	18.689
	3.213.136	**1.289.983**	**4.667.448**	**2.283.434**
Despesas Financeiras				
Juros e Variações Monetárias	(6.030.329)	(2.035.960)	(12.635.119)	(4.875.663)
Variação Cambial Passiva	-	(1.387.284)	-	(1.387.284)
Encargos sobre Financiamentos	(611.705)	(135.100)	(1.674.575)	(4.953.440)
Encargos sobre Conta Devedora	-	-	-	(427.900)
Despesas Bancárias	(5.990)	(5.429)	(25.472)	(44.480)
Despesa com Tributos	(61.993)	(498.331)	(105.513)	(800.035)
Outras Despesas Financeiras	(366.201)	(324)	(500.676)	(479.340)
	(7.076.218)	**(4.062.428)**	**(14.941.355)**	**(12.968.142)**
Total Resultado Financeiro	**(3.863.082)**	**(2.772.445)**	**(10.273.907)**	**(10.684.708)**

Nota 27. Seguros: As coberturas foram contratadas pelos montantes a seguir indicados, consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade e os riscos envolvidos em suas operações. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Controladora

Tipo de Seguro	Vigência	Cobertura
Seguro Sede	26/03/2022 a 26/03/2023	3.300.000
R.C Profissional (E&O)	14/09/2022 a 14/09/2023	10.000.000
Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores (D&O)	14/09/2022 a 14/09/2023	20.000.000
Seguro para Microcomputadores do Escritório **(a)**	10/02/2022 a 10/02/2023	140.560

(a) Total de 36 equipamentos segurados, cada equipamento possuí um nº de apólice, a cobertura informada acima refere-se a cobertura total dos 36 equipamentos segurados.

Consolidado

Empresa	Tipo de Seguro	Vigência	Cobertura
ANITA	Seguro Habitacional em Apólices de Mercado	31/10/2021 a 31/10/2026	24.236.797
DBM	Seguro Habitacional em Apólices de Mercado	31/10/2021 a 31/10/2026	43.806.477
MTG	Seguro Risco de Engenharia Obras Civis em Construção / Instalação e Montagem	15/09/2022 a 01/04/2026	66.485.892
SOLEDADE	Seguro Risco de Engenharia Obras Civis em Construção / Instalação e Montagem	22/03/2022 a 22/09/2025	39.087.000

Nota 28. Distratos (consolidado): Os efeitos dos distratos nos resultados dos exercícios são os seguintes:

	2022	2021
Receita Líquida de Vendas	(6.123.868)	(12.812.985)
Custo	2.808.372	7.006.871
Multa	69.052	1.144.034
Impostos	242.192	466.758
Efeito Líquido de Distratos	**(3.004.252)**	**(4.195.322)**

Nota 29. Instrumentos Financeiros: Os instrumentos financeiros existentes em 31 de dezembro estão registrados pelos seus valores de realização e liquidação, valorizados conforme descrito na Nota 3m. Os saldos das contas a receber e a pagar registrados no circulante aproximam-se dos valores de mercado, devido ao vencimento em curto prazo desses instrumentos. Em 31 de dezembro, a Companhia não possui operações com derivativos e passivos que possam ser afetados significativamente pelo fator risco de mercado taxa de câmbio.

continua