

INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS
**3º TRIMESTRE
DE 2023**



JARDINS DE CAMPOS



BEM VIVER CAMPOS



SMART DUNLOP



RESIDENCIAL ELVIRA

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais	1
---	---

Informações trimestrais revisadas

Balanços patrimoniais	4
Demonstração dos resultados	5
Demonstração dos resultados abrangentes	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Demonstração do valor adicionado	9

Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional	10
2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos	10
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	11
4. Clientes	12
5. Lotes a comercializar	14
6. Participações em investidas	15
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures	18
8. Contas a pagar por aquisição de terrenos	21
9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	22
10. Adiantamentos de clientes	22
11. Provisão para manutenção de imóveis	23
12. Impostos correntes e diferidos	24
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	25
14. Patrimônio líquido	25
15. Receita operacional líquida	28
16. Custos e despesas operacionais	29
17. Despesas e receitas financeiras	30
18. Partes relacionadas	31
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	33
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	36
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	37
22. Seguros	38
23. Aprovação das informações trimestrais	38

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 10 de novembro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	39.766	26.067	24.850	169
Títulos e valores mobiliários	3	13.816	37.964	497	10.573
Clientes	4	48.670	71.402	20.896	24.513
Lotes a comercializar	5	281.074	297.306	37.554	41.754
Despesas antecipadas		1.978	2.535	1.430	1.763
Outros ativos		6.319	5.718	2.002	1.665
Total do ativo circulante		391.623	440.992	87.229	80.437
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	12.000	8.268	3.243	-
Clientes	4	172.227	195.065	40.452	47.243
Lotes a comercializar	5	257.327	259.925	110.565	98.223
Créditos com empresas ligadas		17.510	12.632	17.510	12.632
Despesas antecipadas		7.567	4.722	337	12
Outros ativos não circulantes		22.290	12.528	20.114	11.861
Total do ativo realizável a longo prazo		488.921	493.140	192.221	169.971
Investimento	6	7.400	20.902	361.988	379.365
Imobilizado e intangível		7.926	8.721	13.414	11.131
Total do ativo não circulante		504.247	522.763	567.623	560.467
Total do ativo		895.870	963.755	654.852	640.904
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		9.619	44.029	36.130	30.220
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	95.600	46.281	84.787	36.874
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	8.238	22.588	8.238	22.588
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	-	2	-	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	67.055	97.586	12.618	12.963
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	22.589	11.044	8.226	6.174
Adiantamentos de clientes	10	19.837	15.954	2	30
Provisão para manutenção de imóveis	11	421	997	69	499
Impostos diferidos	12	2.640	5.796	1.059	1.646
Passivo de cessão	4	6.539	-	2.206	-
Outras contas a pagar		18.686	24.941	31.540	53.795
Total do passivo circulante		251.224	269.218	184.875	164.791
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	231.198	220.294	202.048	165.816
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	1.175	4.079	1.175	4.079
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	143.235	200.144	59.093	57.166
Adiantamentos de clientes	10	4.651	492	-	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	6.377	4.491	-	46
Impostos diferidos	12	8.424	12.678	2.112	3.234
Passivo de cessão	4	31.925	-	10.770	-
Outras contas a pagar		23.028	15.404	21.613	14.227
Total do passivo não circulante		450.013	457.582	296.811	244.568
Total do passivo		701.237	726.800	481.686	409.359
Patrimônio líquido					
Capital social	14 (a)	197.418	197.418	197.418	197.418
Ações em tesouraria		(493)	(493)	(493)	(493)
Reservas de capital		2.909	2.305	2.909	2.305
Reservas de lucros		30.870	32.315	30.870	32.315
Prejuízos acumulados		(57.538)	-	(57.538)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		173.166	231.545	173.166	231.545
Participações não controladoras	14 (e)	21.467	5.410	-	-
Total do patrimônio líquido		194.633	236.955	173.166	231.545
Total do passivo e patrimônio líquido		895.870	963.755	654.852	640.904

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2023		2022		2023		2022	
		3º trimestre	Nove Meses	3º trimestre	Nove Meses	3º trimestre	Nove Meses	3º trimestre	Nove Meses
Receita operacional líquida	15	37.557	126.111	51.413	119.751	1.902	4.265	1.686	7.668
Custo dos lotes vendidos	16	(28.898)	(86.299)	(36.025)	(77.112)	(795)	(1.905)	(1.227)	(5.183)
Lucro bruto		8.659	39.812	15.388	42.639	1.107	2.360	459	2.485
Despesas operacionais:									
Despesas com vendas	16	(5.192)	(17.246)	(6.580)	(15.516)	(1.500)	(4.914)	(2.245)	(5.828)
Despesas gerais e administrativas	16	(7.224)	(24.066)	(10.141)	(28.544)	(7.235)	(24.090)	(11.046)	(29.056)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(9.317)	(10.305)	(381)	(1.466)	(5.919)	(6.771)	(238)	(1.174)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(2.477)	(3.834)	3.143	10.205	(7.147)	(11.455)	14.268	27.130
(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro		(15.551)	(15.639)	1.429	7.318	(20.694)	(44.870)	1.198	(6.443)
Resultado Financeiro:									
Despesas financeiras	17	(7.159)	(29.284)	(3.684)	(25.242)	(5.809)	(14.246)	(3.068)	(8.766)
Receitas financeiras	17	2.175	4.962	4.160	9.381	710	2.159	1.440	4.506
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	522	2.338	474	3.798	(154)	(402)	(270)	145
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(20.013)	(37.623)	2.379	(4.745)	(25.947)	(57.359)	(700)	(10.558)
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	12	(2.833)	(10.923)	(1.715)	(7.101)	(587)	(961)	(853)	(1.803)
Diferidos	12	827	3.471	(1.443)	354	544	782	32	112
	12	(2.006)	(7.452)	(3.158)	(6.747)	(43)	(179)	(821)	(1.691)
Prejuízo do período		(22.019)	(45.075)	(779)	(11.492)	(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:									
Acionistas controladores		(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)				
Acionistas não controladores		3.971	12.463	742	757				
		(22.019)	(45.075)	(779)	(11.492)				
Resultado líquido por ação (em R\$):									
Básico	14 (f)	(0,1781)	(0,3944)	(0,0104)	(0,0846)	(0,1781)	(0,3944)	(0,0104)	(0,0846)
Diluído	14 (f)	(0,1781)	(0,3944)	(0,0104)	(0,0846)	(0,1781)	(0,3944)	(0,0104)	(0,0846)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado				Individual			
	2023		2022		2023		2022	
	3º trimestre	Nove Meses	3º trimestre	Nove Meses	3º trimestre	Nove Meses	3º trimestre	Nove Meses
Prejuízo do período	(22.019)	(45.075)	(779)	(11.492)	(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	(22.019)	(45.075)	(779)	(11.492)	(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)				
Acionistas não controladores	3.971	12.463	742	757				
	(22.019)	(45.075)	(779)	(11.492)				

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Reservas de capital	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	189.436	(493)	26	1.379	2.857	37.304	-	230.509	-	230.509
Aumento de capital	7.982	-	-	-	-	-	-	7.982	-	7.982
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	342	342
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	832	832
Opções de ações	-	-	-	675	-	-	-	675	-	675
Resultado do período	-	-	-	-	-	-	(12.249)	(12.249)	757	(11.492)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022	197.418	(493)	26	2.054	2.857	37.304	(12.249)	226.917	1.931	228.848
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	197.418	(493)	26	2.279	2.857	29.458	-	231.545	5.410	236.955
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	2.173	2.173
Transação de capital	-	-	-	-	-	(1.445)	-	(1.445)	1.421	(24)
Opções de ações	-	-	-	604	-	-	-	604	-	604
Resultado do período	-	-	-	-	-	-	(57.538)	(57.538)	12.463	(45.075)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	197.418	(493)	26	2.883	2.857	28.013	(57.538)	173.166	21.467	194.633

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do período		(45.075)	(11.492)	(57.538)	(12.249)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		1.238	1.046	1.439	1.590
Opções outorgadas reconhecidas	16	604	675	604	675
Ajuste a valor presente		(3.340)	1.423	(745)	317
Baixa na venda de imobilizado		85	-	-	-
Resultados financeiros		17.837	11.246	9.132	4.819
Resultado de equivalência patrimonial	6	3.834	(10.205)	11.455	(27.130)
Provisão para risco de crédito		(561)	(387)	(90)	(451)
Provisão para manutenção de imóveis		2.588	2.398	54	130
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		1.108	372	875	200
Amortização de despesas antecipadas		3.821	5.586	140	732
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	(2)	10	(2)	10
IRPJ e CSLL diferidos	12	(3.471)	(354)	(782)	(112)
PIS e COFINS diferidos		(3.939)	(1.500)	(927)	(134)
		(25.273)	(1.182)	(36.385)	(31.603)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		39.731	24.238	10.841	4.766
Redução (aumento) de lotes a comercializar		(32.493)	(75.268)	(2.265)	17.766
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(5.024)	(7.277)	233	(1.256)
Redução (aumento) de outros		(9.837)	(10.670)	(4.199)	(25.095)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(34.410)	10.962	5.910	9.898
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		17.103	11.774	2.852	4.701
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(1.923)	23.599	(28)	(13)
Aumento (redução) de outros		2.580	18.137	9.187	8.172
Juros pagos		(26.625)	(11.892)	(16.230)	(9.936)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5.739)	(5.536)	(981)	(569)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(604)	(258)	(399)	(151)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(900)	(275)	(834)	(194)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(83.414)	(23.648)	(32.298)	(23.514)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(350.274)	(271.723)	(178.443)	(129.688)
Redução em títulos e valores mobiliários		373.471	212.395	185.837	127.320
Adiantamentos a partes relacionadas		(15.868)	(6.849)	(15.868)	(7.506)
Recebimentos de partes relacionadas		12.316	17.583	12.316	17.583
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	10.953	6.519	15.639	(40.604)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(445)	(1.832)	(3.639)	(5.022)
Pagamento por aquisição de participação em investida		(19.137)	-	(19.137)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		11.016	(43.907)	(3.295)	(37.917)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital	14 (a)	-	7.982	-	7.982
Transação de capital		(24)	832	(1.445)	-
Pagamento de dividendos	14 (d)	-	(6.254)	-	(6.254)
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		(1.657)	-	(24.314)	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		114.732	84.160	107.732	78.992
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(65.024)	(21.437)	(33.812)	(21.437)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		35.897	-	12.113	-
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	14 (e)	2.173	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		86.097	65.283	60.274	59.283
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		13.699	(2.272)	24.681	(2.148)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		26.067	2.668	169	2.333
No final do período		39.766	396	24.850	185
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		13.699	(2.272)	24.681	(2.148)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2023	2022	2023	2022
RECEITAS					
Receita operacional bruta		130.900	124.070	4.248	7.607
Outras receitas		(3.471)	(106)	(3.471)	(172)
Provisão para risco de crédito		561	387	90	451
Receitas relativas à construção de ativos próprios		31	790	31	790
		128.021	125.141	898	8.676
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(87.609)	(88.405)	(11.434)	(12.401)
VALOR ADICIONADO BRUTO		40.412	36.736	(10.536)	(3.725)
Depreciação e amortização		(1.238)	(1.046)	(1.439)	(1.590)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		39.174	35.690	(11.975)	(5.315)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	(3.834)	10.205	(11.455)	27.130
Receitas financeiras	17	7.300	13.179	1.757	4.651
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		42.640	59.074	(21.673)	26.466
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		39.826	38.407	26.676	26.671
Benefícios		32.792	32.739	21.973	23.034
FGTS		5.015	3.954	3.334	2.505
		2.019	1.714	1.369	1.132
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		24.373	21.540	6.425	7.087
Municipais		21.823	19.223	6.278	7.415
Estaduais		2.533	2.281	136	(379)
		17	36	11	51
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		23.516	10.619	2.764	4.957
Aluguéis / Arrendamentos		20.998	9.015	1.985	4.553
		2.518	1.604	779	404
Remuneração de capitais próprios:					
Prejuízo do período		(45.075)	(11.492)	(57.538)	(12.249)
Participações de acionistas não controladores	14 (e)	(57.538)	(12.249)	(57.538)	(12.249)
		12.463	757	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		42.640	59.074	(21.673)	26.466

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o período findo em 30 de setembro de 2023.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia” ou “Urba”) é uma sociedade anônima de capital aberto, na categoria “A” (concedido pela Comissão de Valores Mobiliários - “CVM” - em 25 de janeiro de 2021), com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02, constituída em 13 de janeiro de 2009, que tem por objetivo (i) o loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros; (ii) outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente; (iii) a incorporação de imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (v) serviços combinados de escritório e apoio administrativo; e (vi) serviços de engenharia.

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas (“Grupo”) e atualmente tem presença em mais de 30 cidades de 8 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Espírito Santo, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 53,55% em 30 de setembro de 2023 e 51,20% em 31 de dezembro de 2022.

A Companhia possui um plano de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e consequente aumento no volume de lançamentos, visando fortalecer sua expansão geográfica e a diversificação de seus produtos. Neste sentido, a Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de fortalecer sua estrutura de capital e executar seu plano de negócios.

2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de lotes seguem o entendimento da Administração da Companhia, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado a aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Caixa	15	21	2	3
Bancos - conta movimento	39.751	26.046	24.848	166
Total de caixa e equivalentes de caixa	39.766	26.067	24.850	169
Fundo de investimento restrito (i)	9.811	35.390	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	5.836	8.150	-	8.150
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (nota 4)	9.615	-	3.243	-
Aplicações vinculadas em conta corrente (ii)	554	2.692	497	2.423
Total dos títulos e valores mobiliários	25.816	46.232	3.740	10.573
Circulante	13.816	37.964	497	10.573
Não circulante	12.000	8.268	3.243	-
Total dos títulos e valores mobiliários	25.816	46.232	3.740	10.573

- (i) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa de Depósitos Interbancários (DI) e possui aplicação em títulos públicos, títulos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 95,57% da taxa DI no Consolidado e 102,04% da taxa DI no Individual (112,2% da taxa DI no Consolidado e 111,2% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

A composição da carteira dos títulos e valores mobiliários, especificamente o fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado	
	30/09/23	31/12/22
Fundos de investimento	3.801	13.990
Letras financeiras privadas	1.178	7.346
Operações compromissadas	-	167
Certificados de depósitos bancários (CDB)	281	1.759
Debêntures	105	735
Títulos públicos:	-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	294	1.029
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	2.398	8.494
Notas do Tesouro Nacional - F (NTN-F)	77	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	1.677	1.862
Outros	-	8
Total	9.811	35.390

A Companhia avalia o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 19 (e).

4. Clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Clientes por venda de lotes	227.132	276.315	62.615	74.103
Ajustes a valor presente (AVP)	(3.732)	(7.072)	(1.393)	(2.138)
Provisão para risco de crédito (PDD)	(3.960)	(4.521)	(1.145)	(1.235)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	1.457	1.745	1.271	1.026
	220.897	266.467	61.348	71.756
Circulante	48.670	71.402	20.896	24.513
Não circulante	172.227	195.065	40.452	47.243
	220.897	266.467	61.348	71.756

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de setembro de 2023 foram entre 0,06% e 1,09% ao mês (0,01% e 1,09% ao mês em 31 de dezembro de 2022). As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IPCA.

Vendas de recebíveis

Nos primeiros nove meses de 2023 e 2022, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/23	jun/23	Noves meses de 2023	Noves meses de 2022
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea	Opea	Inter
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Não	Não	Sim
Volume de créditos cedidos	39.840	55.064	94.904	118.906
(-) Desconto de cessão	931	7.591	8.522	13.275
Valor da operação	38.909	47.473	86.382	105.631
(-) Fundo de reserva	-	473	473	-
(-) Fundo de despesas e outros	1.697	1.385	3.082	1.584
Valor líquido recebido	37.212	45.615	82.827	104.047

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica “Despesas financeiras”.

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

Em setembro de 2023, a Companhia realizou operação de venda de recebíveis, viabilizando a emissão de CRI. Esta venda foi registrada como passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	set/23	Noves meses de 2023
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Não
Volume de créditos cedidos	41.893	41.893
(-) Desconto de cessão	3.429	3.429
Valor da operação	38.464	38.464
(-) Fundo de reserva	1.481	1.481
(-) Fundo de despesas e outros	1.086	1.086
Valor líquido recebido	35.897	35.897

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, o Grupo registrou 'Passivo de Cessão', ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente. A Companhia adquiriu parte da 4ª série (subordinada) da referida emissão do CRI no valor de R\$9.615, apresentadas na rubrica "Títulos e valores mobiliários" (vide nota 3).

Em 30 de setembro de 2023, o saldo consolidado da URBA de passivo de cessão monta em R\$38.464, sendo R\$6.539 no circulante e R\$31.925 no não circulante. Indexado à taxa IPCA + 8,00% a 10,55% a.a. Esta operação apresenta vencimento máximo até 2039.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Avencer:				
Até 12 meses	39.924	62.202	14.877	17.394
De 13 a 24 meses	33.576	47.668	11.560	16.526
De 25 a 36 meses	25.664	34.274	9.456	11.148
De 37 a 48 meses	18.946	26.470	5.424	8.948
Após 48 meses	94.041	86.653	14.012	10.621
	212.151	257.267	55.329	64.637
Vencido:				
Até 30 dias	1.466	1.508	468	595
De 31 a 90 dias	1.379	1.806	499	1.071
Acima de 90 dias	5.901	5.886	5.052	5.453
	8.746	9.200	6.019	7.119
Total (*)	220.897	266.467	61.348	71.756

(*) Líquido de AVP e PDD.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(4.521)	(4.308)	(1.235)	(1.708)
Constituição	1.541	(1.508)	101	(96)
Reversão	(980)	1.895	(11)	547
Saldo final	(3.960)	(3.921)	(1.145)	(1.257)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	30/09/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	110.398	74.181
Custo a incorrer (*)	(59.451)	(39.053)
	50.947	35.128

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

A Companhia possui contrato de financiamento com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de setembro de 2023, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$110.175 (R\$142.840 em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Terrenos	280.431	318.294	112.715	106.762
Lotes em desenvolvimento	212.462	202.462	22.002	18.646
Lotes concluídos	40.785	32.071	9.668	11.107
Adiantamentos a fornecedores	4.723	4.404	3.734	3.462
	538.401	557.231	148.119	139.977
Circulante	281.074	297.306	37.554	41.754
Não circulante	257.327	259.925	110.565	98.223
	538.401	557.231	148.119	139.977

Em 30 de setembro de 2023, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$217.670 referem-se a projetos lançados e R\$35.577 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$210.186 e R\$24.347 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2023, as rubricas lotes em desenvolvimento, lotes concluídos e terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7(e), com saldo de R\$38.559 no Consolidado e R\$20.855 no Individual (R\$23.744 no Consolidado e R\$16.649 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de setembro de 2023, o Grupo possui loteamentos em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$21.802 no Consolidado (R\$36.331 em 31 de dezembro de 2022).

6. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	6.432	7.888	1.286	1.578
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	2.536	4.562	837	1.505
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(378)	5.392	(125)	1.792
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	596	27.150	238	10.860
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	99	76	50	38
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	2.412	5.120	965	2.048
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	14.731	15.405	2.946	3.081
Outros			-	-	1.203	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			26.428	65.593	7.400	20.902
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	4.230	3.814	13.664	12.966
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [2]	100,00%	100,00%	10.370	6.439	9.533	5.602
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [2]	0,00%	100,00%	3	1	-	2.978
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [2]	50,00%	50,00%	1.040	1.037	13.827	14.019
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [2]	100,00%	100,00%	333	301	1.751	1.721
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	3.444	17.398	7.708	25.725
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	11.206	207	27.048	26.815
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	9.990	(85)	8.575	4.451
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	7.366	6.087	7.366	6.087
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	17.723	20.216	17.723	20.216
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	3.659	8.269	3.659	8.269
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	5.004	10.408	5.004	10.408
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	21.601	65.878	21.601	65.878
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	2.794	2.293	2.794	2.293
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	21.613	8.654	21.613	8.654
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	100,00%	100,00%	9.451	4.673	9.451	4.673
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	19.323	15.706	19.323	15.706
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	100,00%	100,00%	623	603	623	603
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	15.291	11.391	15.291	11.391
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	100,00%	31.827	38.778	31.827	38.778
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	100,00%	100,00%	15.905	7.980	15.905	7.980
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	100,00%	100,00%	4.108	2.884	4.108	2.884
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	28.398	19.384	28.398	19.384
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	20.532	7.628	20.532	7.628
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	17.081	18.834	17.081	18.834
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	70,00%	70,00%	13.876	9.789	9.713	6.852
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	5.839	1.484	2.920	742
Outros			2.713	298	2.718	272
Juros capitalizados			-	-	14.832	6.654
Total das controladas			305.343	290.349	354.588	358.463
Total das investidas - Individual			331.771	355.942	361.988	379.365

[1] Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos, desta forma, a Companhia reconheceu um passivo financeiro na rubrica "contas a pagar por aquisição de terrenos", referente a estas remunerações.

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição dos investimentos Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$9.413, sendo R\$8.238 no circulante e R\$1.175 no não circulante (R\$ 26.667 em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$22.588 no circulante e R\$4.079 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2024.

	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	30/09/23	30/09/22	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	(159)	52	(12)	570	(19)	10	104	193
Casasmias Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(644)	734	(654)	887	(213)	243	(216)	293
Casasmias Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(1.888)	3.102	4.309	2.989	(623)	1.024	1.422	987
Casasmias Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(3.503)	2.913	(12.911)	19.623	(1.401)	1.165	(5.164)	7.849
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(3)	(20)	(11)	(43)	(2)	(10)	11	(22)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(520)	913	(1.697)	(1.234)	(208)	365	(679)	(494)
Reserva Regatas Loteamento Ltda. [3]	20,00%	20,00%	(275)	1.635	2.827	6.194	(13)	346	768	1.399
Outros			-	-	-	-	2	-	(80)	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(6.992)	9.329	(8.149)	28.986	(2.477)	3.143	(3.834)	10.205
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	(1)	20	(3)	70	(1)	14	(2)	49
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [2]	100,00%	100,00%	(214)	-	(227)	-	(214)	-	(227)	-
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [2]	0,00%	100,00%	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [2]	50,00%	50,00%	134	-	(446)	-	(25)	-	(416)	-
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [2]	100,00%	100,00%	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	0,00%	1.184	-	4.716	-	404	-	653	-
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	0,00%	3.324	-	5.380	-	910	-	1.246	-
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	60,00%	2.491	-	12.484	-	543	-	2.664	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	1.409	(180)	1.598	143	1.409	(180)	1.598	143
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	244	84	774	586	244	84	774	586
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	(4.182)	1.256	(3.543)	(327)	(4.182)	1.256	(3.543)	(327)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	371	(46)	603	(742)	371	(46)	603	(742)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	(3.582)	2.570	(7.595)	4.905	(3.582)	2.570	(7.595)	4.905
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(2)	(2)	(2)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	-	(17)	(21)	(17)	-	(17)	(21)	(17)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	100,00%	100,00%	(101)	(76)	286	(248)	(101)	(76)	286	(248)
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	773	(25)	1.181	(27)	773	(25)	1.181	(27)
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	100,00%	100,00%	20	(1)	51	(2)	20	(1)	51	(2)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	757	546	1.124	1.878	757	546	1.124	1.878
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	100,00%	(512)	6.632	(2.421)	11.018	(512)	6.632	(2.421)	11.018
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	100,00%	100,00%	(29)	(80)	(486)	(97)	(29)	(80)	(486)	(97)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	(516)	231	(1.115)	163	(516)	231	(1.115)	163
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	70,00%	100,00%	(2)	(11)	(1)	(11)	(1)	(5)	(1)	(9)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	998	1.472	2.518	1.472	499	736	1.259	736
Outros			(20)	(8)	42	(9)	(16)	(7)	120	(7)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(1.415)	(502)	(3.341)	(1.069)
Total das controladas			2.540	12.362	14.887	18.747	(4.670)	11.125	(7.621)	16.925
Total das investidas - Individual			(4.452)	21.691	6.738	47.733	(7.147)	14.268	(11.455)	27.130

[1] Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos, desta forma, a Companhia reconheceu um passivo financeiro na rubrica "contas a pagar por aquisição de terrenos", referente a estas remunerações.

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição dos investimentos Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$9.413, sendo R\$8.238 no circulante e R\$1.175 no não circulante (R\$ 26.667 em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$22.588 no circulante e R\$4.079 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2024.

[3] Inclui distribuição desproporcional de lucros conforme contemplado em contrato social, que em 30 de setembro de 2023 foi de R\$203 para a Reserva Regatas Loteamento Ltda.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Data de lançamento	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Mais (menos) valia	Outros	Saldos finais
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.578	(396)	104	-	-	1.286
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	1.505	(452)	(216)	-	-	837
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	1.792	(3.339)	1.422	-	-	(125)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	10.860	(5.458)	(5.164)	-	-	238
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	38	1	11	-	-	50
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	2.048	(404)	(679)	-	-	965
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	3.081	(903)	768	-	-	2.946
Outros		-	(2)	(80)	-	1.285	1.203
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		20.902	(10.953)	(3.834)	-	1.285	7.400
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	-	12.966	292	(2)	408	-	13.664
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [1]	-	5.602	4.158	(227)	-	-	9.533
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [1]	-	2.978	1	(2)	(2.977)	-	-
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [1]	02/23	14.019	224	(416)	-	-	13.827
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [1]	-	1.721	32	(2)	-	-	1.751
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	12/22	25.725	(18.670)	653	-	-	7.708
Empreendimento Parque Vitória [1]	12/22	26.815	1.687	1.246	(2.700)	-	27.048
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	02/23	4.451	(722)	2.664	2.182	-	8.575
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	6.087	(319)	1.598	-	-	7.366
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	20.216	(3.267)	774	-	-	17.723
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	8.269	(1.067)	(3.543)	-	-	3.659
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	10.408	(6.007)	603	-	-	5.004
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	65.878	(36.682)	(7.595)	-	-	21.601
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	09/21	2.293	503	(2)	-	-	2.794
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	8.654	12.980	(21)	-	-	21.613
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	09/22	4.673	4.492	286	-	-	9.451
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	10/22	15.706	2.436	1.181	-	-	19.323
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	-	603	(31)	51	-	-	623
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	11/21	11.391	2.776	1.124	-	-	15.291
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	09/21	38.778	(4.530)	(2.421)	-	-	31.827
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	07/22	7.980	7.927	(2)	-	-	15.905
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	07/22	2.884	1.710	(486)	-	-	4.108
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	19.384	9.016	(2)	-	-	28.398
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	7.628	12.906	(2)	-	-	20.532
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	18.834	(638)	(1.115)	-	-	17.081
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	-	6.852	2.862	(1)	-	-	9.713
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	08/22	742	919	1.259	-	-	2.920
Outros		272	2.326	120	-	-	2.718
Juros capitalizados		6.654	-	(3.341)	-	11.519	14.832
Total das controladas		358.463	(4.686)	(7.621)	(3.087)	11.519	354.588
Total das investidas - Individual		379.365	(15.639)	(11.455)	(3.087)	12.804	361.988
Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		32.929	(6.519)	10.205	-	(303)	36.312
Total das controladas		160.842	47.123	16.925	13.455	4.018	242.363
Total das investidas - Individual		193.771	40.604	27.130	13.455	3.715	278.675

[1] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades.

c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	30/09/23							31/12/22						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante														
Caixa e TVM	440	19	22	10.568	4	2.414	739	438	31	661	28.737	4	3.007	2.314
Clientes	2.377	2.296	7.577	14.330	-	2.981	5.218	2.929	3.996	5.422	25.169	-	2.895	5.773
Lotês a comercializar	468	1	165	100	731	1	451	391	146	908	2.698	697	1.855	1.060
Outros ativos circulantes	-	645	1.545	1.689	-	96	108	-	2.196	2.659	3.861	-	358	157
Ativo não circulante														
Clientes	5.003	2.573	4.968	9.551	-	2.285	18.229	6.462	3.372	2.579	11.795	-	3.417	19.108
Outros ativos não circulantes	335	542	1.322	5.942	-	9	132	311	138	919	4.321	-	-	221
	8.623	6.076	15.599	42.180	735	7.786	24.877	10.531	9.879	13.148	76.581	701	11.532	28.633
Passivo circulante														
Fornecedores	144	250	1.368	1.283	-	487	677	211	325	1.869	5.511	1	938	1.163
Mútuos com empresas ligadas	-	902	2.606	3.503	-	-	-	-	1.673	105	5.547	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.411	1.131	4.182	8.878	636	4.080	5.050	1.619	1.280	2.922	10.423	-	4.614	5.703
Passivo não circulante	636	1.257	7.821	27.920	-	807	4.419	813	2.039	2.860	27.950	624	860	6.362
Patrimônio líquido	6.432	2.536	(378)	596	99	2.412	14.731	7.888	4.562	5.392	27.150	76	5.120	15.405
	8.623	6.076	15.599	42.180	735	7.786	24.877	10.531	9.879	13.148	76.581	701	11.532	28.633

	Nove meses de 2023							Nove meses de 2022						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(225)	(323)	25.468	7.891	-	1.595	6.031	866	16.233	6.740	71.531	-	17.490	15.647
Custo dos lotes vendidos	(40)	(366)	(18.770)	(17.677)	-	(3.282)	(2.794)	(498)	(14.531)	(3.085)	(45.150)	-	(20.215)	(8.234)
Receitas (despesas) operacionais	(316)	(308)	(1.357)	(688)	(10)	(2)	(297)	(587)	(1.266)	(641)	(5.097)	(42)	(11)	(769)
Resultado financeiro	572	348	(214)	(1.737)	(1)	37	71	844	997	167	1.154	(1)	2.431	148
Imposto de renda e contribuição social	(3)	(5)	(818)	(700)	-	(45)	(184)	(55)	(546)	(192)	(2.815)	-	(929)	(598)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(12)	(654)	4.309	(12.911)	(11)	(1.697)	2.827	570	887	2.989	19.623	(43)	(1.234)	6.194

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/23			31/12/22
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 2ª emissão	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	-	-	-	20.202
Debênture - 3ª emissão (CRI)	03/24	DI + 1,10%	60.058	-	60.058	60.093
Debênture - 4ª emissão	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	15.252	13.333	28.585	41.407
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	5.219	80.000	85.219	82.198
Debênture - 6ª emissão	05/25	DI + 3,71%	5.847	110.000	115.847	-
(-) Custo de captação			(1.589)	(1.285)	(2.874)	(1.707)
Total debêntures e CRI			84.787	202.048	286.835	202.193
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
(-) Custo de captação			-	-	-	(5)
Total financiamentos			-	-	-	497
Total Individual			84.787	202.048	286.835	202.690
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,52%	7.640	16.575	24.215	48.424
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	3.173	12.575	15.748	15.461
Total financiamentos - Controladas			10.813	29.150	39.963	63.885
Total Consolidado			95.600	231.198	326.798	266.575

(*) Conforme mencionado na nota 19 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de swap de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais spread fixo, ao DI. Em 06 de março de 2023 ocorreu a quitação deste financiamento e do mencionado swap.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 3ª emissão (CRI)	60.000	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,52%	DI + 2,52%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A captação de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 6ª emissão	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	110.000
Total - Individual						110.000
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,52%	7.000
Total - Controladas						7.000
Total - Consolidado						117.000

(*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	266.575	142.107	202.690	142.107
Captações	117.000	85.168	110.000	80.000
Juros provisionados	31.214	17.517	25.349	17.390
Custo na captação de recursos	(2.268)	(1.008)	(2.268)	(1.008)
Amortização do custo na captação de recursos	1.106	677	1.106	677
Pagamento de principal	(65.024)	(21.437)	(33.812)	(21.437)
Pagamento de encargos financeiros	(21.805)	(9.958)	(16.230)	(9.876)
Saldo final	326.798	213.066	286.835	207.853

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022, são como segue:

	Consolidado				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 30/09/23	Total 31/12/22
Real / direitos creditórios	39.963	-	-	39.963	64.387
Sem garantias	-	60.058	229.651	289.709	203.900
Total (*)	39.963	60.058	229.651	329.672	268.287

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios de loteamentos, conforme mencionado nas notas 4 e 5. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), Controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	Diversos	12/11/25 a 10/03/27	24.215
Financiamento à construção	28/12/22	15/02/27	15.748
Debênture - 3ª emissão (CRI)	28/03/19	27/03/24	60.058
Debênture - 4ª emissão	08/04/20	01/04/25	28.585
Debênture - 5ª emissão	29/04/22	22/04/27	85.219
Debênture - 6ª emissão	30/05/23	19/05/25	115.847
			329.672

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Até 12 meses	97.189	47.142	86.376	37.735
De 13 a 24 meses	136.388	94.295	123.333	73.333
De 25 a 36 meses	9.765	33.681	-	13.334
De 37 a 48 meses	85.243	9.432	80.000	-
Após 48 meses	1.087	83.737	-	80.000
Total	329.672	268.287	289.709	204.402

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos, financiamentos e debêntures apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida para a 3ª emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Dívida líquida para a 5ª e 6ª emissões de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações trimestrais.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde aos valores apresentados nas contas “imóveis a comercializar”, no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 30 de setembro de 2023, o Grupo MRV e por consequência a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	12.386	32.394	7.793	18.183
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(6.307)	(20.244)	(4.904)	(9.885)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	6.079	12.150	2.889	8.298
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	34.073	23.744	14.453	10.834
Encargos financeiros capitalizados	6.307	20.244	4.904	9.885
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(1.821)	(5.429)	(812)	(2.174)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	38.559	38.559	18.545	18.545
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	38.559	38.559	-	-
	38.559	38.559	-	-

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	10.807	26.464	7.667	18.057
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(1.968)	(4.426)	(2.592)	(5.741)
Investimentos	(3.499)	(11.519)	(2.186)	(4.018)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.340	10.519	2.889	8.298
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	31.688	23.303	14.453	10.834
Encargos financeiros capitalizados	5.467	15.945	4.778	9.759
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(53)	(220)	(310)	(1.105)
Resultado de equivalência patrimonial	(1.415)	(3.341)	(502)	(1.069)
Saldo final	35.687	35.687	18.419	18.419
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	20.855	20.855	14.056	14.056
Investimentos	14.832	14.832	4.363	4.363
	35.687	35.687	18.419	18.419

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
IPCA	85.977	109.598	40.714	30.476
Pré-fixado	2.901	-	-	-
Não indexados	136.522	204.609	42.939	46.958
Ajuste a valor presente	(15.110)	(16.477)	(11.942)	(7.305)
Total	210.290	297.730	71.711	70.129
Circulante	67.055	97.586	12.618	12.963
Não circulante	143.235	200.144	59.093	57.166
Total	210.290	297.730	71.711	70.129

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$72.386 no Consolidado e R\$18.560 no Individual referem-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R\$69.783 no Consolidado e R\$18.560 no Individual em 31 de dezembro de 2022). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos.

Em 30 de setembro de 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$164.648 no Consolidado e R\$59.274 no Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$243.756 no Consolidado e R\$69.036 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
12 meses	67.055	97.586	12.618	12.963
13 a 24 meses	99.654	151.530	23.000	28.581
25 a 36 meses	24.243	26.616	20.105	15.419
37 a 48 meses	11.558	15.611	11.188	11.571
Após 48 meses	7.780	6.387	4.800	1.595
Total	210.290	297.730	71.711	70.129

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.304	1.776	974	1.253
Encargos sociais	820	1.340	590	785
Provisão de férias, 13º salário e encargos	4.995	3.635	3.591	2.538
Provisão para PLR de empregados e administradores	1.200	-	1.200	-
Outros	44	41	44	42
Subtotal	8.363	6.792	6.399	4.618
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	8.400	2.975	803	1.164
PIS e COFINS a recolher	5.104	667	586	325
Impostos e contribuições retidos de terceiros	351	610	65	67
Outros	371	-	373	-
Subtotal	14.226	4.252	1.827	1.556
Total	22.589	11.044	8.226	6.174

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	21.818	15.836	2	30
Adiantamentos por permutas	2.670	610	-	-
	24.488	16.446	2	30
Circulante	19.837	15.954	2	30
Não circulante	4.651	492	-	-
	24.488	16.446	2	30

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Até 12 meses	19.837	15.954	2	30
De 13 a 24 meses	4.422	492	-	-
Após 24 meses	229	-	-	-
Total	24.488	16.446	2	30

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento do loteamento, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades concluídos, de acordo com o contrato.

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$12 milhões refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4.

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	5.488	3.039	545	720
Adições	2.143	1.611	152	40
Reversão	(229)	-	(229)	-
Baixas	(604)	(258)	(399)	(151)
Saldo final	6.798	4.392	69	609
Circulante	421	844	69	550
Não circulante	6.377	3.548	-	59
	6.798	4.392	69	609

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Imposto de renda (IRPJ)	3.323	5.589	940	1.448
Contribuição social (CSLL)	1.786	2.991	509	783
Total - IR e CS	5.109	8.580	1.449	2.231
PIS	1.067	1.769	309	473
COFINS	4.888	8.125	1.413	2.176
Total - PIS e COFINS	5.955	9.894	1.722	2.649
Total geral	11.064	18.474	3.171	4.880
Circulante	2.640	5.796	1.059	1.646
Não circulante	8.424	12.678	2.112	3.234
	11.064	18.474	3.171	4.880

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	8.580	7.731	2.231	2.505
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	(3.471)	(354)	(782)	(112)
Saldo final	5.109	7.377	1.449	2.393

Os efeitos de IRPJ e CSLL sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	6.759	8.153	1.850	2.234
(-) Adiantamentos de clientes	(672)	(488)	-	(1)
Outros	(978)	915	(401)	(2)
Valor líquido	5.109	8.580	1.449	2.231

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos trimestres e períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, é como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de venda de lotes	39.507	131.460	53.463	124.523
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.217)	(4.049)	(1.647)	(3.835)
Receitas financeiras (*)	(740)	(1.687)	(1.414)	(3.190)
Outros	(49)	(1.716)	(97)	278
Despesa no resultado	(2.006)	(10.962)	(3.158)	(6.747)
Composição no resultado:				
Corrente	(2.833)	(10.923)	(1.715)	(7.101)
Diferido	827	3.471	(1.443)	354
	(2.006)	(7.452)	(3.158)	(6.747)

(*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de venda de lotes	1.876	4.338	1.816	8.057
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(58)	(134)	(56)	(248)
Receitas financeiras (*)	(241)	(734)	(490)	(1.532)
Outros	256	689	(275)	89
Despesa no resultado	(43)	(179)	(821)	(1.691)
Composição no resultado:				
Corrente	(587)	(961)	(853)	(1.803)
Diferido	544	782	32	112
	(43)	(179)	(821)	(1.691)

(*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de setembro de 2023, a mencionada provisão monta em R\$404 no Consolidado e R\$155 no Individual (R\$164 no Consolidado e R\$103 no Individual em 31 de dezembro de 2022), representada essencialmente por processos de natureza civil e trabalhista e está registrada na rubrica “Outras contas a pagar” no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$2.397 no Consolidado e R\$1.399 no Individual em 30 de setembro de 2023 (R\$607 no Consolidado e R\$555 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	30/09/23	31/12/22
Capital social subscrito	197.418	197.418
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.235	146.235

O capital social autorizado da Companhia em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais e a Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias.

Em 14 de agosto de 2020, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, em favor de acionista minoritário, conforme características abaixo:

Tranche	Quantidade	Prazo de exercício
Subscrição 1	967.368	14/08/20 a 31/08/20
Subscrição 2	967.368	01/01/21 a 31/01/21
Subscrição 3	967.369	01/01/22 a 31/01/22

Todas as tranches do bônus de subscrição foram integralizadas pelo respectivo acionista dentro do devido prazo de exercício, conforme quadro acima.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, não houve movimento no capital social e para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Data da integralização	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:							
07/01/22	07/01/22	Emissão de novas ações	967	144.595	1,79	1.728	191.164
30/06/22	30/06/22	Emissão de novas ações	1.640	146.235	3,81	6.254	197.418
			2.607			7.982	

(b) Ações em tesouraria

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Plano de opções de ações

As principais características e premissas dos programas do plano de outorga para os diretores e gestores da Companhia são como segue:

	Programas	
	1	2
Plano	I	I
Aprovação	31/08/20	02/09/21
Opções (mil)	2.997	687
Período de <i>Vesting</i>	Até 5 anos	Até 5 anos
Preço de exercício	R\$ 1,34	R\$ 1,49
Participantes	Diretores, gestores e colaboradores-chave	Diretores, gestores e colaboradores-chave
Prazo final de exercício	12/27	12/28
Taxa livre de risco	7,11%	8,27%
Volatilidade anualizada esperada	42,14%	42,49%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 1,20	R\$ 1,15

A movimentação das opções para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	14	2.877	-	(100)	-	2.777
2	14	551	-	(97)	-	454
		3.428	-	(197)	-	3.231
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,41	-	1,36

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	15	2.877	-	-	-	2.877
2	15	551	-	-	-	551
		3.428	-	-	-	3.428
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	-	-	1,36

O custo das opções incorridos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foi de R\$604 e o custo das opções a ser reconhecido é de R\$1.072 (R\$675 de custo incorrido e R\$1.900 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2022). Até 30 de setembro de 2023, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 30 de setembro de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 3.231 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,16% em relação ao total de ações da Companhia de 146.235 mil (2,29% em 31 de dezembro de 2022).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Em 2022, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos mínimos obrigatórios em 2021, no valor de R\$6.254, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 25 de abril de 2022 e foram pagos no dia 30 de junho de 2022, sendo R\$0,0436 por ação.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2023	2022
Saldo inicial	5.410	-
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	2.173	342
Transação de capital	1.421	832
Resultado do período	12.463	757
Saldo final	21.467	1.931

(f) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado e Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.900	145.900	144.797
Resultado básico por ação - em R\$	(0,1781)	(0,3944)	(0,0104)	(0,0846)
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.900	145.900	144.797
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	145.900	145.900	145.900	144.797
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,1781)	(0,3944)	(0,0104)	(0,0846)

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação às divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos trimestres e períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	50.791	165.005	68.953	160.186
Distratos	(11.201)	(33.503)	(14.869)	(35.220)
Provisão para risco de crédito	(95)	561	(376)	387
Outros	12	(603)	(245)	(830)
Receita operacional bruta	39.507	131.460	53.463	124.523
Impostos sobre vendas	(1.950)	(5.349)	(2.050)	(4.772)
Receita operacional líquida	37.557	126.111	51.413	119.751

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	3.395	11.590	6.836	22.396
Distratos	(1.543)	(7.342)	(5.038)	(14.790)
Provisão para risco de crédito	24	90	18	451
Receita operacional bruta	1.876	4.338	1.816	8.057
Impostos sobre vendas	26	(73)	(130)	(389)
Receita operacional líquida	1.902	4.265	1.686	7.668

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os trimestres e períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 são como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	29.067	87.314	48.553	109.849
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(24.457)	(65.359)	(34.087)	(70.526)
Lucro bruto reconhecido	4.610	21.955	14.466	39.323

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a) às demonstrações financeiras de 2022.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(27.077)	(80.870)	(35.213)	(74.938)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(1.821)	(5.429)	(812)	(2.174)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(28.898)	(86.299)	(36.025)	(77.112)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(5.793)	(19.018)	(8.023)	(22.463)
Honorários da administração	(838)	(2.780)	(1.253)	(3.751)
Opções de ações	(201)	(604)	(225)	(675)
Propaganda e publicidade	(1.021)	(4.507)	(1.132)	(2.400)
Comissões e corretagens	(1.186)	(3.979)	(2.545)	(5.616)
Consultorias e serviços	(1.387)	(4.015)	(959)	(2.582)
Depreciação e amortização	(374)	(1.112)	(352)	(976)
Outras despesas	(1.616)	(5.297)	(2.232)	(5.597)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(12.416)	(41.312)	(16.721)	(44.060)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(5.192)	(17.246)	(6.580)	(15.516)
Despesas gerais e administrativas	(7.224)	(24.066)	(10.141)	(28.544)
	(12.416)	(41.312)	(16.721)	(44.060)

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(742)	(1.685)	(917)	(4.078)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(53)	(220)	(310)	(1.105)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(795)	(1.905)	(1.227)	(5.183)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(5.053)	(16.919)	(7.568)	(20.504)
Honorários da administração	(838)	(2.780)	(1.253)	(3.751)
Opções de ações	(201)	(604)	(225)	(675)
Propaganda e publicidade	(107)	(257)	(192)	(514)
Comissões e corretagens	(1)	(141)	(219)	(740)
Consultorias e serviços	(1.280)	(3.856)	(934)	(2.463)
Depreciação e amortização	(470)	(1.317)	(1.023)	(1.525)
Outras despesas	(785)	(3.130)	(1.877)	(4.712)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(8.735)	(29.004)	(13.291)	(34.884)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(1.500)	(4.914)	(2.245)	(5.828)
Despesas gerais e administrativas	(7.235)	(24.090)	(11.046)	(29.056)
	(8.735)	(29.004)	(13.291)	(34.884)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (d))	(6.079)	(12.150)	(2.889)	(8.298)
Despesa com venda da carteira	(358)	(12.348)	-	(15.078)
Taxas, tarifas e impostos	(329)	(1.433)	(74)	(227)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	-	(1.767)	-	-
Outras despesas financeiras	(393)	(1.586)	(721)	(1.639)
	(7.159)	(29.284)	(3.684)	(25.242)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.560	3.151	4.060	9.186
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	551	1.476	-	-
Outras receitas financeiras	64	335	100	195
	2.175	4.962	4.160	9.381
Receita proveniente de clientes por loteamentos	522	2.338	474	3.798
	2.697	7.300	4.634	13.179
Resultado financeiro	(4.462)	(21.984)	950	(12.063)

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (d))	(5.340)	(10.519)	(2.889)	(8.298)
Despesa com venda da carteira	(136)	(322)	-	-
Taxas, tarifas e impostos	(159)	(1.031)	(22)	(93)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	-	(1.767)	-	-
Outras despesas financeiras	(174)	(607)	(157)	(375)
	(5.809)	(14.246)	(3.068)	(8.766)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	140	618	1.378	4.401
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	551	1.476	-	-
Outras receitas financeiras	19	65	62	105
	710	2.159	1.440	4.506
Receita proveniente de clientes por loteamentos	(154)	(402)	(270)	145
	556	1.757	1.170	4.651
Resultado financeiro	(5.253)	(12.489)	(1.898)	(4.115)

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	42	8.352	-	-	21	8.335	-	-
Clientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCs	[12]	11.577	11.577	-	-	11.577	11.577	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	1.401	2.219	-	-	1.401	2.219	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	860	35	-	-	860	35	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	298	552	-	-	298	552	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	14.951	9.826	-	-	14.951	9.826	-	-
Outros ativos não circulantes									
Investidas									
SPEs	[3]	3.027	446	-	-	3.355	1.848	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	345	373	-	-	80	78	-	-
Fornecedores									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	25	24	-	-	25	24
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	621	6.581	-	-	54.792	73.449

	Consolidado e Individual							
	Receita				Despesa			
	3º trimestre		Nove meses		3º trimestre		Nove meses	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	-	-	57	981	-	-	-
Créditos com empresas ligadas								
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	551	-	1.476	-	-	-	-
Despesa administrativa								
Controladora								
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	857	607	2.638
Outras partes relacionadas								
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	160	2	360
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	76	41	224
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[10]	128	-	352	-	-	-	-
Despesa financeira								
Controladora								
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	-	-	1.767
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	604	-	2.273

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 95,6% da taxa DI no Consolidado e 102,0% da taxa DI no Individual (103,0% no Consolidado e Individual para o mesmo período de 2022). As aplicações financeiras que geraram esses rendimentos foram resgatadas na totalidade antes da data base de reporte.
- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 30 de setembro de 2023, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$283 (R\$213 em 31 de dezembro de 2022).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de setembro de 2023, estabelece pagamento mensal de R\$25 (R\$24 em 31 de dezembro de 2022).

- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPÉs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de setembro de 2023, têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. no Consolidado e Individual (3,00% a.a. em 31 de dezembro de 2022).
- [9] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas no período de nove meses de 2023 e 2022.
- [10] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de setembro de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$242 (R\$757 em 31 de dezembro de 2022).
- [11] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em novembro de 2022 com a controladora MRV com incidência de atualização calculada pela taxa DI mais spread de 4% a.a. Este contrato foi integralmente quitado em 31 de maio de 2023.
- [12] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra (“TVO”) do loteamento.

Notas:

- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controladora MRV, com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, sem, no entanto, afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela MRV ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).
- A MRV (controladora) é avalista da Urba, conforme apresentado na nota 7, sem a incidência de remuneração entre as partes.

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado e Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	838	2.780	1.253	3.751
Gratificação	160	480	409	1.226
Benefícios assistenciais	12	85	41	111
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	17	56	21	62
Plano de opção de ações	126	382	146	437
	1.153	3.783	1.870	5.587

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 29 de junho de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$5.597.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7), deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3 e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	326.798	266.575	286.835	202.690
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(65.582)	(72.299)	(28.590)	(10.742)
Dívida líquida	261.216	194.276	258.245	191.948
Patrimônio líquido ("PL")	194.633	236.955	173.166	231.545
Dívida líquida / PL	134,2%	82,0%	149,1%	82,9%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/09/23		31/12/22	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			278.173	278.173	305.166	305.166
Clientes		4	220.897	220.897	266.467	266.467
Créditos com empresas ligadas			17.510	17.510	12.632	12.632
Caixa e equivalentes de caixa		3	39.766	39.766	26.067	26.067
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			25.816	25.816	46.232	46.232
Fundo de investimento restrito	2	3	9.811	9.811	35.390	35.390
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	5.836	5.836	8.150	8.150
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	9.615	9.615	-	-
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	554	554	2.692	2.692
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			563.912	563.541	605.563	603.946
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	326.798	326.427	266.575	264.958
Contas a pagar por aquisição de terrenos			137.904	137.904	227.947	227.947
Fornecedores			9.619	9.619	44.029	44.029
Contas a pagar por aquisição de investimento			9.413	9.413	26.667	26.667
Passivo de cessão			38.464	38.464	-	-
Outras contas a pagar			41.714	41.714	40.345	40.345
Valor justo por meio do resultado			72.386	72.386	69.785	69.785
Contas a pagar por aquisição de terrenos (*)	3	8	72.386	72.386	69.783	69.783
Instrumentos financeiros derivativos		19 (b)	-	-	2	2

(*) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos da variação do valor justo através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Depósito Interbancário ("DI").

Em 30 de setembro de 2023 a Companhia não possui contratos de *swap* e em 31 de dezembro de 2022 a posição do contrato de *swap*, quitado em 06 de março de 2023, era:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / DI + 2,55%	03/23	479	502	484	(2)	18	(20)
							(2)	18	(20)
								Individual e Consolidado	
								Passivo circulante (2)	

	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2023	-	-	-
Nove meses de 2023	(18)	20	2
3º trimestre de 2022	(8)	12	4
Nove meses de 2022	(26)	16	(10)

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos, financiamentos e debêntures e créditos com empresas ligadas conforme notas 3, 4, 7 e 18, respectivamente.

Análise de sensibilidade

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2023 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/23	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
DI / Selic	26.446	(313.924)	(287.478)	13,39%	12,26% (i)	-1,13%	3.249	1.487
IPCA	203.191	(124.441)	78.750	5,19%	3,68% (i)	-1,51%	(1.189)	(1.189)
IGP-M	4.740	-	4.740	-5,97%	-3,71% (ii)	2,26%	107	107
TR	-	(15.748)	(15.748)	2,00%	1,14% (i)	-0,86%	135	62
Poupança	554	-	554	7,65%	7,21% (ii)	-0,44%	(2)	(2)
							2.300	465
Cenário I								
DI / Selic	26.446	(313.924)	(287.478)	13,39%	15,33%	1,94%	(5.577)	(2.553)
IPCA	203.191	(124.441)	78.750	5,19%	2,76%	-2,43%	(1.914)	(1.914)
IGP-M	4.740	-	4.740	-5,97%	-2,78%	3,19%	151	151
TR	-	(15.748)	(15.748)	2,00%	1,43%	-0,57%	90	41
Poupança	554	-	554	7,65%	5,41%	-2,24%	(12)	(12)
							(7.262)	(4.287)
Cenário II								
DI / Selic	26.446	(313.924)	(287.478)	13,39%	18,39%	5,00%	(14.374)	(6.581)
IPCA	203.191	(124.441)	78.750	5,19%	1,84%	-3,35%	(2.638)	(2.638)
IGP-M	4.740	-	4.740	-5,97%	-1,86%	4,11%	195	195
TR	-	(15.748)	(15.748)	2,00%	1,71%	-0,29%	46	21
Poupança	554	-	554	7,65%	3,60%	-4,05%	(22)	(22)
							(16.793)	(9.025)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos nove primeiros meses mais a projeção para os três meses do ano de 2023.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelados ao DI, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2023.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de setembro de 2023 até o vencimento contratual são como segue:

	Até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	181.614	206.493	51.666	162.593	602.366
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.554	3.466
Passivos não remunerados	63.827	112.072	7.786	13.583	197.268
Total	245.745	318.869	59.756	178.730	803.100
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	123.238	170.170	29.458	114.425	437.291
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.554	3.466
Passivos não remunerados	78.687	43.748	7.200	12.000	141.635
Total	202.229	214.222	36.962	128.979	582.392

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. O Grupo efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (h) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating 'A'*).

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	20.244	9.885	15.945	9.759

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de lotes em desenvolvimento.

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	698.684	516.083	18.150	18.248
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(591.018)	(445.725)	(20.882)	(21.959)
Distratos - receitas estornadas	2.732	3.823	2.732	3.711
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(588.286)	(441.902)	(18.150)	(18.248)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	110.398	74.181	-	-
(ii) Receita de indenização por distratos				
	156	209	156	200
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	2.732	3.823	2.732	3.711
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.822)	(2.826)	(1.822)	(2.723)
Receita indenização por distratos	(156)	(209)	(156)	(200)
Passivo - devolução por distrato	754	788	754	788
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	409.489	281.332	5.894	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(350.894)	(243.467)	(6.750)	(7.051)
Distratos - custos de construção	856	1.188	856	1.134
(b) Custo incorrido líquido	(350.038)	(242.279)	(5.894)	(5.917)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	59.451	39.053	-	-
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	85,48%	86,12%	100,00%	100,00%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	302.368	288.265	1.090	1.065
(b) Custo incorrido	(179.263)	(192.162)	(1.090)	(1.065)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	123.105	96.103	-	-

(*) Não considera encargos financeiros e loteamentos em fase de pré-projetos.

22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	215.544
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	170.733
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	25.548
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	158.698
Responsabilidade civil (administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	20.000
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	1.340
Seguro de Riscos Diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	638
Seguro Garantia Locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	154
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador	36.977
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	924
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	570

23. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 10 de novembro de 2023.