

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 2022.

Niterói, 24 de março de 2023
A DIRETORIA

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
Valores em reais (R\$)

ATIVO			PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	2022	2021		2022	2021
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e bancos	1.210.837,05	1.788.847,47	Fornecedores	109.233,83	84.817,26
Aplicações financeiras	402.543,43	3.698.260,95	Empréstimos e financiamentos	491.778,78	1.967.699,43
Contas a receber - venda de imóveis	3.501.133,00	3.870.706,85	Impostos, taxas e encargos a recolher	625.862,82	717.659,03
Outras contas a receber	608.946,05	681.518,07	Outras contas a pagar	384.812,70	400.248,44
Imóveis a comercializar	49.220.306,80	52.879.185,58	Provisões diversas	211.383,40	304.256,06
Adiantamentos concedidos	4.327.124,02	4.334.884,61	Total do passivo circulante	1.823.071,53	3.474.680,22
Impostos a recuperar	122.741,89	13.868,56			
Total do ativo circulante	59.393.632,24	67.267.272,09			
NÃO CIRCULANTE			NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo			Exigível a longo prazo		
Contas a receber - venda de imóveis	2.418.663,65	5.947.238,03	Empréstimos e financiamentos	-	487.710,75
Depósitos e cauções	1.021.545,75	1.034.470,02	Valores a pagar a controladores e subsidiárias	112.099.239,76	112.610.950,15
Total do realizável a longo prazo	3.440.209,40	6.981.708,05	Impostos, taxas e encargos a recolher	-	640.068,00
Investimentos			Outras contas a pagar (nota 6)	8.782.917,50	8.782.917,50
Subsidiárias e coligadas (nota 3)	13.899.614,13	16.642.832,57	Total do exigível a longo prazo	120.882.157,26	122.521.646,40
Outros	441.062,04	441.062,04	Total do passivo não circulante	120.882.157,26	122.521.646,40
Total dos investimentos	14.340.676,17	17.083.894,61	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Imobilizado líquido (nota 4)	9.303.265,26	9.563.313,34	Capital social (nota 7)	50.000.000,00	50.000.000,00
Intangível líquido (nota 5)	499.362,09	518.953,92	Reserva de lucros - reserva legal	1.057.068,46	1.057.068,46
Total do ativo não circulante	27.583.512,92	34.147.869,92	Reserva de lucros para reinvestimentos (nota 8)	11.957.799,92	11.957.799,92
			Prejuízos acumulados	(98.742.952,01)	(87.596.052,99)
TOTAL DO ATIVO	86.977.145,16	101.415.142,01	Total do patrimônio líquido	(35.728.083,63)	(24.581.184,61)
			TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	86.977.145,16	101.415.142,01

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
 Valores em reais (R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RECEITA BRUTA		
Receitas de vendas de unidades imobiliárias	5.834.163,77	9.881.992,93
Total da receita bruta	<u>5.834.163,77</u>	<u>9.881.992,93</u>
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Impostos incidentes sobre as receitas brutas	(540.836,50)	(1.323.867,85)
RECEITA LÍQUIDA	<u>5.293.327,27</u>	<u>8.558.125,08</u>
CUSTOS		
Custos das vendas de unidades imobiliárias	(4.249.218,07)	(6.729.170,01)
Encargos financeiros de incorporações	-	(271.943,43)
Gastos de manutenção garantida	(1.747.927,80)	(2.469.957,64)
Total dos custos	<u>(5.997.145,87)</u>	<u>(9.471.071,08)</u>
RESULTADO BRUTO = PREJUÍZO	<u>(703.818,60)</u>	<u>(912.946,00)</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Despesas de vendas	(273.177,96)	(419.534,00)
Despesas administrativas	(7.759.923,82)	(7.333.558,51)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 3)	(1.151.462,00)	1.358.770,18
Depreciações e amortizações	(284.381,29)	(294.476,97)
Outras receitas (despesas)	(20.276,77)	(1.357.279,68)
Total líquido das receitas (despesas) operacionais	<u>(9.489.221,84)</u>	<u>(8.046.078,98)</u>
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	<u>(10.193.040,44)</u>	<u>(8.959.024,98)</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras	(12.129,94)	2.372.325,07
Despesas financeiras não apropriadas às incorporações	(941.728,64)	(1.653.504,92)
Total do resultado financeiro	<u>(953.858,58)</u>	<u>718.820,15</u>
PREJUÍZO OPERACIONAL DO EXERCÍCIO	(11.146.899,02)	(8.240.204,83)
RESULTADO NÃO OPERACIONAL		
Alienação do ativo permanente	-	206.802,36
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	<u>(11.146.899,02)</u>	<u>(8.033.402,47)</u>
PREJUÍZO POR AÇÃO	<u>(0,22)</u>	<u>(0,16)</u>

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

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 2020	50.000.000,00	1.057.068,46	11.957.799,92	(79.562.650,52)	(16.547.782,14)
Prejuízo do exercício de 2021	-	-	-	(8.033.402,47)	(8.033.402,47)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	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)
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)

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
Valores em reais (R\$)**

	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício	(11.146.899,02)	(8.033.402,47)
Ajustes :		
Depreciações e amortizações	284.381,29	294.476,97
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos		623.191,96
Perda (ganho) de equivalência patrimonial (nota 3)	1.151.462,00	(1.358.770,18)
	<u>(9.711.055,73)</u>	<u>(8.474.503,72)</u>
Variações nos ativos e passivos:		
Diminuição em contas a receber - venda de imóveis	3.898.148,23	13.571.414,27
Diminuição no estoque imobiliário	3.658.878,78	6.311.962,69
Diminuição em outras contas do ativo	(15.616,45)	787.662,90
Aumento (diminuição) em fornecedores	24.416,57	(1.844,33)
Diminuição nos impostos, taxas e encargos correntes a recolher	(731.864,21)	(465.056,59)
Diminuição em outras contas do passivo	(108.308,40)	(1.212.771,68)
	<u>(2.985.401,21)</u>	<u>10.516.863,54</u>
Juros pagos	(228.640,95)	(606.334,78)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>(3.214.042,16)</u>	<u>9.910.528,76</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Dividendos recebidos	1.436.601,42	150.000,00
Baixa de ativo permanente	150.413,64	19.228,63
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	<u>1.587.015,06</u>	<u>169.228,63</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Empréstimos recebidos de (pagos a) controladora e coligadas	(511.710,39)	1.453.683,21
Amortizações de empréstimos e financiamentos bancários	(1.734.990,45)	(10.067.315,56)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<u>(2.246.700,84)</u>	<u>(8.613.632,35)</u>
Caixa gerado (aplicado) no exercício	<u>(3.873.727,94)</u>	<u>1.466.125,04</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	5.487.108,42	4.020.983,38
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>1.613.380,48</u>	<u>5.487.108,42</u>

PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021**

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\$	
		2022	2021
Parque Anchieta Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	220.644,11	734.455,54
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.994.181,58	2.951.801,46
Renens RJ Incorporações Imobiliárias Ltda.	50,00%	4.435.988,78	4.861.742,20
VU 160 Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00%	273.673,36	298.714,17
Saint Georges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	820.717,87
SP Charitas Incorporações Imobiliárias Ltda.	50,00%	6.921.546,26	6.921.663,50
Outras		53.580,04	53.737,83
Total		13.899.614,13	16.642.832,57

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. Em outubro de 2022, foi extinta a empresa Saint Georges Empreendimentos Imobiliários Ltda, uma vez cumpridos todos os seus objetivos sociais

Ainda não foram iniciadas a construção e venda do empreendimento imobiliário a ser incorporado pela SP Charitas Incorporações Imobiliárias Ltda., sociedade constituída em 2015.

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

	R\$	
	2022	2021
Parque Anchieta Empreendimentos Imobiliários S.A.	(27.209,06)	309.254,53
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(7.620,83)	775.835,22
Saint Georges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(665.562,85)	441.295,17
Renens RJ Incorporações Imobiliárias Ltda.	(425.753,42)	(140.414,04)
VU 160 Empreendimento Imobiliário Ltda.	(25.040,81)	(25.804,90)
Outras	(275,03)	(1.395,80)
Totais	(1.151.462,00)	1.358.770,18

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.

NOTA 5 - INTANGÍVEL

Esse grupo era assim composto:

	R\$	
	2022	2021
Ágio em Investimentos:		
Mem de Sá Empreendimentos Imobiliários Ltda.		
– líquido de amortizações	400.000,00	400.000,00
Outros intangíveis – líquidos de amortizações	99.362,09	118.953,92
Total	499.362,09	518.953,92

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\$ 8.782.917,50 em 31 de dezembro de 2022 e 2021, eram compostos unicamente por parcelas devidas a credores por venda de terrenos, e serão liquidadas mediante entrega de unidades imobiliárias a serem construídas nos próprios terrenos adquiridos ou com permutas por unidades de outros empreendimentos da Companhia, prevendo-se que essas quitações sejam negociadas a partir de 2023.

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 2022 e 2021.

NOTA 9 - DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

As Demonstrações dos Resultados Abrangentes não foram apresentadas nos exercícios de 2022 e 2021 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
