

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 2024.

Niterói, 25 de março de 2025
A DIRETORIA

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
Valores em reais (R\$)

ATIVO			PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	2024	2023		2024	2023
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e bancos	1.665.189,45	1.438.954,19	Fornecedores	72.563,66	72.615,79
Aplicações financeiras	4.066.380,05	747.994,05	Impostos, taxas e encargos a recolher	326.757,53	572.006,48
Contas a receber - venda de imóveis	144.228,61	3.301.140,78	Outras contas a pagar	230.343,55	405.599,84
Outras contas a receber	946.530,56	522.766,53	Provisões diversas	927,38	-
Imóveis a comercializar	37.999.916,43	38.052.591,45	Total do passivo circulante	630.592,12	1.050.222,11
Adiantamentos concedidos	287.763,92	4.418.176,17			
Impostos a recuperar	60.381,64	38.830,07			
Total do ativo circulante	45.170.390,66	48.520.453,24			
NÃO CIRCULANTE			NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo			Exigível a longo prazo		
Contas a receber - venda de imóveis	798.013,89	1.797.631,21	Valores a pagar a controladores e subsidiárias	114.932.701,94	116.558.675,92
Depósitos e cauções	900.112,84	1.021.545,75	Outras contas a pagar (nota 6)	3.282.917,50	3.282.917,50
Total do realizável a longo prazo	1.698.126,73	2.819.176,96	Total do exigível a longo prazo	118.215.619,44	119.841.593,42
Investimentos			Total do passivo não circulante	118.215.619,44	119.841.593,42
Subsidiárias e coligadas (nota 3)	11.609.382,97	13.910.155,55			
Outros	441.062,04	441.062,04			
Total dos investimentos	12.050.445,01	14.351.217,59	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Imobilizado líquido (nota 4)	3.536.904,62	9.056.136,05	Capital social (nota 7)	50.000.000,00	50.000.000,00
Intangível líquido (nota 5)	91.827,44	492.881,95	Reserva de lucros - reserva legal	1.057.068,46	1.057.068,46
Total do ativo não circulante	17.377.303,80	26.719.412,55	Reserva de lucros para reinvestimentos (nota 8)	11.957.799,92	11.957.799,92
			Prejuízos acumulados	(119.313.385,48)	(108.666.818,12)
TOTAL DO ATIVO	62.547.694,46	75.239.865,79	Total do patrimônio líquido	(56.298.517,10)	(45.651.949,74)
			TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	62.547.694,46	75.239.865,79

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
Valores em reais (R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RECEITA BRUTA		
Receitas de vendas de unidades imobiliárias	963.114,23	10.122.178,87
(-) Devolução de vendas	(303.937,66)	-
Total da receita bruta	<u>659.176,57</u>	<u>10.122.178,87</u>
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Impostos incidentes sobre as receitas brutas	(169.577,75)	(612.877,87)
RECEITA LÍQUIDA	<u>489.598,82</u>	<u>9.509.301,00</u>
CUSTOS		
Custos das vendas de unidades imobiliárias	(609.747,84)	(5.908.571,08)
Encargos financeiros de incorporações	-	(211.661,40)
Gastos de manutenção garantida	(1.565.398,57)	(2.309.784,48)
Total dos custos	<u>(2.175.146,41)</u>	<u>(8.430.016,96)</u>
RESULTADO BRUTO = LUCRO (PREJUÍZO)	<u>(1.685.547,59)</u>	<u>1.079.284,04</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Despesas de vendas	(107.930,00)	(403.492,70)
Despesas administrativas	(10.458.653,52)	(10.369.853,80)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 3)	(147.842,05)	10.541,42
Depreciações e amortizações	(602.142,49)	(259.645,10)
Outras receitas (despesas)	(62.856,08)	(157.097,26)
Total líquido das receitas (despesas) operacionais	<u>(11.379.424,14)</u>	<u>(11.179.547,44)</u>
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	<u>(13.064.971,73)</u>	<u>(10.100.263,40)</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras	180.918,42	667.272,99
Despesas financeiras não apropriadas às incorporações	(391.171,70)	(589.875,70)
Total do resultado financeiro	<u>(210.253,28)</u>	<u>77.397,29</u>
PREJUÍZO OPERACIONAL DO EXERCÍCIO	<u>(13.275.225,01)</u>	<u>(10.022.866,11)</u>
RESULTADO NÃO OPERACIONAL		
Resultado na alienação de ativo permanente	2.628.657,65	99.000,00
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	<u>(10.646.567,36)</u>	<u>(9.923.866,11)</u>
PREJUÍZO POR AÇÃO	<u>(0,21)</u>	<u>(0,20)</u>

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

Valores em reais (R\$)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE LUCROS - RESERVA LEGAL	RESERVA DE LUCROS PARA REINVES- TIMENTOS	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldos em 31 de dezembro de 2022	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)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	50.000.000,00	1.057.068,46	11.957.799,92	(108.666.818,12)	(45.651.949,74)
Prejuízo do exercício de 2024	-	-	-	(10.646.567,36)	(10.646.567,36)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	50.000.000,00	1.057.068,46	11.957.799,92	(119.313.385,48)	(56.298.517,10)

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
Valores em reais (R\$)**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício	(10.646.567,36)	(9.923.866,11)
Ajustes :		
Depreciações e amortizações	602.142,49	259.645,10
Perda (ganho) de equivalência patrimonial (nota 3)	147.842,05	(10.541,42)
	<u>(9.896.582,82)</u>	<u>(9.674.762,43)</u>
Variações nos ativos e passivos:		
Diminuição em contas a receber - venda de imóveis	4.156.529,49	821.024,66
Diminuição no estoque imobiliário	52.675,02	11.167.715,35
Diminuição em outras contas do ativo	3.806.529,56	79.039,19
Diminuição em fornecedores	(52,13)	(36.618,04)
Diminuição nos impostos, taxas e encargos correntes a recolher	(245.248,95)	(53.856,34)
Diminuição em outras contas do passivo	(174.328,91)	(5.690.596,26)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(2.300.478,74)</u>	<u>(3.388.053,87)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Valor de acréscimo em Investimentos	(332.404,00)	-
Valor de investimentos baixados	2.485.334,53	-
Valor da baixa de imobilizado alienado	5.318.143,45	(6.035,75)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	<u>7.471.073,98</u>	<u>(6.035,75)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Empréstimos recebidos de (pagos a) controladora e coligadas	(1.625.973,98)	4.459.436,16
Amortizações de empréstimos e financiamentos bancários	-	(491.778,78)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	<u>(1.625.973,98)</u>	<u>3.967.657,38</u>
Caixa gerado no exercício	3.544.621,26	573.567,76
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2.186.948,24	1.613.380,48
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>5.731.569,50</u>	<u>2.186.948,24</u>

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023**

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\$	
		2024	2023
Parque Anchieta Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	-0-	199.047,24
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-0-	1.990.869,58
Renens RJ Incorporações Imobiliárias Ltda.	50,00%	4.361.800,07	4.497.593,77
VU 160 Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	-0-	253.692,02
SP Charitas Incorporações Imobiliárias Ltda.	50,00%	7.247.581,90	6.915.444,90
Outras		1,00	53.508,04
Total		11.609.382,97	13.910.155,55

A Companhia aliou-se a diversas empresas para erguer empreendimentos imobiliários específicos em Niterói, pertencentes a sociedades criadas para tal finalidade e nas quais detêm (detinha) 50% de participação, além de possuir subsidiárias também criadas para um único propósito específico. Após cumprir seus objetivos, algumas dessas empresas, inclusive as subsidiárias, foram encerradas durante o ano de 2024.

As avaliações desses investimentos, mesmo as dos encerrados, produziram os seguintes resultados de equivalência patrimonial:

	R\$	
	2024	2023
Parque Anchieta Empreendimentos Imobiliários S.A.	(3.119,66)	(21.596,87)
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2.238,01)	(3.312,00)
Renens RJ Incorporações Imobiliárias Ltda.	(135.793,70)	61.604,99
SP Charitas Incorporações Imobiliárias Ltda	(267,00)	(6.101,36)
VU 160 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(6.288,28)	(19.981,34)
Outras	(135,40)	(72,00)
Totais	(147.842,05)	10.541,42

NOTA 4 – IMOBILIZADO

A Companhia era detentora integral do 19º andar e da cobertura do edifício situado na Rua Miguel de Frias , nº 77, bloco I, em Icaraí, na cidade de Niterói, sendo esses os dois únicos ativos componentes da rubrica “Prédios” , do seu imobilizado. Em 2024, a Companhia alienou a totalidade do referido 19º andar, pela importância de R\$ 7.950.000,00, integralmente recebidos no ano, auferindo na operação um lucro de R\$ 2.627.657,65, o qual integrou a rubrica “ Resultado não operacional - resultado na alienação de ativo permanente”, na Demonstração de Resultados do referido exercício.

NOTA 5 - INTANGÍVEL

Esse grupo era assim composto:

	R\$	
	2024	2023
Ágio em Investimentos:		
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-0-	400.000,00
Outros intangíveis – líquidos de amortizações	91.827,44	92.881,95
Total	91.827,44	492.881,95

O ágio na Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda foi integralmente amortizado no exercício, tendo em vista a extinção dessa sociedade.

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 2024 e em 31 de dezembro de 2023, 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 Assembleias 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 2024 e 2023.

NOTA 9 - DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

As Demonstrações dos Resultados Abrangentes não foram apresentadas nos exercícios de 2024 e 2023 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
