Continuação

das demonstrações contábeis: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em reais, sendo está a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas. d) Reconhecimento de receita: As etapas para o reconhecimento da receita compreendem: i) a identificação do contrato com o cliente; ii) a identificação das obrigações de desempenho; iii) a determinação do preço da transação; iv) a alocação do preço da transação; e v) o reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho. A receita é reconhecida quando os imóveis e seu risco são transferidos aos clientes. Considerando os aspectos acima, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa que a Companhia tem de receber pela contrapartida dos imóveis e serviços oferecidos aos clientes. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. e) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. São itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas o valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa nº 11), o valor residual do ativo imobilizado (nota explicativa nº 12), provisão para perdas esperadas, perdas na realização dos estoques (nota explicativa nº 7), imposto de renda diferido (nota explicativa nº 9) e provisão para contingências (nota explicativa nº 14). Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes dos reconhecidos nas demonstrações contábeis. f) Caixa e equivalentes de caixa: Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e investimentos de curto prazo considerados de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses, ou menos e com risco insignificante de mudança de valor. g) Contas a receber de clientes: As contas a receber de clientes são registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas realizadas ou serviços prestados. A provisão para perdas esperadas é constituída com base em análise individual dos valores a receber e em montante considerado pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas na realização desses créditos. O ajuste a valor presente do saldo de contas a receber de clientes não indexados não é relevante devido ao curto prazo de sua realização. h) Estoques: São representados por imóveis prontos para a venda, áreas de terras já destinadas à elaboração de loteamentos com projetos já definidos ou a parcerias para desenvolvimento imobiliário com aproveitamento no curso dos negócios da Companhia. Os estoques são avaliados pelo custo específico de aquisição e/ou produção, ajustado ao valor líquido de realização quando este for menor. i) Outros ativos e passivos: Outros ativos são reconhecidos somente 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 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. 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 é provável que ocorra nos próximos doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes. j) Investimentos em controladas e coligadas: São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da Companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, conforme demostrado na nota explicativa nº 10. k) Propriedades para investimento: Referem-se as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por áreas de terras destinadas a futuro aproveitamento no curso normal dos negócios das controladas e imóveis alugados, mantidos para renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo, apurado através de avaliações anuais feitas por empresas especializadas. As principais premissas e metodologia adotada para determinação do valor justo estão detalhadas na nota explicativa nº 11. l) Imobilizado: Os ativos imobilizados estão avaliados pelo custo atribuído, deduzidos das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 12 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, ao final de cada exercício. A Companhia optou na adoção inicial dos novos pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC, pela atribuição de custo ao ativo imobilizado relativos a terrenos e prédios, e a realização de ajuste de avaliação patrimonial não é adicionada a base do cálculo dos dividendos. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado em "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas". m) Redução do valor recuperável de ativos ("*impairment*"): A administração revisa anualmente o valor contábil dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior valor entre o valor em uso e o valor líquido de venda. A Companhia não identificou nenhuma necessidade de reconhecimento de *impairment* no exercício. n) Provisões: As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e que o valor tiver sido estimado com segurança. As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas tendo como base as melhores estimativas de risco envolvidas, sendo analisada a natureza de cada risco, com base no parecer dos advogados e avaliação da Administração da Companhia, atualizados nas datas de balanços. o) Benefícios e empregados: A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados, com base em metodologia própria de apuração que leva em conta o resultado esperado de cada segmento e indicadores de desempenho operacionais das equipes. A Companhia não concede benefícios pós emprego. p) Empréstimos e financiamentos: São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. q) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido: O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados sobre o lucro tributável às alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável, conforme legislação aplicável, para imposto de renda e 9% para contribuição social e consideram quando aplicável a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável. Conforme facultado pela legislação tributária, algumas investidas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas investidas, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social é calculada à razão 32% sobre a receita proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição social. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis. Os ativos e passivos fiscais diferidos são 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. r) 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. s) 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. t) Demonstração dos fluxos de caixa: A informação sobre fluxo de caixa proporciona aos usuários das demonstrações financeiras uma base para avaliar a capacidade da entidade para gerar caixa e seus equivalentes e as necessidades da entidade para utilizar esses fluxos de caixa. O CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa define os requisitos para a apresentação da demonstração do fluxo de caixa e respectivas divulgações (CPC 26 (R1)). Os seguintes tópicos principais devem ser apresentados em todos os fluxos de caixa: - Atividades operacionais: são as principais atividades geradoras de receita da entidade; - Atividades de investimento: são as aquisições e vendas de ativos de longo prazo; e - Atividades de financiamento: são atividades que resultam em mudanças no tamanho e na composição do patrimônio líquido e dos empréstimos da empresa. u) 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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Conta corrente	20	2.453	217	6.209
Aplicações financeiras	25.495	10.099	48.483	18.338
Total	**25.515**	**12.552**	**48.700**	**24.547**

As aplicações estão representadas por CDB-Certificado de Depósito Bancário, remuneradas a 100% do CDI.

5. CLIENTES: A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Venda de imóveis	-	200	85.084	94.500
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	-	-	369.532	331.714
Outros	-	-	3.806	2.348
Total	-	200	458.422	428.562
Provisão para perda de crédito esperado	-	-	(30.387)	(28.433)
Total líquido de provisão	**-**	**200**	**428.035**	**400.129**
Parcela do circulante	-	200	24.331	15.047
Parcela do não circulante	-	-	403.704	385.082

Vencimentos no longo prazo:	Consolidado 31.12.2023	31.12.2022
2024	-	6.624
2025	6.698	5.628
2026	5.777	4.520
2027	5.038	3.551
2028 em diante	386.191	364.759
	403.704	385.082

(*) Os créditos vinculados ao SFH-FCVS são decorrentes de saldos residuais de financiamentos habitacionais liquidados, passives de ressarcimento pelo FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, criado dentro do SFH - Sistema Financeiro da Habitação pela Resolução nº 25 de 16 de junho de 1967 pelo Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação e ratificado pela Lei nº 9.443 de 14 de março de 1997." 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 31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	**(28.433)**	**(36.139)**
Baixa	-	10.387
Constituição de provisão	(1.954)	(2.681)
Saldo no final do exercício	**(30.387)**	**(28.433)**

6. OUTROS CRÉDITOS: A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Adiantamentos	-	-	1.546	1.863
Despesas antecipadas	-	377	165	377
Valores a recuperar	-	-	2.189	2.740
Outros (*)	10	-	13.693	13.575
Total	**10**	**377**	**17.593**	**18.555**
Parcela do circulante	-	377	17.152	18.113
Parcela do não circulante	10	-	441	442

(*) 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.

7. ESTOQUES: A composição é a seguinte:

	Consolidado 31.12.2023	31.12.2022
Casas e apartamentos	199.672	6.705
Lotes e terrenos com infraestrutura	9.751	7.671
Lotes e terrenos sem infraestrutura	112.010	38.543
Outros	1.815	718
Total	323.248	53.637
Provisão ao valor realizável líquido	(4.621)	(4.710)
Total líquido de provisão	**318.627**	**48.927**

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado 31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	(4.710)	(4.634)
Provisão ao valor realizável líquido	(50)	(76)
Saldo no final do exercício	**(4.760)**	**(4.710)**

Neste exercício a Companhia reclassificou para o estoque o montante de R$ 115.886 com o objetivo de melhor demonstrar o objetivo estratégico da Companhia em relação a realização destes imóveis que antes estavam classificados como propriedades para investimento. Também registrou nos estoques imóveis a serem recebidos futuramente em negócios envolvendo terrenos com permuta de construções futuras no valor de R$ 151.605. A provisão ao valor realizável líquido é constituída analisando a situação de cada imóvel em relação a sua capacidade de realização devido principalmente a invasões e processos de usucapião.

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

	Controladora 31.12.2023	31.12.2022	Consolidado 31.12.2023	31.12.2022
Ativo				
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	27.049	28.182	-	-
JI Negócios Imobiliários Ltda.	-	363	-	-
Total	**27.049**	**28.545**	**-**	**-**
Passivo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65.521	82.306	-	-
Irani Papel e Embalagem S.A.	209	259	209	259
Total	**65.730**	**82.565**	**209**	**259**

	Controladora 31.12.2023	31.12.2022	Consolidado 31.12.2023	31.12.2022
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	2.785	2.997	2.785	2.997
Remuneração dos administradores	1.080	1.080	4.238	3.480
Total	**3.865**	**4.077**	**7.023**	**6.477**

Os valores a receber junto à controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., se referem a aporte de recursos para suprir a necessidade de caixa destas controladas. Por se tratar de controladas diretas da Companhia não há atualização monetária e prazo de recebimento definidos. O valor a pagar junto a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., se referem a remessa de recursos para suprir a necessidade de caixa da Companhia. Por se tratar de controlada integral da Companhia não há atualização monetária e prazo de recebimento definidos. O valor a pagar junto a Irani Papel e Embalagem S.A. 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 2023, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R$ 1.080 na Controladora e R$ 4.038 no Consolidado (R$ 1.080 na Controladora e R$ 3.480 no Consolidado, no exercício de 2022), 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. A remuneração global dos administradores aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2023, é de valor máximo de R$ 5.000.

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

	Consolidado 31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Provisão para perdas esperadas	42.225	40.343
Provisão sobre estoques	4.760	4.710
Provisão para contingências	165.022	157.584
Provisão permuta de ações	37.090	-
Base de cálculo	249.097	202.637
Alíquota nominal	34%	34%
Total tributos diferidos ativos	**84.693**	**68.897**
Passivos		
Custo atribuído e valor justo	321.063	338.313
Resultado bruto vendas diferidas	333.244	78.554
Total	**654.307**	**416.867**
Alíquota lucro real 34%	151.663	141.735
Alíquota lucro presumido 3,08%	6.414	-
IRPJ e CSLL diferidos	**158.077**	**141.735**
Receita vendas diferidas	337.383	80.673
Alíquota lucro real 9,25%	11.946	7.462
Alíquota lucro presumido 3,65%	7.601	-
PIS e COFINS diferidos	**19.547**	**7.462**
Total tributos diferidos passivos	**177.624**	**149.197**
Tributos diferidos passivos líquido	**92.931**	**80.300**

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: A Companhia possui em 31 de dezembro de 2023 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram registrados contabilmente, na controladora o valor de R$ 26.030 (R$ 24.172 em 31 de dezembro de 2022) e no consolidado o valor de R$ 97.728 (R$ 95.485 em 31 de dezembro de 2022) de tributos diferidos ativos, devido a Companhia não ter apresentado lucro tributável nos últimos 3 exercícios sociais.

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	CIACOL Administr. de Imóveis 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 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	(2.485)	-	-	-	-	-	-	(2.485)	(1.061)	(1.560)	(2.621)	(5.106)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.284)	(7.863)	(21.147)	(21.147)
Alienação de investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	(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**
Resultado da equivalência patrimonial	49.446	6.602	(350)	36.469	167	4.678	135.219	232.231	23.376	30.733	54.109	286.340
Efeito por variação na percentagem de participações	44	-	-	-	-	-	-	44	(255)	(16)	(271)	(227)
Dividendos	(3.612)	-	-	-	-	(10.846)	-	(14.458)	(13.617)	(4.820)	(18.437)	(32.895)
Alienação de investimento (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.468)	-	(13.468)	(13.468)
Permuta	-	-	-	1.788	-	-	-	1.788	(16.155)	(22.725)	(38.880)	(37.092)
Em 31 de dezembro de 2023	**308.650**	**109.858**	**27.285**	**38.257**	**2.076**	**6.846**	**173.795**	**666.767**	**62.195**	**99.167**	**161.362**	**828.129**
Ativo	985.537	548.438	96.669	41.685	2.117	7.987	186.507		3.466.655	582.458		
Passivo	676.857	231.879	4.497	3.429	9	671	12.694		2.186.952	43.805		
Patrimônio líquido	308.679	316.559	92.173	38.257	2.109	7.316	173.813		1.279.703	538.653		
Dividendos provisionados	-	-	-	-	-	-	-		110	2.279		
Receita operacional líquida	5.705	75.485	-	38.627	-	4.562	-		1.586.644	-		
Resultado do período	49.451	19.024	(1.183)	36.468	169	4.999	135.234		383.434	124.019		
Participação no capital	99,99%	34,70%	29,60%	100,00%	98,44%	93,56%	99,99%		4,66%	18,41%		

Os saldos das participações em coligadas das demonstrações contábeis consolidadas no montante de R$ 328.255 (R$ 348.376 em dezembro 2022) refere-se à participação no capital social da coligada Irani Participações S.A., de forma direta em 18,41% e indireta em 11,99%, totalizando a participação em 30,40%, e a participação no capital social da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., de forma direta em 4,66% e indireta em 7,67%, totalizando a participação em 12,33%. a) Neste exercício a controladora vendeu a quantia de 3.070.900 ações, ao custo de R$ 13.468 (no exercício de 2022, 3.577.500 ações, ao custo de R$ 15.281) e sua controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. vendeu a quantia de 7.770.700 ações, ao custo de R$ 29.501 (no exercício de 2022, 1.598.400 ações, ao custo de R$ 6.688), totalizando no consolidado a quantia de 10.841.600 ações da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., ao custo de R$ 42.969 (no exercício de 2022, 5.175.900 ações, ao custo de R$ 21.635). O resultado líquido da alienação de investimentos está demonstrado na nota explicativa nº 24. Companhia e suas controladas e coligadas operam nos seguintes ramos de negócios: i) Negócios Imobiliários: através das controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Jurerê Interncional Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a CIACOI Administração de Imóveis Ltda., o grupo opera as atividades de compra e venda de imóveis, imóveis de renda mantidos para valorização, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas projetos relacionados ao mercado imobiliário em Jurerê Internacional – Florianópolis/SC e no Rio Grande do Sul. Atualmente, as operações para este negócio estão concentradas no estudo e desenvolvimento para futuros projetos de loteamento ou venda de glebas para o desenvolvimento de empreendimentos por terceiros. ii) Saneamento e esgoto: através da Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo opera o tratamento do esgoto e distribuição de água do bairro de Jurerê Internacional em Florianópolis SC. O grupo ainda não possui o direito de exploração, por meio de processos de concessão e está implementado medidas para regularização junto os órgãos municipais / estaduais. iii) Hotelaria - através das controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo administra os Hotéis Jurerê Beach Village e II Campanário em Jurerê Internacional, Florianópolis SC. Os apartamentos dos referidos hotéis representam propriedades pertencentes a investidores que celebraram em conjunto com a Companhia, contratos de Sociedade em conta de participação, em que regula a Companhia como sócia ostensiva. iv) Papel e Embalagem de papelão ondulado (Sustentáveis): através da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., o grupo participa do mercado da indústria de papel e embalagens de papelão ondulado sustentáveis.

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**436.522**	**31.350**	**467.872**
Acréscimo	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**
Acréscimos	-	3.684	3.684
Venda	(27.484)	-	(27.484)
Variação do valor justo	7.596	1.403	8.999
Reclassificação para estoque/imobilizado	(110.823)	64.359	(46.464)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**279.233**	**100.233**	**379.466**
Custo histórico	26.950	88.697	115.647
Valor justo	252.283	11.536	263.819
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**279.233**	**100.233**	**379.466**

Refere-se a 690.258 m2 de glebas que estão localizadas principalmente em Florianópolis SC, mantidas principalmente para desenvolvimento imobiliário e a 12.450 m2 de área construída de imóveis mantidos para geração de renda. As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresas especializadas e consistem basicamente na aplicação do método para reedição / método do custo básico para bens de renda e método comparativo de dados de mercado para as glebas, conforme descrito abaixo: a) Método de reedição / método do custo básico: Utiliza-se o custo básico da construção civil (Cub), para calcular o custo da reedição de um imóvel novo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional. b) 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.

12. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL: Composição do imobilizado

	Imó-veis	Máq. e Equip.	Móveis e Utens.	Insta-lações	Equip. de infor-mática	Obras em andam.	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**24.370**	**1.190**	**97**	**784**	**978**	**426**	**1.313**	**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**	**8.336**	**1.447**	**37.111**
Custo	26.099	3.331	1.896	1.574	2.170	8.336	1.613	45.019
Depreciação acumulada	(2.161)	(2.009)	(908)	(1.080)	(1.584)	-	(166)	(7.908)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**23.938**	**1.322**	**988**	**494**	**586**	**8.336**	**1.447**	**37.111**
Aquisições	579	1.299	73	-	268	4.126	1.796	8.141
Depreciação	(181)	(253)	(114)	(148)	(311)	-	(126)	(1.133)
Reclassificação	356	-	-	-	-	-	168	524
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**24.692**	**2.368**	**947**	**346**	**543**	**12.462**	**3.285**	**44.643**
Custo	27.034	4.901	2.342	1.742	2.438	12.462	4.198	55.117
Depreciação acumulada	(2.342)	(2.533)	(1.395)	(1.396)	(1.895)	-	(913)	(10.474)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**24.692**	**2.368**	**947**	**346**	**543**	**12.462**	**3.285**	**44.643**

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 31.12.2023			Controladora 31.12.2022					
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	80.603	5.341	75.262	66.690	66.690	-	out-2025	CDI + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
	Total	**80.603**	**5.341**	**75.262**	**66.690**	**66.690**	**-**			

		Consolidado 31.12.2023			Consolidado 31.12.2022					
Tipo de Dívida	**Indexador**	**Total**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Vencimento Final**	**Indexador acrescido de**	**Garantias**
Capital de Giro	Prefixada	415	415	-	2.348	1.818	530	dez-2024	18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	232.860	14.778	218.082	222.625	121.691	100.934	out-2025	CDII + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações
	Total	**233.275**	**15.193**	**218.082**	**224.973**	**123.509**	**101.464**			
Empréstimos Capital de Giro	CDI	232.860	14.778	218.082	222.625	121.691	100.934	out-2025	CDII + 7,0% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações
	Total	**233.275**	**15.193**	**218.082**	**224.973**	**123.509**	**101.464**			

Neste período, a Companhia realizou liquidações de juros e principal das operações de capital de giro e renegociou alongamento da dívida com o BTG, para vencimento de principal em 2025 e pagamentos de juros semestrais na controladora e juros anuais na controlada. Os empréstimos e financiamentos da Companhia não possuem cláusulas financeiras restritivas.

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 e avaliação da diretoria, 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 2022	**346.189**	**1.755**	**47.337**	**32.696**	**427.977**
Provisão	21.100	135	10.092	7.027	38.354
Reversão	-	(621)	(24.989)	(6.872)	(32.482)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**367.289**	**1.269**	**32.440**	**32.851**	**433.849**

(1) Em 01 de outubro de 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 de dezembro de 1991 e foi objeto créditos hipotecários. Em 24 de outubro de 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 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 prejud