

**PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.**  
**CNPJ: 30.079.289/0001-47**

**RELATÓRIO DA DIRETORIA**

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, apresentamos as demonstrações contábeis da PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A., relativas ao exercício de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2023.

Niterói, 25 de março de 2024  
A DIRETORIA

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**Valores em reais (R\$)**

<b>ATIVO</b>			<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e bancos	1.438.954,19	1.210.837,05	Fornecedores	72.615,79	109.233,83
Aplicações financeiras	747.994,05	402.543,43	Empréstimos e financiamentos	-	491.778,78
Contas a receber - venda de imóveis	3.301.140,78	3.501.133,00	Impostos, taxas e encargos a recolher	572.006,48	625.862,82
Outras contas a receber	522.766,53	608.946,05	Outras contas a pagar	405.599,84	384.812,70
Imóveis a comercializar	38.052.591,45	49.220.306,80	Provisões diversas	-	211.383,40
Adiantamentos concedidos	4.418.176,17	4.327.124,02	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>1.050.222,11</b>	<b>1.823.071,53</b>
Impostos a recuperar	38.830,07	122.741,89			
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>48.520.453,24</b>	<b>59.393.632,24</b>			
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Realizável a longo prazo			Exigível a longo prazo		
Contas a receber - venda de imóveis	1.797.631,21	2.418.663,65	Valores a pagar a controladores e subsidiárias	116.558.675,92	112.099.239,76
Depósitos e cauções	1.021.545,75	1.021.545,75	Outras contas a pagar (nota 6)	3.282.917,50	8.782.917,50
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>2.819.176,96</b>	<b>3.440.209,40</b>	<b>Total do exigível a longo prazo</b>	<b>119.841.593,42</b>	<b>120.882.157,26</b>
Investimentos			<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>119.841.593,42</b>	<b>120.882.157,26</b>
Subsidiárias e coligadas (nota 3)	13.910.155,55	13.899.614,13			
Outros	441.062,04	441.062,04	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Total dos investimentos</b>	<b>14.351.217,59</b>	<b>14.340.676,17</b>	Capital social (nota 7)	50.000.000,00	50.000.000,00
Imobilizado líquido (nota 4)	9.056.136,05	9.303.265,26	Reserva de lucros - reserva legal	1.057.068,46	1.057.068,46
Intangível líquido (nota 5)	492.881,95	499.362,09	Reserva de lucros para reinvestimentos (nota 8)	11.957.799,92	11.957.799,92
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>26.719.412,55</b>	<b>27.583.512,92</b>	Prejuízos acumulados	(108.666.818,12)	(98.742.952,01)
			<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>(45.651.949,74)</b>	<b>(35.728.083,63)</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>75.239.865,79</b>	<b>86.977.145,16</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>75.239.865,79</b>	<b>86.977.145,16</b>

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
Valores em reais (R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RECEITA BRUTA</b>		
Receitas de vendas de unidades imobiliárias	10.122.178,87	5.834.163,77
Total da receita bruta	<u>10.122.178,87</u>	<u>5.834.163,77</u>
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>		
Impostos incidentes sobre as receitas brutas	(612.877,87)	(540.836,50)
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<u>9.509.301,00</u>	<u>5.293.327,27</u>
<b>CUSTOS</b>		
Custos das vendas de unidades imobiliárias	(5.908.571,08)	(4.249.218,07)
Encargos financeiros de incorporações	(211.661,40)	-
Gastos de manutenção garantida	(2.309.784,48)	(1.747.927,80)
Total dos custos	<u>(8.430.016,96)</u>	<u>(5.997.145,87)</u>
<b>RESULTADO BRUTO = PREJUÍZO</b>	<u>1.079.284,04</u>	<u>(703.818,60)</u>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>		
Despesas de vendas	(403.492,70)	(273.177,96)
Despesas administrativas	(10.369.853,80)	(7.759.923,82)
Resultado de equivalência patrimonial ( nota 3 )	10.541,42	(1.151.462,00)
Depreciações e amortizações	(259.645,10)	(284.381,29)
Outras receitas (despesas)	(157.097,26)	(20.276,77)
Total líquido das receitas (despesas) operacionais	<u>(11.179.547,44)</u>	<u>(9.489.221,84)</u>
<b>PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<u>(10.100.263,40)</u>	<u>(10.193.040,44)</u>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>		
Receitas financeiras	667.272,99	(12.129,94)
Despesas financeiras não apropriadas às incorporações	(589.875,70)	(941.728,64)
Total do resultado financeiro	<u>77.397,29</u>	<u>(953.858,58)</u>
<b>PREJUÍZO OPERACIONAL DO EXERCÍCIO</b>	(10.022.866,11)	(11.146.899,02)
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>		
Alienação do ativo permanente	99.000,00	-
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<u>(9.923.866,11)</u>	<u>(11.146.899,02)</u>
<b>PREJUÍZO POR AÇÃO</b>	<u>(0,20)</u>	<u>(0,22)</u>

**PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores em reais (R\$)

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA DE LUCROS - RESERVA LEGAL</b>	<b>RESERVA DE LUCROS PARA REINVES- TIMENTOS</b>	<b>PREJUÍZOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	50.000.000,00	1.057.068,46	11.957.799,92	(87.596.052,99)	(24.581.184,61)
Prejuízo do exercício de 2022	-	-	-	(11.146.899,02)	(11.146.899,02)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	50.000.000,00	1.057.068,46	11.957.799,92	(98.742.952,01)	(35.728.083,63)
Prejuízo do exercício de 2023	-	-	-	(9.923.866,11)	(9.923.866,11)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	50.000.000,00	1.057.068,46	11.957.799,92	(108.666.818,12)	(45.651.949,74)

**PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
Valores em reais (R\$)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Prejuízo do exercício	(9.923.866,11)	(11.146.899,02)
Ajustes :		
Depreciações e amortizações	259.645,10	284.381,29
Perda (ganho) de equivalência patrimonial (nota 3)	(10.541,42)	1.151.462,00
	<u>(9.674.762,43)</u>	<u>(9.711.055,73)</u>
Variações nos ativos e passivos:		
Diminuição em contas a receber - venda de imóveis	821.024,66	3.898.148,23
Diminuição no estoque imobiliário	11.167.715,35	3.658.878,78
(Aumento) diminuição em outras contas do ativo	79.039,19	(15.616,45)
Aumento (diminuição) em fornecedores	(36.618,04)	24.416,57
Diminuição nos impostos, taxas e encargos correntes a recolher	(53.856,34)	(731.864,21)
Diminuição em outras contas do passivo	(5.690.596,26)	(108.308,40)
	<u>(3.388.053,87)</u>	<u>(2.985.401,21)</u>
Juros de financiamentos pagos	-	(228.640,95)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>(3.388.053,87)</u>	<u>(3.214.042,16)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Dividendos recebidos	-	1.436.601,42
(Aquisição) baixa de ativo permanente	(6.035,75)	150.413,64
Caixa líquido gerado ( aplicado) nas atividades de investimentos	<u>(6.035,75)</u>	<u>1.587.015,06</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Empréstimos recebidos de (pagos a) controladora e coligadas	4.459.436,16	(511.710,39)
Amortizações de empréstimos e financiamentos bancários	(491.778,78)	(1.734.990,45)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<u>3.967.657,38</u>	<u>(2.246.700,84)</u>
<b>Caixa gerado (aplicado) no exercício</b>	573.567,76	(3.873.727,94)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	1.613.380,48	5.487.108,42
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>2.186.948,24</u>	<u>1.613.380,48</u>

**PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE  
31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

**NOTA 1 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, observando-se as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (Lei 6.404/1976 e alterações promovidas pelas Leis 11.638/2007 e 11.941/2009) e nos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

**NOTA 2 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As apropriações aos resultados de unidades comercializadas foram feitas de acordo com os valores das vendas e respectivos custos, na ocasião em que tais vendas foram contratadas.

Os encargos dos financiamentos para os empreendimentos imobiliários, contabilizados sob o regime de competência, foram tratados da seguinte forma: durante o andamento da construção, os encargos foram alocados aos custos da incorporação, em conta destacada; a partir de 2018, com todas as obras concluídas, os encargos foram alocados diretamente aos resultados.

Foram contabilizados impostos diferidos sobre os valores de receitas e custos contabilizados nos resultados como descrito nos parágrafos anteriores, mas que só produzirão efeitos fiscais quando de suas realizações.

Os direitos e obrigações sujeitos à atualizações foram corrigidos até a data do balanço.

As depreciações foram calculadas pelo método linear, às seguintes taxas anuais: prédios, a 4%; máquinas e equipamentos, instalações e móveis e utensílios a 10%; veículos e equipamentos de processamento de dados a 20%.

Os investimentos permanentes em subsidiárias e coligadas foram avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

**NOTA 3 - INVESTIMENTOS EM SUBSIDIÁRIAS E COLIGADAS**

Essa rubrica estava representada por investimentos nas seguintes empresas:

	% de participação	R\$	
		2023	2022
Parque Anchieta Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	199.047,24	220.644,11
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.990.869,58	1.994.181,58
Renens RJ Incorporações Imobiliárias Ltda.	50,00%	4.497.593,77	4.435.988,78
VU 160 Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	253.692,02	273.673,36
SP Charitas Incorporações Imobiliárias Ltda.	50,00%	6.915.444,90	6.921.546,26
Outras		53.508,04	53.580,04
Total		13.910.155,55	13.899.614,13

A Companhia aliou-se a diversas empresas para erguer empreendimentos imobiliários específicos em Niterói, pertencentes a sociedades criadas para tal finalidade e nas quais detém 50% de participação. Após cumprir seus objetivos, essas sociedades serão extintas..

As avaliações desses investimentos produziram os seguintes resultados de equivalência patrimonial:

	R\$	
	2023	2022
Parque Anchieta Empreendimentos Imobiliários S.A.	(21.596,87)	(27.209,06)
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3.312,00)	(7.620,83)
Saint Georges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(665.562,85)
Renens RJ Incorporações Imobiliárias Ltda.	61.604,99	(425.753,42)
VU 160 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(19.981,34)	(25.040,81)
SP Charitas Incorporações Imobiliárias Ltda.	(6.101,36)	(117,24)
Outras	(72,00)	(157,79)
Totais	10.541,42	(1.151.462,00)

A empresa Saint Georges Empreendimentos Imobiliários Ltda foi extinta ainda no ano de 2022

#### **NOTA 4 – IMOBILIZADO**

Em dezembro de 2019, a Companhia adquiriu de sua controladora, Pinto de Almeida Investimentos S.A., pelo valor de mercado, por R\$ 10.000.000,00, dois andares do prédio e respectiva fração de terreno onde está situada a área administrativa do grupo, pagando no ato a importância de R\$ 3.000.000,00, ficando o restante para ser liquidado em 3 parcelas anuais, vencíveis no dia 19 de dezembro de cada ano, sendo a primeira de R\$ 3.000.000,00 em 2020, e as duas últimas de R\$ 2.000.000,00 cada uma, a partir de 2021, permitindo-se liquidações antecipadas. Sobre as parcelas em aberto venciam juros de 3% ao ano. A totalidade do saldo foi paga em 2022.

Esse é o principal componente do grupo do Imobilizado.

#### **NOTA 5 - INTANGÍVEL**

Esse grupo era assim composto:

	R\$	
	2023	2022
Ágio em Investimentos:		
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda. – líquido de amortizações	400.000,00	400.000,00
Outros intangíveis – líquidos de amortizações	92.881,95	99.362,09
Total	492.881,95	499.362,09
	=====	=====

A Companhia avaliou não ser necessário fazer amortizações no ágio da Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda

#### **NOTA 6 - OUTRAS CONTAS A PAGAR - LONGO PRAZO**

O saldo de Outras Contas a Pagar a Longo Prazo, no montante de R\$ 3.282.917,50 em 31 de dezembro de 2023 e de R\$ 8.782.917,50 em 31 de dezembro de 2022, eram compostos unicamente por parcelas devidas a credores por venda de terrenos, para liquidação por entrega de unidades imobiliárias a serem construídas nos próprios terrenos adquiridos ou com permutas por unidades de outros empreendimentos da Companhia.

#### **NOTA 7 - CAPITAL**

O capital social é representado por 50.000.000 de ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, todas com direito a voto, totalmente subscrito e integralizado.

## **NOTA 8 - RESERVA DE LUCROS PARA REINVESTIMENTOS**

As Assembléias Gerais que deliberaram sobre os lucros dos exercícios de 2014 e 2015, decidiram não distribuí-los, reinvestindo-os nas atividades da Companhia, de modo a enfrentar a crise no setor imobiliário, alocando tais lucros numa Reserva de Lucros com tal objetivo. Ainda sem uma melhora acentuada, tal reserva foi integralmente mantida nos exercícios sociais de 2023 e 2022.

## **NOTA 9 - DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES**

As Demonstrações dos Resultados Abrangentes não foram apresentadas nos exercícios de 2023 e 2022 por não existirem transações registradas como “outros resultados abrangentes”, não havendo diferenças em relação aos números já apresentados nas Demonstrações dos Resultados.

---

### **D I R E T O R I A**

NISSIM SONSOL  
NAUM ROBERTO RYFER

HENRIQUE LIBMAN  
JOSÉ FRANCISCO VIEIRA COELHO

---

ANA LUCIA TEIXEIRA DE AZEVEDO  
Téc. Contabilidade  
CRC/RJ-27031/O-8

---