

# Índice

---

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	4
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	15
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	16
1.5 Principais clientes	32
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	33
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	47
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	48
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	49
1.10 Informações de sociedade de economia mista	52
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	53
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	54
1.13 Acordos de acionistas	55
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	56
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	57
1.16 Outras informações relevantes	58
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	59
2.2 Resultados operacional e financeiro	73
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	75
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	76
2.5 Medições não contábeis	77
2.6 Eventos subsequentes as DFs	81
2.7 Destinação de resultados	82
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	84
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	85
2.10 Planos de negócios	86
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	88
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	89
3.2 Acompanhamento das projeções	90

# Índice

---

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	91
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	128
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	131
4.4 Processos não sigilosos relevantes	133
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	135
4.6 Processos sigilosos relevantes	136
4.7 Outras contingências relevantes	137
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	138
5.2 Descrição dos controles internos	142
5.3 Programa de integridade	144
5.4 Alterações significativas	152
5.5 Outras informações relevantes	153
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	154
6.3 Distribuição de capital	160
6.4 Participação em sociedades	161
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	162
6.6 Outras informações relevantes	163
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	164
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	167
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	168
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	169
7.4 Composição dos comitês	172
7.5 Relações familiares	176
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	178
7.7 Acordos/seguros de administradores	181
7.8 Outras informações relevantes	182
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	183

## Índice

8.2 Remuneração total por órgão	188
8.3 Remuneração variável	192
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	194
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	198
8.6 Outorga de opções de compra de ações	200
8.7 Opções em aberto	202
8.8 Opções exercidas e ações entregues	203
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	204
8.10 Outorga de ações	205
8.11 Ações entregues	206
8.12 Precificação das ações/opções	207
8.13 Participações detidas por órgão	209
8.14 Planos de previdência	210
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	211
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	212
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	213
8.18 Remuneração - Outras funções	214
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	215
8.20 Outras informações relevantes	217
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	218
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	219
9.4 Outras informações relevantes	220
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	221
10.1 Descrição dos recursos humanos	223
10.2 Alterações relevantes	224
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	225
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	226
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	227
10.5 Outras informações relevantes	228
11. Transações com partes relacionadas	

# Índice

---

11.1 Regras, políticas e práticas	229
11.2 Transações com partes relacionadas	232
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	249
11.3 Outras informações relevantes	253
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	254
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	255
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	256
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	264
12.5 Mercados de negociação no Brasil	265
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	266
12.7 Títulos emitidos no exterior	267
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	268
12.9 Outras informações relevantes	269
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	270
13.1 Declaração do diretor presidente	271
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	272
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	273

## 1.1 Histórico do emissor

### 1. Atividades do emissor

#### 1.1 Descrever sumariamente o histórico do emissor

A trajetória histórica da Urba é marcada por avanços e inovações em seus empreendimentos. O primeiro empreendimento lançado pela Companhia foi o empreendimento **Parque Atlanta**, em 2014, na cidade de Araraquara (SP). O loteamento fechado, com 335 lotes residenciais de 200 m<sup>2</sup> a 438,69 m<sup>2</sup>, com um Valor Geral de Vendas (“VGV”)<sup>1</sup> de R\$35 milhões e obteve margem bruta de 63%, mostrou pela primeira vez ao mercado o padrão Urba de qualidade. O mercado sinalizou com ótima aceitação e 70 unidades foram vendidas no lançamento. Atualmente, o empreendimento está 100% comercializado, com alto padrão de ocupação das casas. Ainda em 2014, no mês de junho, a Companhia criou sua equipe própria de vendas (*in house*).

Em maio de 2015, a Companhia lançou seu primeiro bairro aberto, o **Bem Viver Campos**, e iniciou a expansão geográfica para o Rio de Janeiro. Localizado na cidade de Campos dos Goytacazes (RJ) haja vista a sua localização estratégica entre duas capitais importantes, como o Rio de Janeiro e Vitória, e a intensa atividade de exploração de petróleo, o Bem Viver Campos é um bairro totalmente planejado, com 1.271 lotes residenciais medindo de 160 m<sup>2</sup> a 360 m<sup>2</sup>, além de lotes comerciais, com VGV de R\$80 milhões e obteve margem bruta de 46%. O sucesso continuou, com 500 unidades vendidas no segundo lançamento.

Ainda, em dezembro de 2015, foi lançado o Loteamento **Jardim das Tulipas**, loteamento fechado com área de lazer completa, com 844 lotes, sendo grande parte entre 200 m<sup>2</sup> a 360 m<sup>2</sup>, preço médio de R\$80 mil, área total de 353.272 m<sup>2</sup>, VGV de R\$67 milhões e obteve margem bruta de 60%, estando 99% vendido. O empreendimento faz parte do complexo Recanto das Flores, um bairro planejado com área total de 847.821,27 m<sup>2</sup> e que receberá quatro condomínios fechados, sendo que dois já foram lançados (o Jardim das Tulipas e o Jardim dos Girassóis). Os outros dois condomínios são de casas construídas em parceria com a MRV.

Em agosto de 2017, a Companhia consolidou sua atuação no estado de São Paulo ao lançar o **Jardim Bem Viver**, primeiro empreendimento com alienação fiduciária prevista em contrato, o que significa maior garantia de pagamentos para a Companhia, uma vez que, em caso de inadimplemento, o lote poderá ser leiloado. O Jardim Bem Viver, localizado em Álvares Machado (SP), possui 494 lotes, sendo a maioria entre 169,21 m<sup>2</sup> a 360 m<sup>2</sup> e um VGV de R\$36 milhões, área total de 212.805m<sup>2</sup> e que obteve margem bruta de 31%, estando 91% vendido.

Ainda em 2017, no mês de julho, foi publicada a lei federal 13.465/17, que regulamenta o condomínio de lotes. Em 2018, por sua vez, foi introduzida a nova legislação de distrato, lei 13.786/18, que incorporou novos benefícios, quais sejam: (i) multa de 10% do valor do contrato; (ii) possibilidade de reter comissões de corretagem; (iii) possibilidade de desconto do cliente, eventuais dívidas de IPTU e taxa de condomínio; (iv) exigência de encargos moratórios (juros de mora e multa moratória); e (v) fruição de 0,75% ao mês do valor do contrato. Foi nesse contexto que a Urba aprovou, nos anos de 2018 e 2020, respectivamente, o empreendimento Giardino Bianco, em Campina Grande (PB), e o empreendimento Monte das Araucárias, em São Carlos (SP), abaixo descritos, destacando-se como pioneira nessas cidades a aprovar loteamentos dentro da nova modalidade.

Em julho de 2018, a Urba lançou o empreendimento **Reserva Macaúba**, localizado na cidade de Ribeirão Preto (SP), cidade com intensa atividade econômica, que possibilita a implementação de empreendimentos com o conceito de bairro planejado. O empreendimento conta com 833 lotes comercializáveis de 140 m<sup>2</sup> a 559 m<sup>2</sup>, com preço médio de R\$75 mil, área total de 460.402m<sup>2</sup>, VGV de R\$95 milhões e que obteve margem bruta de 52%, e possui espaços residenciais, comerciais, e casas prontas no mesmo bairro, construídas em parceria com a MRV. Esta foi a **primeira parceria da Urba com a MRV para a construção de casas**.

Já em novembro do mesmo ano, foi lançado o empreendimento **Giardino Bianco**, um condomínio fechado localizado na cidade de Campina Grande (PB), conhecida pelo seu intenso movimento turístico. O

<sup>1</sup> O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade.

## 1.1 Histórico do emissor

empreendimento conta com 404 lotes de 250 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> e área de lazer completa, com um VGV de R\$48 milhões, tendo obtido margem bruta de 29%. O lançamento do Giardino Bianco representou um marco importante para a Urba, pois foi o primeiro empreendimento com **tíquete médio de venda acima de R\$100.000,00**, mostrando a capacidade da empresa de atuar em segmentos econômicos diversificados.

Ainda em 2018 a Urba realizou, em Campos dos Goytacazes (RJ), a primeira venda em uma modalidade que traz diversos benefícios para a Companhia e para o cliente: a “aquisição de terreno mais construção”, contando com o financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF).

A primeira venda com cartão de crédito também foi realizada em 2018, o que trouxe mais flexibilidade para o cliente e segurança para a Companhia.

No segundo semestre de 2019, a Companhia lançou seu segundo projeto de casas em parceria com a MRV, o condomínio **Flor do Sertão**, em Feira de Santana (BA), com 281 unidades de casas a preço médio de R\$134 mil e VGV de R\$38 milhões. O empreendimento compõe o complexo Recanto das Flores juntamente com o Jardim das Tulipas e o Jardim de Girassóis já mencionados e é resultado da parceria operacional entre a Urba e a MRV.

O ano de 2020 começou com ótimas perspectivas, que se mantiveram mesmo com as incertezas geradas pelo COVID-19. A Urba mostrou flexibilidade e inovação ao lançar, durante o isolamento social, o **Monte das Araucárias**, um condomínio fechado com 150 unidades, sendo 9 unidades comerciais e 141 lotes residenciais e área de lazer completa na cidade de São Carlos (SP), com um VGV de R\$40 milhões e margem bruta de 52%. Os lotes residenciais possuem preço médio de R\$227 mil, sendo a maioria entre 200 m<sup>2</sup> e 400 m<sup>2</sup> cada. No mês do lançamento foram vendidas 93% das unidades residenciais. O evento de lançamento *on line* teve *tour* virtual em 360º, com imagens captadas por drone para melhorar a experiência do cliente.

No mês de agosto, a Caixa Econômica Federal lançou o programa de financiamento de lotes, diversificando ainda mais o financiamento. A Companhia entende que a nova linha de financiamento da Caixa Econômica tem grande potencial para beneficiar o seu modelo de negócios.

Em agosto de 2020, a MRV anunciou ao mercado, que: (i) para formalizar o relacionamento de cooperação mútua com a Urba; (ii) permitir a captura, de forma equitativa, de sinergias operacionais; e (iii) assegurar, de maneira contínua e duradoura, o caráter estritamente comutativo das transações e a independência dos interesses das empresas, celebrou um acordo operacional com a Urba, tendo por objeto fornecer uma estrutura geral e estabelecer os princípios que deverão nortear o relacionamento operacional e comercial especificamente no âmbito do desenvolvimento de empreendimentos em conjunto (“Acordo Operacional”).

Em setembro de 2020, a Urba e a MRV lançaram mais dois produtos fruto da parceria operacional desenvolvida. O **Santa Iria**, localizado em Ribeirão Preto (SP), oferece 1.043 unidades de casas em um bairro totalmente planejado, com preço médio de R\$170 mil, e 16 lotes comerciais, com preço médio de R\$315 mil e VGV total de R\$187 milhões. O **Flor do Mandacaru**, por sua vez, está localizado em Feira de Santana (BA) e integra o complexo Recanto das Flores. O produto é do tipo condomínio fechado e conta com 190 unidades de casas, com VGV de R\$31 milhões.

Em 2021, a Companhia lançou 5 empreendimentos, mais do que dobrando o tamanho de sua operação no ano anterior, totalizando 3.350 unidades colocadas à venda, o que corresponde a um VGV de R\$522 milhões.

O primeiro empreendimento do ano, **Reserva Regatas**, em Ribeirão Preto (SP) conta com 729 unidades, um VGV de lançamento de R\$126 milhões e se destaca por ser um bairro planejado com as mais diversas opções de produtos: **lotes residenciais**, **lotes comerciais**, **casas**, **lotes destinados à incorporação** (edifícios) e **lotes industriais**. Um excelente exemplo da **diversificação** que a plataforma habitacional da MRV&CO oferecerá aos seus clientes. Considerando os lotes residenciais, comerciais e industriais, a velocidade de Venda Sobre Oferta (VSO) do produto é de 99%.

## 1.1 Histórico do emissor

Também destaque do ano, a primeira fase do **Smart Urba Dunlop**, foi lançada em junho, em Campinas/SP, com VGV de R\$149 milhões, 980 unidades, margem bruta de 51%. Este empreendimento atingiu 46% de vendas em apenas 19 dias e se destaca por ser o primeiro em que a Companhia aplica os conceitos de *smart cities*, tais como:

- ✓ **Planejamento inteligente:** avenidas centrais com áreas destinadas ao comércio, vias asfaltadas, 9 praças, áreas de lazer, pista de caminhada, áreas verdes e institucionais;
- ✓ **Mobilidade e acessibilidade:** rampas acessíveis, piso tátil, ciclofaixas, fácil acesso a transporte público e áreas de lazer inclusivas;
- ✓ **Gestão social:** doação da sede para associação de moradores, gestor social e aplicativo do bairro;
- ✓ **Qualidade ambiental:** 14.800 mudas replantadas, áreas verdes preservadas e projeto paisagístico;
- ✓ **Tecnologia e inovação no cotidiano:** WIFI nas áreas comuns, previsão de CFTV e fibra ótica;
- ✓ **Sustentabilidade na obra:** gestão de resíduos, eficiência hídrica e energética.

A segunda fase do **Smart Urba Dunlop** foi lançada em novembro de 2021 e conta com 238 unidades que somam um VGV de R\$27 milhões. O sucesso da primeira fase, lançada em junho, foi confirmado pela alta VSO do produto e reforçou a estratégia de lançamento da segunda fase.

O **Smart Urba Vila Profeta**, lançado em dezembro de 2021, possui 768 unidades, cujo VGV totaliza R\$83 milhões. Em apenas 15 dias, o produto atingiu uma VSO de 64%, confirmando o sucesso da linha de produtos Smart Urba.

Ao longo de 2022 a Urba lançou sete empreendimentos, seu recorde de lançamentos dentro de um mesmo ano. O **Residencial Elvira**, lançado em junho deste ano, foi o primeiro lançamento da Companhia em Minas Gerais. O bairro planejado possui 546 unidades distribuídas entre residenciais, comerciais e de uso misto com tamanhos a partir de 250 m<sup>2</sup>, com um VGV de R\$76 milhões, atingindo uma VSO de 15% em apenas 7 dias.

Neste ano a Urba também fez sua estreia no Centro-Oeste, na cidade de Cuiabá, com o condomínio fechado **Recanto do Moinho**. Posicionado em uma localização estratégica, o produto conta com um complexo de lazer premium, portaria 24h e infraestrutura completa. Suas 299 unidades possuem metragem a partir de 180 m<sup>2</sup> e acumulam um VGV de R\$ 51 milhões.

Ainda em 2022 a Companhia passou a realizar a assinatura eletrônica dos contratos de vendas, processo que irá gerar economia financeira e otimização de tempo e recursos naturais, reduzindo a geração de resíduos e os impactos da operação no meio ambiente. Nos três primeiros meses de 2023, cerca de 88% dos contratos já foram assinados eletronicamente.

Em 2023, a Urba voltou seu foco para a preservação patrimonial e o controle da queima de caixa. A Companhia revisou sua estrutura de custos e despesas para se adequar ao seu novo plano de crescimento, passou a realizar vendas recorrentes de carteira visando reduzir o ciclo financeiro de seus projetos, iniciou um cadenciamento do ritmo de obras e passou a priorizar aquisições de terrenos via permuta financeira.

Ao longo do ano foram realizadas 4 cessões de recebíveis que totalizaram um recebimento líquido de R\$191 milhões, um aumento de 71% em comparação com o recebimento líquido das operações realizadas em 2022, contribuindo para uma redução de 50% na queima de caixa em comparação com o ano anterior. A consolidação desta fonte de financiamento fortalece seu modelo de negócios com uma menor exposição de capital.

No ano, a Urba também lançou 1.696 unidades, correspondendo a um VGV de R\$299 milhões. Em fevereiro, a Companhia lançou o Residencial Buona Vita, empreendimento com 1.101 unidades e VGV de R\$238 milhões, localizado em Itu/SP. Em novembro, a Urba lançou o Jardins da Mantiqueira, loteamento aberto com 595 unidades e VGV de R\$61 milhões localizado em Caçapava/SP.

A Urba encerrou 2023 com um total de 27 empreendimentos lançados ao longo de sua história. Esses empreendimentos somam mais de 16.900 unidades que acumulam um VGV maior que R\$2,1 bilhões.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

### 1.2 - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

#### VISÃO GERAL

A Urba foi constituída em 2012 como empresa MRV&CO dedicada ao desenvolvimento imobiliário urbano, com o objetivo de desenvolver áreas urbanas de forma sustentável para o uso residencial, comercial ou industrial. Com a parceria estratégica com a MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), maior incorporadora da América Latina, com mais de 40 anos de história, a Urba atualmente tem presença em mais de 30 cidades de 8 estados brasileiros, sendo eles: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Mato Grosso, Paraíba, Goiás e Espírito Santo.

A Urba, com mais de 16.900 unidades lançadas e mais de 7.000 entregues, é especialista em loteamentos abertos, fechados e condomínios residenciais, para público de média e baixa renda, desenvolvidos em localizações estratégicas, planejados para possibilitar maior comodidade e qualidade de vida. Localizados em vetores de crescimento das cidades, os terrenos contam com projetos paisagísticos em toda a sua extensão, valorizando ainda mais a região e trazendo uma nova experiência aos compradores através do conceito de *Smart Cities*. A Urba se diferencia por sua proposta de valor ao oferecer acessibilidade e alta qualidade, democratizando o acesso ao bem-estar e a qualidade de vida.



[Loteamento Bem Viver Campos – Campos dos Goytacazes – RJ.]

Os bairros planejados pela Urba são completos, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar melhor experiência ao morador e à comunidade. A Companhia combina em seus empreendimentos áreas de lotes residenciais, lotes destinados ao uso comercial e espaços compartilhados de convivência, promovendo maior bem-estar e comodidade dos moradores.

#### PARCERIA ESTRATÉGICA

Criada a partir do maior grupo imobiliário da América Latina, a Urba nasceu para escrever sua própria história. Da MRV herda a maturidade, a compreensão do mercado, a expertise em processos que garantam larga escala, qualidade e custos atrativos; a cultura da governança corporativa, da inovação e

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

da sustentabilidade – aspectos que alçaram a MRV a uma posição de destaque no mercado brasileiro de incorporação.

A Urba, desde sua origem, é uma empresa autônoma, rentável, com um pacote bastante tangível de vantagens competitivas - resultantes de sua sinergia com a MRV - e com processos já parametrizados para o exigente mercado de capitais.

### Acordo Operacional – Visão Geral

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de parceria estratégica de longo termo com a MRV (“Acordo Operacional”), visando apoderar-se de sinergias com o maior grupo imobiliário na América Latina. A parceria firmada engloba as mais diferentes fases dentro do modelo de negócios da Urba, conforme descrito abaixo.

A Companhia acredita que tal parceria traz importante vantagem estratégica em relação aos seus competidores, por poder contar com a solidez, nome e expertise de um grupo consolidado no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 40 anos e atividades em mais de 160 cidades, em 22 estados e no Distrito Federal.

O Acordo Operacional firmado com a MRV foi negociado de forma independente e em bases comutativas. Em linhas gerais, o Acordo Operacional estabelece:

(i) a outorga recíproca de um direito de preferência para exploração em conjunto de novos terrenos não parcelados que venham a ser identificados por Urba ou MRV (“Novos Terrenos”), desde que atendam aos requisitos de localização e metragem mínima e envolvam (a) o desenvolvimento de lotes urbanizados residenciais e incorporação imobiliária, concomitantemente (“Empreendimento Misto”), ou (b) o desenvolvimento de incorporação imobiliária pela MRV e prestação, pela Urba, de serviços de urbanização, ou desenvolvimento de loteamento pela Urba e prestação, pela MRV, de serviços de construção de unidades habitacionais sobre os lotes comercializados pela Urba (“Integração Service”);

(ii) Empreendimentos Mistos e Integrações *Service* poderão ser desenvolvidos com terceiros em Novos Terrenos apenas nas hipóteses de (a) MRV ou Urba, conforme o caso, decidir não exercer seu direito de preferência; ou (b) as partes não chegarem a um consenso quanto aos termos comerciais para exploração do Empreendimento Misto ou Integração *Service* em conjunto;

(iii) a exploração individual do Novo Terreno pela parte que o houver identificado não representará violação ao Acordo Operacional. O direito de preferência acordado não será aplicável (a) aos casos em que a MRV ou a Urba sejam convidadas por terceiros para participar em Empreendimentos Mistos, desde que não sejam realizados em Novos Terrenos captados por MRV ou Urba; (b) aos Empreendimentos Mistos que, na presente data, estejam em desenvolvimento com terceiros; e (c) às oportunidades para aquisição de glebas que possuam área inferior à metragem mínima definida pelas partes, já estejam parceladas, não sejam passíveis de utilização para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos ou Integrações *Service* ou que estejam localizadas em área de interesse de apenas uma das partes.

O Acordo Operacional também prevê que sua execução será acompanhada por um comitê misto, que terá dentre suas atribuições a obrigação de elaborar, semestralmente, uma proposta de plano conjunto para a identificação e alocação de Novos Terrenos e o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos e Integrações *Service*.

Importante ressaltar que os acordos entre Urba e MRV, apesar de conferirem vantagens competitivas importantes a ambas as companhias, em razão de um maior aproveitamento de sinergias entre suas linhas de negócios, foram negociados de forma independente e em bases comutativas, de forma que todas as transações ocorram dentro do padrão de mercado, porém com condições favoráveis a ambas as companhias.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

O Acordo Operacional vigorará pelo prazo de 7 (sete) anos, sendo automaticamente prorrogado por igual período caso nenhuma das partes se manifeste em sentido contrário.

### VISÃO DE MERCADO

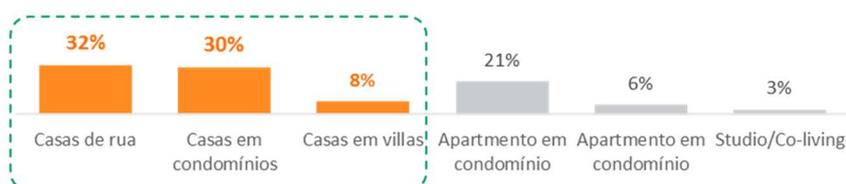
Em 2021, a Fundação Joao Pinheiro (FJP) publicou um estudo a respeito do Déficit Habitacional no Brasil<sup>2</sup>, que revelou um déficit habitacional no Brasil de 5,9 milhões de unidades, sendo que 51,7% são referentes ao ônus excessivo de aluguel. Além do déficit, a pesquisa da FJP ainda revela 24,9 milhões de unidades inadequadas, representando 34% do total de domicílios no Brasil. Das unidades inadequadas, 57,2% o são por carência de infraestrutura urbana.

Importante destacar, ainda, que 50,7% do déficit habitacional em 2019 era oriundo de imóveis para famílias com renda entre 1 e 5 salários-mínimos, representando 3,9 milhões de famílias sem acesso à habitação no país nesta faixa de renda, de acordo com estudo técnico realizado pela Econit Consultoria Econômica<sup>3</sup>, contratada pela Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc).

Atualmente, conforme pesquisa da Deloitte, em parceria com a ABRAINC, realizada em 2019<sup>4</sup>, 70% das pessoas possuem preferências por casas em comparação com apartamentos, buscando prioritariamente privacidade. Ainda de acordo com a pesquisa, ter uma casa própria figura nas primeiras posições em se tratando do “maior sonho de consumo” dos entrevistados. Com a pandemia da Covid-19, a busca por residências sofreu uma aceleração ainda maior na busca pela casa própria e a demanda nesse segmento cresceu exponencialmente mesmo diante da insegurança provocada pela pandemia. Dessa forma, a expectativa da Companhia é que a demanda pelo seu produto - que oferece o conceito de *Smart Cities* (preservação do meio ambiente, qualidade de vida e funcionalidade) - continue crescendo nos próximos anos.

#### Tendências seculares impactarão positivamente a demanda por produtos da Urba

##### Preferências de moradia – Survey do Consumidor (Deloitte, 2019)



Preferências por casas atinge **70%**
**43%** das famílias indicam casa como uma prioridade
 Segurança e privacidade são prioridades

Diante desse cenário de mercado, a Urba posiciona-se de forma estratégica, ofertando produtos que atendem a necessidade de seus potenciais clientes, que se encontram, na sua maioria, na faixa de renda familiar entre 2 e 5 salários-mínimos. Os loteamentos da Urba possuem um alto padrão de qualidade, com a maioria de seus lotes custando entre R\$100 mil e R\$150 mil.

O produto da Urba busca atender, portanto, à segunda fatia de maior demanda conforme exposto na pirâmide de estimativa de residências em 2035:

<sup>2</sup> [http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05\\_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf](http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf)

<sup>3</sup> [https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Deficit\\_Habitacional\\_-V-8-dez-2020.pdf](https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Deficit_Habitacional_-V-8-dez-2020.pdf)

<sup>4</sup> <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2019/09/Abrainc-Pesquisa-v10.pdf>

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas



Fonte: Ministério de Desenvolvimento Regional e FGV

Além disso, este segmento conta com a modalidade de Aquisição Terreno e construção (ATC) que viabiliza a aquisição do lote Urba e da construção da casa pelo cliente em um único financiamento na Caixa Econômica Federal (CEF), modalidade com grande potencial de alavancagem, objetivando a solução final de moradia para o cliente, minimizando exposição de caixa, inadimplência e distrato para a companhia.

A Urba busca ser líder no segmento de loteamentos para média e baixa renda, mercado este de tamanho expressivo, como já comentado anteriormente. O segmento de loteamentos apresenta elevado grau de fragmentação, sem competidores com abrangência nacional, o que, no entendimento da Companhia, permite apresentar desempenhos operacionais e financeiros atrativos, com potencial crescimento de vendas.

As pesquisas demonstram um grande vácuo a ser preenchido no mercado de desenvolvimento habitacional no Brasil. A Urba acredita que em breve estará idealmente posicionada para atender a demanda do mercado nos próximos anos, através de novos investimentos em seu *land bank* e usufruindo da parceria estratégica de longa data desenvolvida com a MRV.

### MODELO DE NEGÓCIOS

#### Desenvolvimento do Produto



- **Loteamento aberto:** bairro planejado com infraestrutura, composto por lotes residenciais, mistos e comerciais a partir de 125 m². Contempla, além dos lotes e da infraestrutura de água, saneamento básico e eletricidade, praças arborizadas, áreas de lazer, estrutura viária e áreas de preservação.
- **Loteamento fechado:** bairro planejado com infraestrutura completa de lazer, com controle de acesso através de concessão de uso e cercamento.
- **Condomínio de lotes:** empreendimento com infraestrutura completa de lazer e regramento pela lei de incorporação.

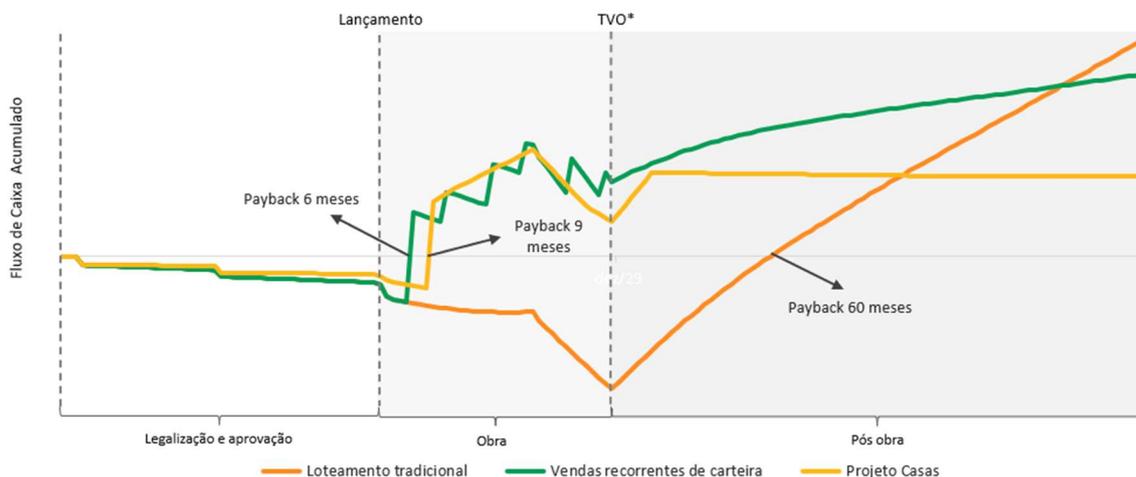
## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Urba coordena e participa de todas as fases do desenvolvimento imobiliário, incluindo: (i) identificação de regiões estratégicas; (ii) busca de terrenos que atendam às demandas do potencial projeto; (iii) aquisição dos terrenos; (iv) desenvolvimento do projeto urbanístico e paisagístico do empreendimento, obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) execução e gestão das obras; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes do projeto; e (vii) gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra.

### Ciclo Operacional

A Companhia atua em um mercado de capital intensivo, apesar disso, têm agido de forma a reduzir a exposição de caixa e o ciclo financeiro de seus projetos, buscando preservação patrimonial. Para tal, a Urba têm realizado sucessivas vendas de carteira e priorizado a aquisição de terrenos via permuta financeira, reduzindo sua exposição de capital.

Considerando a necessidade de recursos financeiros para aquisição e desenvolvimento dos projetos, a Companhia dispõe de diferentes estratégias para gerenciar o ciclo financeiro, observando os principais indicadores de rentabilidade, como: margens, taxa interna de retorno e *payback*. A análise e monitoramento constante dos indicadores permite à Companhia maximizar a margem bruta e/ou reduzir a exposição de caixa acelerando o retorno do capital investido, conforme destacado no gráfico abaixo:



TVO: "Termo de Verificação de Obra" – documento que certifica a conclusão das obras.

Pró-soluto: recebíveis sem garantia real.

- 1) O modelo representado pela linha laranja é o fluxo de caixa acumulado do projeto tradicional do setor de loteamento, considerando financiamento direto com a Urba em até 144 meses. O *payback* tende a ocorrer em 60 meses após o início da obra;
- 2) O modelo representado pela linha verde é o fluxo de caixa acumulado considerando vendas recorrentes de carteira após o lançamento do projeto. Neste modelo, a Companhia realiza vendas de recebíveis durante a fase de obras, reduzindo a exposição de caixa do projeto, de modo que o *payback* tende a ocorrer em 6 meses após o início das obras e há uma redução de 65% da exposição de caixa em comparação com o modelo tradicional;
- 3) O modelo representado pela linha amarela é o fluxo de caixa acumulado para o "Projeto Casas", desenvolvido em parceria com a MRV, conforme detalhado acima em "Parceria Estratégica". Neste modelo, a incorporadora vende a casa e a Urba, por ser a proprietária do terreno, recebe o valor integral do lote no momento da assinatura do contrato de financiamento bancário entre cliente e instituição financeira, o que representa um forte encurtamento do prazo de recebimento (recebimento integral quando o cliente assina o contrato de financiamento com a

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

instituição financeira). O payback tende a ocorrer em 9 meses após o início da obra, tempo médio esperado para o repasse das primeiras vendas financiadas, e há uma redução de 75% da exposição de caixa em comparação com o modelo tradicional.

### INDICADORES FINANCEIROS RELEVANTES

A estratégia financeira da Urba se reflete nos dados de crescimento de VGV vendido, despesas com vendas vs. receita líquida, lucro bruto e margem e despesas gerais e administrativas vs. receita líquida, conforme principais informações financeiras abaixo:

R\$ milhões	Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2021	2022	2023
VGV Vendido	499,6	414,5	325,8
(=) Receita Operacional Líquida	152,1	207,5	159,1
(-) Custo dos lotes vendidos	(86,2)	(139,4)	(117,5)
(=) Lucro Bruto	65,9	68,0	41,6
(+) Custo financeiro no custo dos lotes vendidos	2,3	3,2	7,4
Lucro Bruto ajustado pelo custo financeiro	68,3	71,2	49,0
Margem bruta ajustada pelo custo financeiro	45%	34%	31%

O Valor Geral de Vendas (VGV) é apurado pelo somatório dos valores dos lotes vendidos em cada período demonstrado. Conforme tabela acima, a Companhia apresenta redução nas vendas contratadas quando comparados os resultados de 2023 com 2021 e 2022. A Companhia entende que o Valor Geral de Vendas é um importante indicador para entender a evolução de seu crescimento.

A margem bruta é um importante indicador de lucratividade para a Companhia, pois demonstra o valor do “ganho” econômico no processo de transformação de grandes áreas de terras em lotes urbanizados. O ajuste pelo custo financeiro tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia.

As margens brutas ajustadas da Companhia indicam a lucratividade potencial de suas atividades.

Abaixo alguns outros indicadores que a Companhia entende serem importantes para o entendimento da evolução das operações da Companhia nos últimos anos:

Estrutura de capital equilibrada com perfil de longo prazo. Dado o perfil conservador da Administração, o foco principal para os próximos anos será a redução do endividamento, com o objetivo de geração de caixa. A Companhia apresenta perfil de endividamento de longo prazo, com índice de liquidez corrente de 1,56 em 31 de dezembro de 2023 (1,64 em 31 de dezembro de 2022, 1,66 em 31 de dezembro de 2021).

Margens operacionais elevadas. A Urba possui elevadas margens operacionais. Isso se dá em razão do grande mercado endereçável da Companhia, excelência operacional, compras de materiais e contratação de serviços nas mesmas condições da MRV e produtos acessíveis de alta qualidade.

A margem bruta ajustada pelo custo financeiro para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 31% (34% e 45% para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente). A margem bruta para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 26% (33% e 43% para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente). A compressão da Margem Bruta da Companhia no ano de 2023 é explicada pela revisão orçamentária de uma das obras em andamento.

O Ebitda foi de R\$(31) milhões (margem Ebitda -19%), para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi de R\$16 milhões (margem Ebitda de 8%) e R\$30 milhões (margem Ebitda de 20%), respectivamente.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Alocação eficiente de recursos, com geração de ativos com taxas de retorno atraentes. Em virtude da indústria na qual a Urba está inserida, a Companhia possui um alto grau de imobilização de seus recursos, devido ao ciclo operacional de seus negócios. No entanto, a imobilização de capital geral proporciona elevado grau de rentabilidade e retorno em seus projetos.

### PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS

#### **Sponsorship da maior incorporadora da América Latina, MRV, trazendo sinergias relevantes para o modelo de negócios da Urba**

A sinergia desenvolvida entre a Urba e a MRV, coloca a Companhia em posição privilegiada no mercado, proporcionando aceleração da curva de aprendizado através da absorção do *know-how* MRV. Dentre as principais sinergias, destacam-se:

- força de negociação junto à cadeia de suprimentos;
- utilização de amplo investimento em tecnologia;
- alcance nacional na busca de oportunidades de negócios;
- realização de projetos em conjunto, trazendo oportunidades de ganho para as duas empresas;
- potencialização do processo de venda, marketing através de seus canais digitais; e
- contratação dos serviços de *backoffice* da MRV, envolvendo as áreas de contabilidade, financeiro, TI, DH, Departamento Pessoal, dentre outras.

Além do exposto acima, a integração da Urba à plataforma de habitação da MRV&CO complementa o mix de produtos ofertados, possibilitando um melhor aproveitamento dos mais de 2,8 milhão de acessos aos sites das empresas MRV&CO por mês, em média.

#### **Capacidade financeira e expertise única no mercado de loteamentos, constituindo relevante barreira frente a competidores e novos entrantes**

O mercado de loteamentos é caracterizado tradicionalmente por elevada complexidade na formação de *land bank*, projetos de ciclos mais longos e demanda de capacidades técnicas e operacionais complexas.

A Urba apresenta os seguintes diferenciais competitivos:

- a) Importantes estratégias para aumento de liquidez e encurtamento do ciclo operacional, sendo as principais iniciativas: (i) recebimento integral do valor do lote pela Urba na parceria com a MRV (Projeto Casas), no momento do repasse do cliente à instituição financeira, ainda durante o período de urbanização do loteamento; (ii) venda de recebíveis; (iii) repasse do comprador para instituições financeiras.
- b) Corpo técnico e administrativo altamente capacitado, experiente e com extenso histórico de atuação no mercado de loteamentos, capaz de atuar em todas as etapas do processo da Companhia.
- c) Capacidade diferenciada de prospecção de terrenos alavancada na alta penetração e ampla presença da MRV no país.

#### **Produtos acessíveis e aderentes às demandas do mercado**

A Urba atua no que entende ser um processo de democratização da qualidade de vida por meio de sua oferta de terrenos acessíveis ao público-alvo de baixa e média renda. Seus empreendimentos compreendem loteamentos abertos ou fechados, e condomínios, nos quais os lotes apresentam tamanho entre 140 e 200 m<sup>2</sup> e preço médio entre R\$100 mil a R\$150 mil, e estão localizados estrategicamente em regiões com fácil e rápido acesso aos centros urbanos das cidades.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Adicionalmente, seus loteamentos e condomínios são projetados com a utilização, de forma crescente, do conceito *Smart Cities*, prezando sempre por projetos urbanísticos e paisagísticos sustentáveis, visando maior conforto e comodidade para os clientes. Os projetos passam por um processo inicial de idealização do conceito urbanístico baseado na integração com o meio ambiente, conveniência e estrutura de lazer, aliados à qualidade de engenharia já reconhecida nos projetos do grupo MRV&Co.

Os projetos que adotam o conceito *Smart Urba* contam com infraestrutura completa e de primeira linha, oferecendo ciclovias, praças, área de lazer completas com área recreativa para todas as idades, tais como *playground*, quadras esportivas e academia. Alguns empreendimentos também preveem terrenos adjacentes destinados a empreendimentos comerciais, contribuindo para desenvolvimento da região ao redor dos lotes, impactando positivamente na qualidade de vida de seus clientes e consequentemente valorizando a região.



A possibilidade de entregar casas em parte dos lotes, em parceria com a MRV, proporciona vida imediata ao bairro, valoriza os lotes dos clientes e acelera o desenvolvimento do comércio e autossuficiência da comunidade.

Desta forma, a Urba contribui para suprir o desejo da maioria das famílias, dado que cerca de 70% apresentam preferência por morar em casas, de acordo com estudo "Survey do Consumidor" da Deloitte, em parceria com a ABRAINC de 2019 e "A casa dos sonhos do brasileiro" do QuintoAndar realizada em dezembro de 2022.

### Gestores Experientes

Como reflexo do grupo a que pertence, a Companhia traz uma cultura de gestão profissional e é apoiada por processos de governança corporativa e sustentabilidade. A gestão por uma equipe competente, composta por executivos do grupo e profissionais experientes do mercado, está no centro do negócio da Urba, que tem de navegar diariamente pelo complexo ambiente regulatório, legal e econômico brasileiro.

### Land bank

O *land bank* da Urba é composto por 7 milhões de metros quadrados. Atualmente a Companhia possui mais de 60 projetos desenvolvidos e em desenvolvimento, distribuídos por diversos estados do país. A Companhia acredita que seu *land bank* é qualificado e com diversas vantagens, entre as quais pode-se destacar:

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

- i) possibilidade de mix de produto dentro de um mesmo projeto (lotes, casas, incorporação, comercial e industrial);
- ii) localização em cidades com potencial de consumo e renda adequados ao perfil de produtos da Companhia;
- iii) localização privilegiada na cidade (primeira área no vetor de crescimento);
- iv) pulverização de regiões dentro do município (quando há mais de um empreendimento na mesma cidade);
- v) volume adequado de unidades por lançamento, considerando o potencial de consumo na região.

Em 31 de março de 2024, o *land bank* da Companhia possuía um VGV total estimado de R\$5 bilhões (R\$3,6 bilhões considerando a participação da Urba) com potencial de desenvolvimento de 34.000 unidades.

### Identificação e licenciamento de terrenos

Com forte atuação em 8 estados do país e contando com a experiência e solidez da MRV, a Companhia possui atualmente grande capacidade de identificar e licenciar áreas e terrenos para suas operações de forma eficiente e veloz. Como é de conhecimento, o ambiente regulatório brasileiro é de grande complexidade - as aprovações e os licenciamentos de projetos de loteamento são processos complexos e demorados, que demandam o entendimento profundo de diversas legislações e regulações de órgãos municipais, estaduais e federais. Nesse sentido, a complexidade envolvida no processo de desenvolvimento e aprovação do parcelamento do solo, aliada ao tempo e energia exigidos para ultrapassar todos os entraves burocráticos, legais e ambientais que obstruem a entrada de novos agentes no setor, acarretam maior dificuldade de surgimento de novos competidores.

Além disso, a parceria com a MRV por meio do Acordo Operacional oferece a capilaridade necessária para a originação de bons terrenos onde a Urba hoje não está inserida.

### Posicionamento diferenciado no mercado de loteamentos e condomínios, segmento com elevadas barreiras a novos entrantes

A Urba acredita ser um player único em um mercado altamente fragmentado, com altas barreiras de entrada, como:

- (i) a complexidade na originação do *land bank*;
- (ii) a natureza do negócio (capital intensivo, com alto investimento inicial);
- (iii) pré-requisitos altamente complexos para capacidades técnicas e operacionais,
- (iv) períodos longos de aprovação regulatória e de ciclo de caixa do ativo; e
- (v) baixa atratividade de linhas de crédito para desenvolvimento de loteamentos.

Em razão da posição solidificada da Companhia, aliada à parceria estratégica com a MRV e o histórico favorável de entregas, a Companhia entende que sua posição no mercado de loteamentos e condomínios permanecerá privilegiada pelos próximos anos, o que favorece maiores margens de crescimento e retorno.

### Histórico diferenciado e comprovado no desenvolvimento e implementação de empreendimentos

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Companhia já lançou mais de 16.900 unidades e entregou mais de 7.000 em mais de 15 cidades em 6 estados de todo o Brasil. Apenas nos últimos 3 anos, foram mais de 8.700 unidades lançadas, em 12 cidades.

A Companhia destaca-se pela capacidade de gerir o desenvolvimento de múltiplas unidades simultaneamente. Esse histórico bem-sucedido de execução e entrega de obras, combinado com a parceria com a MRV, é uma vantagem competitiva que mostra a capacidade da Companhia de desenvolver e executar os projetos de seu *land bank*.

Isso se dá pela padronização dos processos e pela cadeia de suprimentos simplificada. Essa simplificação da cadeia e excelência nos controles e gestão fez com que a Companhia aprimorasse a qualidade do desenvolvimento dos projetos e metodologias de construção, resultando na otimização dos custos nos últimos anos. Além disso, verifica-se que a Companhia, através do controle de custos, atrelado aos altos níveis de produtividade e consistência nos padrões de qualidade, apresenta um prazo médio de entrega dos empreendimentos que tende a variar de 14 a 36 meses após o início dos trabalhos nos canteiros de obras, a depender do tamanho do projeto e da estratégia de gerenciamento de caixa da Companhia.



*Loteamento Jardins de Campos, em Campos dos Goytacazes (RJ)*

### **Sistema de vendas e marketing**

As vendas são realizadas por meio de uma equipe própria, especialmente treinada para cada projeto e flexível a se adaptar às adversidades contextuais. Trata-se de uma equipe madura, com grande experiência de gestão na área comercial e que traz no currículo um histórico de lançamentos de sucesso. A Companhia também atua com corretores e imobiliárias de excelência das cidades onde está presente, motivo pelo qual a Companhia entende poder garantir a capilaridade, além de acelerar o aprendizado sobre o mercado local.

De modo geral, as estratégias de marketing variam de acordo com o perfil do público e da região. A área de marketing participa de todo o processo desde a concepção do projeto, alinhando o produto às necessidades do cliente.

São usados os mais diversos tipos de mídias para divulgação. As mídias *on line* vêm crescendo de forma orgânica e ganhando espaço nas campanhas de vendas, com crescimento de 35% no volume de acessos ao ecossistema digital e de 22% no volume de vendas virtuais na comparação de 2023 com o ano de 2022.

## 1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

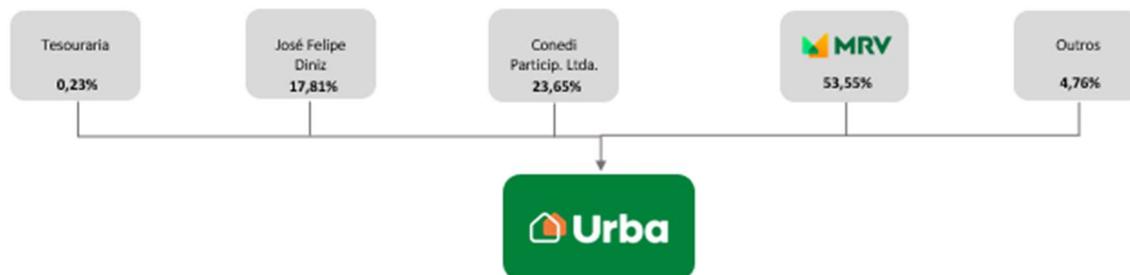
A comercialização dos empreendimentos pode ser feita também pela internet, assim como renegociação de contratos (*self service*). Atenta às novas tecnologias, a Companhia investiu no seu site para transformá-lo em uma plataforma digital que proporciona o atendimento aos clientes antes, durante e depois da aquisição do produto. Atualmente, a Urba ocupa os primeiros lugares no Google em termos de pesquisa para “bairro planejado”. A Companhia se beneficia do ecossistema digital da MRV, que conta com mais de 2,8 milhões de visualizações digitais por mês.

### OBSTÁCULOS E AMEAÇAS AOS NEGÓCIOS

Os obstáculos e ameaças à Companhia, nossos negócios e condição financeira estão relacionados ao desenvolvimento de novos empreendimentos. Caso a nossa estratégia de crescimento não seja bem-sucedida, no todo ou em parte, como planejado, os resultados operacionais da Companhia poderão ser reduzidos e a Companhia poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para seus negócios e sua condição financeira. Para maiores detalhes, consulte as seções 4 e 2.11 deste Formulário de Referência, nas quais constam, respectivamente os fatores de risco relacionados à Companhia e às suas atividades.

### ATUAL ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A Companhia possui atualmente como controladora, com 53,55% do capital social, a MRV Engenharia e Participações S.A., principal Companhia do maior grupo imobiliário da América Latina, e com mais de 40 anos de história. Abaixo organograma atual da Companhia:



## 1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

**1.3 - Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações**

**(a) Produtos e serviços comercializados**

A Companhia, e suas controladas, têm por objeto social: (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.

O único segmento operacional divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 é o segmento de “loteamento urbano”, que engloba todas as atividades descritas no item 1.1 deste Formulário de Referência.

A atividade de loteamento urbano desenvolvida pela Companhia engloba:

- Uso residencial: empreendimentos que podem ser bairros planejados ou condomínios fechados.
- Demais tipos de uso: empreendimentos destinados para o uso comercial ou industrial.

Essa segmentação para tomada de decisão passou a ocorrer em 2020, em função da evolução dos negócios.

**(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor**

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado pelo desenvolvimento de loteamentos urbanos.

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	
	R\$	% do total
Desenvolvimento de loteamento urbano	159.059,00	100%
Receita líquida	159.059,00	100%

**(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor**

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado pelo desenvolvimento de loteamentos urbanos.

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	
	R\$	% do total
Prejuízo líquido	(69.446,00)	100%

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

**1.4 - Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:**

**(a) Características do Processo de Produção**

A Companhia tem como cerne de seus negócios a atividade de loteamento urbano, que envolve a identificação de terrenos, a celebração de contratos de compra e venda ou permuta com os proprietários dos terrenos, o desenvolvimento de projetos e aprovação, as obras de urbanização, a venda de lotes residenciais, mistos, comerciais e industriais e o atendimento ao cliente pós entrega dos lotes.

*Identificação de áreas e celebração de contratos de compra e venda de terrenos*

A Companhia possui uma equipe voltada exclusivamente para a prospecção de áreas e terrenos e a sua identificação para aquisição. Ademais, a Companhia também recebe propostas para aquisição de terrenos por meio de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, incluindo grandes empresas e outras incorporadoras imobiliárias interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria, permuta ou na venda da área.

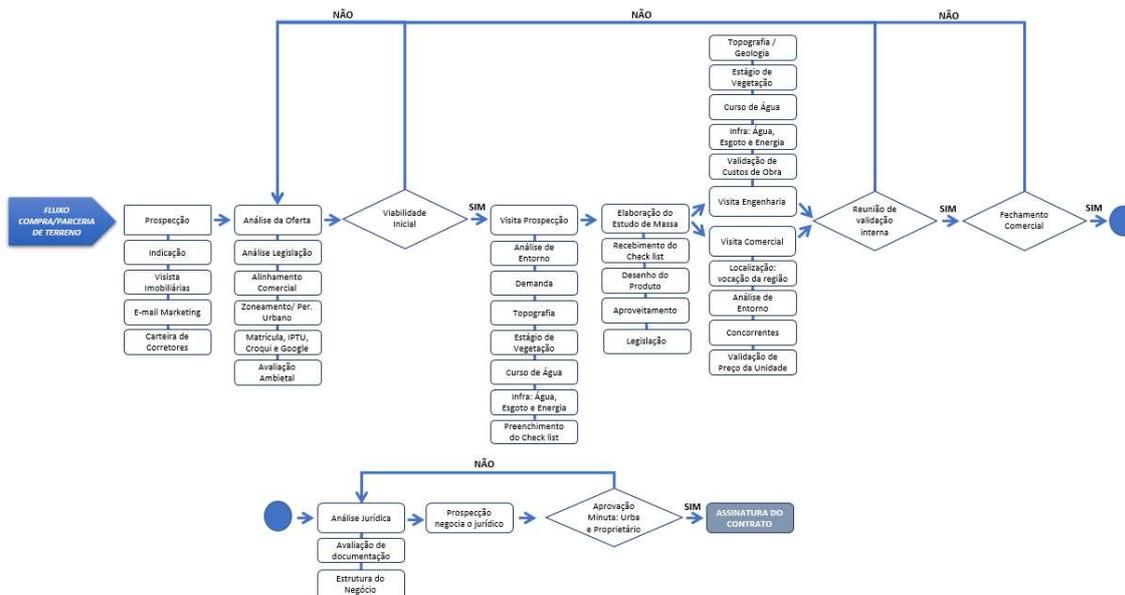
Preliminarmente, a Companhia verifica se a área do terreno e o perfil da cidade estão em linha com a estratégia da companhia. Posteriormente avaliamos as principais especificações do projeto do empreendimento. Em seguida, a Companhia dá início ao processo de auditoria, a fim de trazer segurança jurídica aos empreendimentos. Desta forma, a Companhia analisa a documentação do terreno e dos proprietários e a necessidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias para o desenvolvimento do empreendimento. A Companhia, então, em face da aquisição do terreno, realiza pesquisas sobre as seguintes temáticas: (i) o preço de mercado, atrelado às características do empreendimento a ser desenvolvido e a demanda existente na cidade; (ii) o aspecto técnico, relacionado ao custo de construção e às condições ambientais e do solo para a construção do empreendimento adequado à região e ao público alvo; (iii) o aspecto financeiro, no que tange à viabilidade financeira do empreendimento em virtude da perspectiva de retorno financeiro do empreendimento; e (iv) os aspectos regulatórios, que tornam o empreendimento viável a partir da obtenção de todas as licenças e autorizações.

Posteriormente à identificação de áreas de interesse com potencial para desenvolvimento de empreendimentos urbanos e a realização do procedimento adequado de auditoria técnica, ambiental, jurídica e de compliance, a Companhia celebra contratos de compra e venda dos terrenos (pagamentos em dinheiro atrelados às etapas de aprovação dos projetos ou pagamentos vinculados aos efetivos recebimentos de clientes).

A escolha da forma de aquisição depende das condições negociais, podendo ser feitas isoladamente ou em parceria com outras incorporadoras ou construtoras. Os contratos para aquisição de terrenos são firmados com condições resolutivas associadas ao cumprimento de obrigações pelo vendedor.

Abaixo, o fluxograma indica cada uma das etapas envolvidas no processo de análise e identificação de terrenos e celebração de contratos de aquisição, permuta ou parceria:

### 1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Nosso *land bank* atual irá gerar um VGV total estimado de R\$ 4,9 bilhões e na participação Urba, um VGV estimado de R\$ 3,6 bilhões. Esses projetos contemplam aproximadamente 6,9 milhões de metros quadrados em área e nos proporcionará aproximadamente 34 mil unidades totais, considerando as unidades da Urba e de seus parceiros.

Temos 74% do nosso *land bank* assinado e 26% em fase de contrato. Destes, 83,8% encontram-se no estado de SP, 5,1% em MG, 2,4% na BA, 0,4% no RJ, 5,2% no MT e 3,1% no GO.

#### Desenvolvimento de projetos e legalização

A Companhia desenvolve a atividade de loteamento, em que é responsável pelo parcelamento do solo, implantação das obras de infraestrutura e venda dos lotes, que são aprovados de acordo com a legislação e autorizações locais, estaduais e federais. As definições de projeto podem variar de acordo com a demanda, sempre seguindo as normas do plano diretor e o código de obras de cada município.

Em decorrência do período médio de 3 anos de concepção e aprovação dos empreendimentos e da complexidade da legislação específica e tramitação para a concepção e aprovação do loteamento, a expertise da Companhia de desenvolvimento de projetos em 8 estados do país é uma das vantagens competitivas para o seu sucesso no desenvolvimento e implementação dos empreendimentos. A Companhia também busca aquisição de áreas em que os processos de legalização estão mais avançados, possibilitando a redução do período médio de legalização.

Além de contar com prestadores de serviços terceirizados extremamente capacitados e especializados no desenvolvimento dos projetos nas diversas disciplinas, bem como também nos trâmites da aprovação, a empresa conta com profissionais internos dedicados e com grande experiência no negócio.

#### Processo de Construção

A Companhia tem como missão a construção de bairros planejados e sustentáveis que melhoram a qualidade de vida das pessoas, gerando valor agregado para nossos clientes.

Em relação às obras, a Companhia executa os serviços de infraestrutura: terraplenagem, drenagem profunda e superficial, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, pavimentação, rede elétrica, sinalização horizontal e vertical, área de lazer, paisagismo e obras de contrapartidas.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Todos os serviços são executados seguindo as normas vigentes e boas práticas. A Companhia avalia a implementação dos seus projetos considerando equipe própria e/ou a contratação de terceiros, a partir de uma análise minuciosa das qualificações dos empreiteiros, do preço e padrões de qualidade elevado.

Nesse sentido, a Companhia apresenta uma estrutura interna para contratação dos prestadores de serviço, gestão e coordenação dos projetos e avaliação da qualidade e atendimento às normas de Saúde e Segurança e Meio Ambiente (“SSMA”), para as construções de seus empreendimentos. De forma geral, as obras são iniciadas em até 1 mês do registro do loteamento de um novo projeto, e terminadas em até 36 meses do início das obras.

Devido à sua consolidação no mercado e a sua parceria com a MRV, a Companhia acompanha criteriosamente todos os seus empreendimentos simultaneamente, evidenciando a sua qualificada capacidade de gestão de projetos. Para tanto, a Companhia dispõe de uma equipe interna de supervisão de projetos.

A Companhia, ainda, conta com uma cadeia simples de suprimentos e controle de custos em todos os seus projetos pelo país.

No Pós-venda, a Companhia conta com dois departamentos (i) Relacionamento com o cliente e (ii) Retenção e renegociações.

- i. Relacionamento com o cliente tem como objetivo principal de atender e responder toda e qualquer dúvida dos nossos clientes interagindo com os demais setores e departamentos internos da Cia com o objetivo representar o cliente. Tem ainda a responsabilidade de realizar os eventos de entrega dos empreendimentos após emissão do TVO, momento que permite interação com os clientes e esclarecimento de dúvidas. Adicionalmente, para os empreendimentos fechados (condomínios e associações) o relacionamento com cliente se responsabiliza pela implantação e acompanhamento do condomínio e associação até a eleição da 1ª diretoria.
- ii. Retenção e renegociações é um departamento composto por profissionais treinados e focados na retenção dos clientes com base em renegociações, antecipações e quitações. Atualmente, a cia possui além de uma régua de lembrete de vencimento e de cobrança, um portal financeiro WEB, acessado pelo cliente com login e senha, onde é possível simular o melhor plano, prazo e valor da parcela e é 100% *self-service* sem a necessidade de interação com atendentes, permitindo para o cliente uma maior agilidade, comodidade e sigilo.

### **(b) Características do processo de distribuição**

A Companhia conta com uma equipe interna de vendas e *marketing* composta por profissionais familiarizados com o setor de loteamento urbano e especialmente treinada para cada projeto e flexível a se adaptar às adversidades contextuais. A Companhia também atua com os melhores corretores e imobiliárias das cidades onde está presente, o que dá capilaridade e acelera o aprendizado do mercado local.

A Companhia tem como alvo estratégico um alto percentual de vendas no lançamento dos empreendimentos, por isso o processo de venda e marketing é iniciado previamente ao lançamento do projeto, por meio de seu site, que recebe, em média, 60 mil visitas mensais, e veículos de comunicação em geral, como outdoors, distribuição de folhetos nas regiões próximas ao empreendimento e divulgação em mídias online. Além disso, os empreendimentos contam com um estande de vendas no local que é gerido por uma equipe comercial responsável pelo atendimento aos clientes.

A Companhia também utiliza outros importantes veículos para a divulgação e comercialização dos empreendimentos, em especial o *marketing online*, o qual tem ganhado cada vez mais espaço. Contamos, ainda, com atendimento aos nossos clientes em nosso site, tanto antes quanto depois da aquisição da unidade dos loteamentos.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

No ano de 2020, a Urba registrou recorde de venda do estoque por três meses consecutivos em comparação ao mesmo período do ano anterior – maio, junho e julho – em plena pandemia do coronavírus. As campanhas de vendas incluíram feirões *on line* e visitas virtuais de 360º com imagens captadas por drone. No ano de 2021, o destaque de vendas dos produtos Smart Urba Dunlop e Smart Urba Vila Profeta, os quais atingiram 46% de vendas em 19 dias e 64% de vendas em 15 dias, respectivamente. Em 2022 a companhia registrou recorde de venda dos produtos que começaram o ano em estoque, tendo sido 61% maiores que as vendas de estoque em 2020. Também no ano, a companhia realizou 60% repasses de VGV a mais do que em 2021. Em 2023 consolidamos o parceria com a Instacasa e incluímos o projeto “AGS” (agente dos sonhos) que tem o potencial de ampliar a fatia de clientes no mercado.

De modo geral, as estratégias de marketing variam de acordo com o perfil do público e da região. A área de marketing participa de todo o processo desde a concepção do projeto, alinhando o produto às necessidades do cliente.

### (c) Características dos mercados de atuação

O mercado imobiliário brasileiro é um dos pilares de sustentação da economia doméstica e é um dos maiores mercados da América Latina. Entretanto, ainda há um grande vácuo a ser preenchido no mercado imobiliário e de desenvolvimento habitacional no Brasil e, nesse sentido, entendemos que o mercado no qual a Urba está posicionada, se encontra em um momento com inúmeras oportunidades de crescimento.

### Cenário Macroeconômico

Nas últimas décadas, o setor de habitação no qual a Urba desempenha as suas atividades, passou por transformações relevantes, com o fortalecimento do mercado de capitais, e seu consequente desenvolvimento, acarretando melhorias macroeconômicas ímpares. De acordo com a Pesquisa Anual da Indústria da Construção desenvolvida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divulgada em 2023, referente a 2021<sup>5</sup>, no ano, o mercado imobiliário brasileiro foi representado por 147 mil empresas que tiveram uma receita bruta total de R\$378 bilhões, evidenciando a competitividade e oportunidade de crescimento para a Companhia.

A economia brasileira passou por forte recessão econômica nos últimos anos, principalmente entre 2015 e 2016, voltando a sofrer grande impacto em 2020 e 2021 em função da pandemia da COVID 19 e aumento dos preços internacionais das *commodities*, situação que se manteve em 2022, ano, também, de intensa instabilidade política. Apesar do cenário pouco favorável, o PIB brasileiro apresentou crescimento maior do que o projetado inicialmente pelo IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. O instituto trouxe também uma expectativa de crescimento, ainda que pequeno, do PIB do Brasil em 2023 e 2024<sup>6</sup>.

### Projeções: taxas de crescimento do PIB e de seus componentes (Em %)

	Observado				Previsto			
	2021	2022	2023-T2	2023-T3	2023-T4		2023	2024
			Trim. Ano anterior	Trim. Ano anterior	Trim. Ano anterior	Trim. Anterior dessazonalizado		
PIB	4,8	3,0	3,5	2,0	3,0	0,5	3,2	2,0
Agropecuária	0,0	-1,1	20,9	8,8	9,7	-0,8	16,7	-3,2
Indústria	5,0	1,5	1,0	1,0	2,2	0,7	1,4	2,5
Serviços	4,8	4,3	2,7	1,8	2,6	0,6	2,6	2,1
Consumo das famílias	3,0	4,1	3,1	3,3	3,7	0,8	3,5	2,5
Consumo do governo	4,2	2,1	2,3	0,8	2,0	0,2	1,4	1,3
FBCF	12,9	1,1	-1,8	-6,8	-5,5	0,8	-3,3	2,6
Exportações de bens e serviços	4,4	5,7	11,9	10,0	9,6	1,4	9,7	4,6
Importações de bens e serviços	13,8	1,0	1,2	-6,1	-4,1	-2,5	-2,0	3,1

Fonte: Ipea.

Elaboração: Grupo de Conjuntura da Dimac/Ipea.

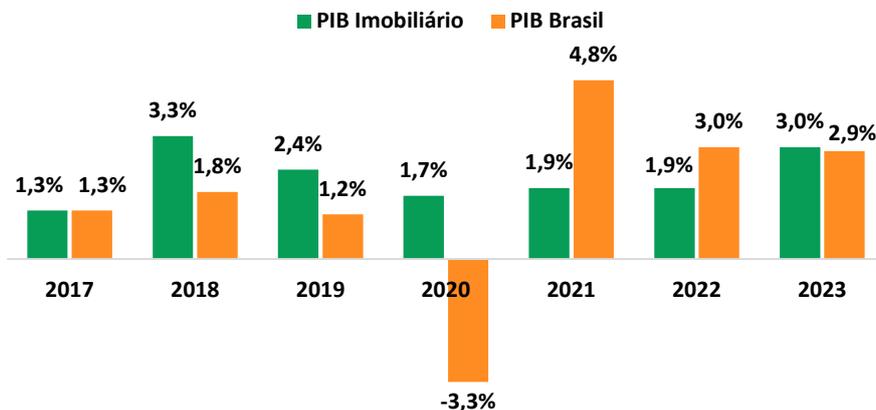
<sup>5</sup> [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/54/paic\\_2021\\_v31\\_informativo.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/54/paic_2021_v31_informativo.pdf)

<sup>6</sup> [Projeções: taxa de crescimento do PIB e de componetes](#)

### 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

O crescimento do PIB Imobiliário calculado pelo IBGE possui forte correlação com o PIB brasileiro, de modo que se pode esperar que sua recuperação ocorra concomitantemente à recuperação da economia nacional como um todo, como ocorreu em 2022, ano em que o PIB cresceu 2,9% e o PIB imobiliário cresceu 2,5%. A exceção a esta correlação é 2020, ano em que a pandemia da COVID-19 desacelerou a economia como um todo, mas também gerou incentivos no setor imobiliário com a população tendo que se adaptar a novos modelos de trabalho e grandes mudanças em suas rotinas.

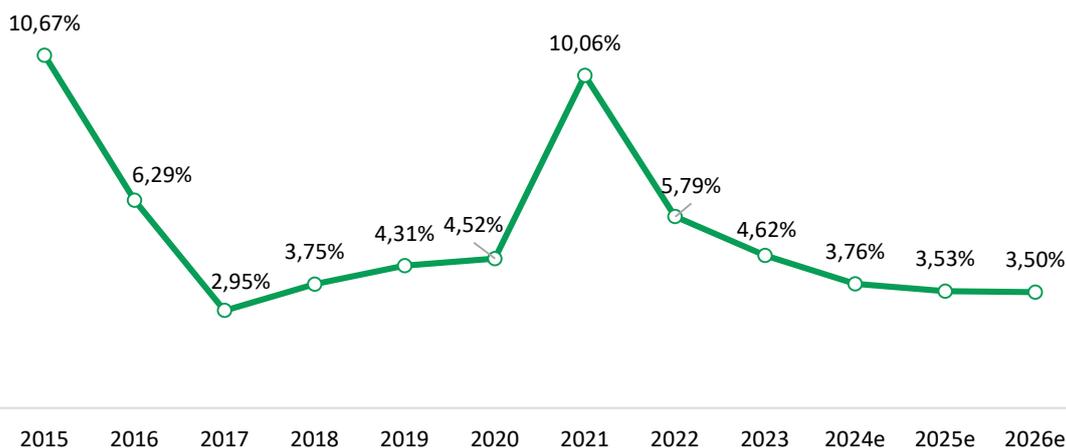
Gráfico 1 – Crescimento do PIB Imobiliário e do PIB Brasileiro



Fonte: IBGE (disponível para acesso no link: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/5932>)

A redução da atividade econômica foi um dos principais responsáveis pela redução dos níveis de inflação no Brasil a partir de 2014. Em 2021, a inflação voltou a crescer de forma significativa, causada, principalmente, pelo desbalanceamento das cadeias de produção globais e a alta dos preços das *commodities*, voltando a patamares próximos aos pré-pandêmicos em 2022. Como pode ser visto no Gráfico 2 – Inflação (IPCA) a expectativa do Banco Central do Brasil é de controle e queda gradual da inflação nos próximos anos.

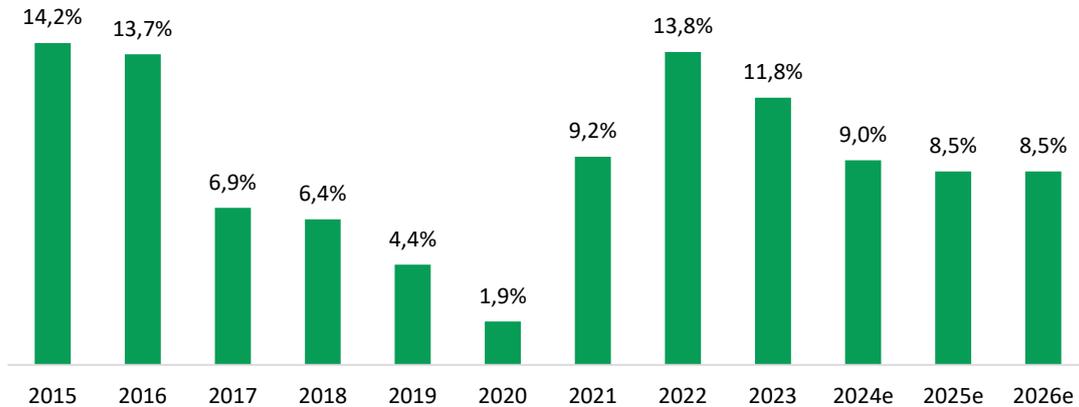
Gráfico 2 – Inflação (IPCA)



Fonte: adaptado de IBGE e Banco Central do Brasil

### 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

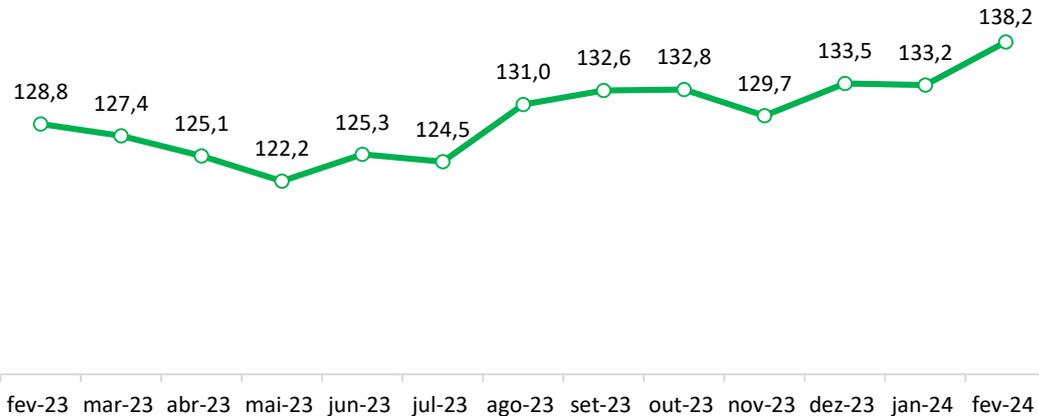
Gráfico 3 – Taxa Selic - Meta histórica e projetada - Final do Período



Fonte: Banco Central do Brasil (disponível para acesso no link: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>)

O índice de confiança do consumidor, que mostra o apetite para o consumo e a percepção geral sobre a economia, vem aumentando constantemente desde fevereiro de 2023, chegando ao seu pico, nos últimos doze meses, em fevereiro de 2024. O índice saiu de 129 para 138 no último ano. Abaixo, o gráfico representa a evolução desse índice durante o período compreendido entre fevereiro de 2023 a fevereiro de 2024.

Gráfico 4 – Índice de confiança do consumidor



Fonte: FECOMERCIO (disponível para acesso no link: <https://www.fecomercio.com.br/pesquisas/indice/icc>)

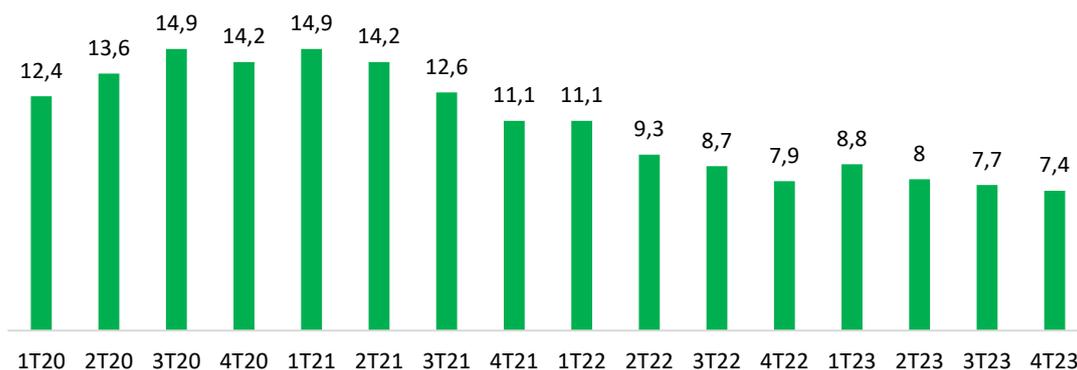
Desde 2017 até meados de fevereiro de 2020, o país estava vivendo um momento de otimismo alavancado pela queda do desemprego e crescimento da renda média, fazendo com que uma parcela relevante da população almejasse a compra de bens, sobretudo a casa própria. Contudo, o cenário sofreu alterações com os impactos econômicos causados pela COVID-19, levando a um contexto de perda de empregos e interrupção na procura por eles, fazendo com que a taxa de desemprego no final do 1º trimestre de 2022 fosse de 11,1%, correspondendo a aproximadamente 12 milhões de pessoas desempregadas.

Ao longo de 2022 houve leve melhora na taxa de desemprego, que continuou em queda ao longo de 2023, chegando a 7,4 no 4T23, o patamar mais baixo desde o 1T20.

O comportamento da taxa de desemprego no período descrito é evidenciado pelo gráfico abaixo.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Gráfico 5 – Taxa de Desemprego por Trimestre (%)



Fonte: IBGE<sup>7</sup>

### O Mercado Imobiliário no Brasil

#### *Mercado Imobiliário Brasileiro Geral*

O mercado imobiliário brasileiro, da forma como vemos hoje, iniciou suas atividades em meados dos anos 2000, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). No entanto, a partir de 2005, a atividade imobiliária deixou de ter um caráter mercantil e passou a desenvolver um caráter remuneratório, em que investidores desenvolvem projetos no mercado imobiliário não apenas para suprir demandas, mas também o fazem na busca por oportunidades de remuneração de capital.

Esta mudança se deu, principalmente, com a popularização do processo de oferta pública de ações. Isso gerou uma mudança estratégica na operação do setor, uma vez que permitiu a captação rápida e, por vezes, menos custosa de recursos, promovendo, a aceleração da amplitude operacional das companhias, atingindo, mais rápido do que o esperado outros estados e cidades de médio porte.

Com o crescimento sólido e cada vez mais evidente deste setor no Brasil, o país se consolidou como referência em mercado imobiliário. De acordo com a Afire<sup>8</sup> - Associação de Investidores Estrangeiros no Mercado Imobiliário, em 2018, o Brasil era o melhor país emergente para se investir em imóveis e ocupava o segundo lugar quando avaliada a oportunidade de investimento imobiliário para valorização do capital, ficando atrás apenas dos Estados Unidos da América.

Atualmente, considerando o panorama econômico futuro após o fim da crise causada pela COVID-19, acreditamos que este mercado poderá ter muito espaço para crescer com o crescimento populacional esperado, e a possível expansão da renda familiar advinda da recuperação econômica.

#### *Evolução do Déficit Habitacional Total no Brasil*

O déficit habitacional é definido como o número de unidades residenciais que deveriam ser acrescentadas ao estoque de domicílios já existente a fim de eliminar carências habitacionais enfrentadas pelas famílias em condições de ônus excessivo com aluguel, moradia precária ou sem qualquer moradia. Entre 2004 e 2012, o déficit ampliado passou de 7,9 milhões de unidades para 6,8 milhões de unidades, passando de 15,3% do total de domicílios para 10,6%. A partir desse ponto mínimo, o indicador registrou tendência de alta até 2018, quando atingiu a marca de 8,1 milhão de unidades. Em 2019, o déficit habitacional era de

<sup>7</sup>[https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-trimestral.html?=&t=series-historicas&utm\\_source=landing&utm\\_medium=explica&utm\\_campaign=desemprego](https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-trimestral.html?=&t=series-historicas&utm_source=landing&utm_medium=explica&utm_campaign=desemprego)

<sup>8</sup><https://www.afire.org/news/afire-2018-international-investor-survey/>

### 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

aproximadamente 7,8 milhões de famílias, conforme pesquisa da ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários), em parceria com a ECCONIT.

Gráfico 6 – Evolução do déficit habitacional total no Brasil (mil unidades) – 2004 - 2019



Fonte: Abrainc/Econit<sup>9</sup>

Ainda de acordo com o estudo, 38,1% do déficit habitacional do país estava concentrado na região Sudeste, seguida pela região Nordeste, com 28,5%. Também, 94% faziam parte da faixa de até 10 (dez) salários-mínimos. Em adição à questão do déficit habitacional, o cenário de crescimento econômico, a dinâmica demográfica e a mobilidade social abrem a possibilidade, ao nosso ver, para uma forte expansão do número de famílias com demanda por unidades habitacionais nos próximos anos, demonstrando um elevado potencial de crescimento no segmento imobiliário brasileiro para as camadas de média e baixa renda.

#### Evolução do Mercado Imobiliário Brasileiro no Segmento de Baixa Renda

Unidades do segmento Minha Casa Minha Vida/Casa Verde Amarela (programa específico para reduzir o déficit habitacional de parcelas da população de baixa renda) apresentam forte crescimento, representando mais de 60% dos lançamentos residenciais e mais de 70% das comercializações realizadas nos últimos doze meses.

Gráficos 7 e 8 – Lançamentos e Vendas de Unidades CVA, respectivamente



<sup>9</sup> [https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Deficit\\_Habitacional\\_-V-8-dez-2020.pdf](https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Deficit_Habitacional_-V-8-dez-2020.pdf)

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Fonte: Adaptado de FIPE e ABRAINC<sup>10</sup>

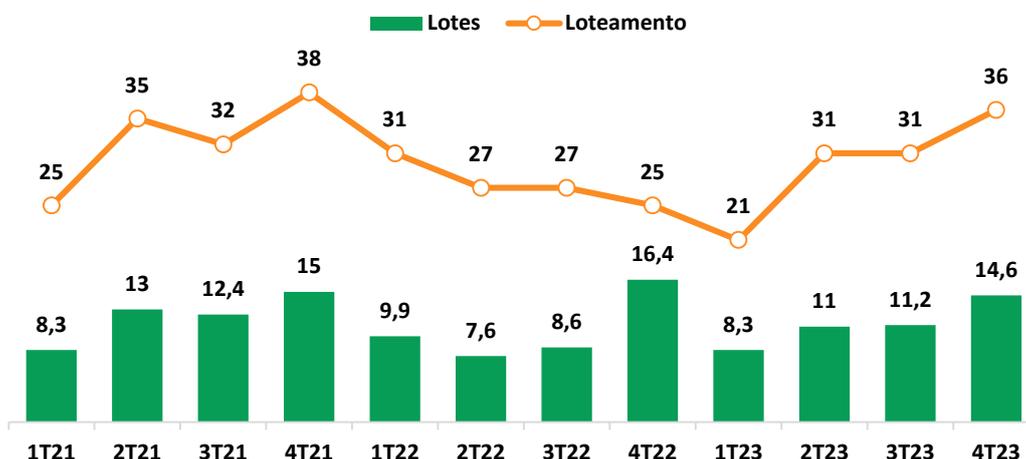
### O Segmento de Loteamento Urbano

#### Panorama do Segmento de Loteamento no Estado de São Paulo

O Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), em parceria com a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (Aelo) e a consultoria Brain – Bureau de Inteligência Corporativa, divulga periodicamente o Anuário do Mercado Imobiliário, relatório que teve início no primeiro trimestre de 2018 e cobre 81 cidades paulistas, em que apresenta o panorama do mercado de loteamento em São Paulo.

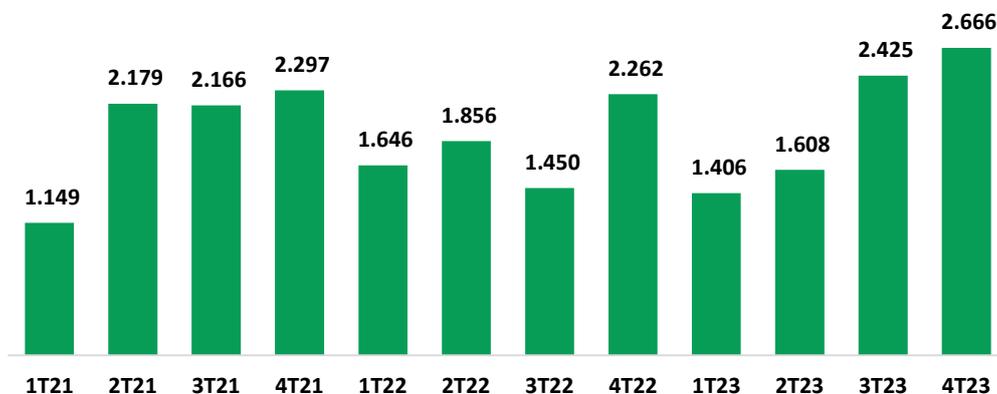
Se considerados o último ano, conforme o relatório divulgado<sup>11</sup>, foram lançados um total de 119 loteamentos e 45 mil lotes, representando queda de 29% e 15% com relação ao período anterior, respectivamente. O valor global lançado (VGL) correspondente somou R\$6.199 milhões.

Gráfico 9 – Evolução por Trimestre de Loteamentos (unidades) e Lotes Lançados (milhares de unidades)



Fonte: Adaptado de Secovi-SP

Gráfico 10 – Evolução por Trimestre do VGL Lançado (R\$ mm)



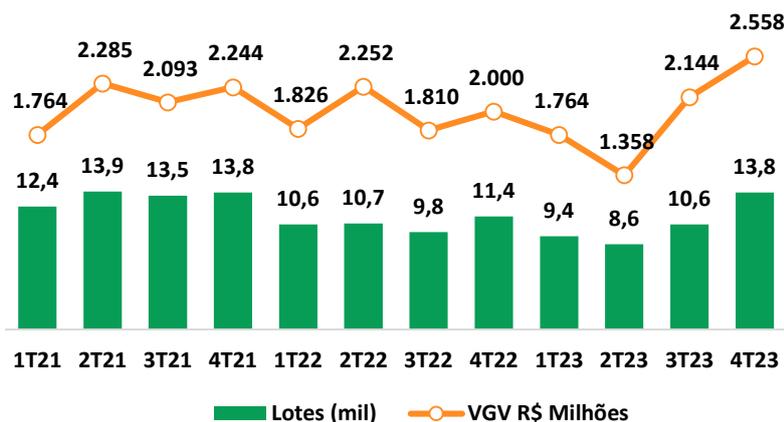
Fonte: Adaptado de Secovi-SP

<sup>10</sup> [https://cdn.abrainc.org.br/files/2024/3/Release\\_Indicadores\\_202402.pdf](https://cdn.abrainc.org.br/files/2024/3/Release_Indicadores_202402.pdf)

<sup>11</sup> <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>

### 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Gráfico 11 – Evolução por Trimestre de Lotes Vendidos (milhares de unidades) e VGV no Período (NN)



Fonte: Adaptado de Secovi-SP

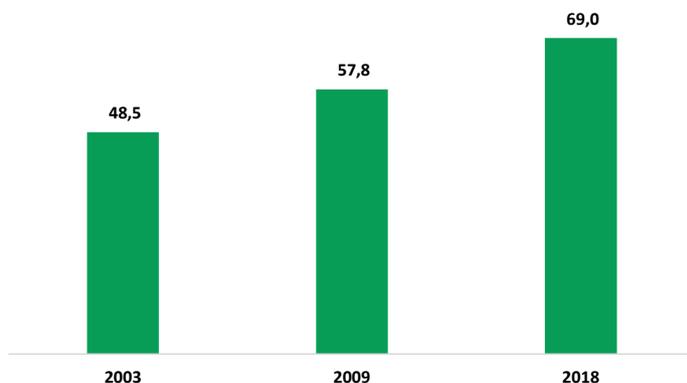
Para atuar no segmento de loteamento urbano e atender a demanda da faixa de renda destacada acima, no entanto, existem significativas barreiras de entrada, assim como obstáculos para ganhos de escala. O início dos empreendimentos nesse segmento é marcado pela capacidade das empresas em mapear oportunidades, considerando variáveis demográficas e de desenvolvimento urbano de cada região e município, de forma a identificar e adquirir terrenos para composição do *land bank*. Ademais, a execução dos empreendimentos exige expertise qualificada dada a complexidade técnico-operacional para desenvolvimento dos projetos de infraestrutura requerida nos loteamentos. Por fim, as empresas devem administrar o ciclo financeiro caracteristicamente longo, desde o investimento inicial requerido e compreendendo toda a fase de licenciamento e aprovação regulatória e de construção.

#### Demanda Imobiliária

O crescimento do número de famílias no Brasil, associado ao crescimento da renda familiar, bem como o número de pessoas por moradia e a alteração na pirâmide etária explicam a geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo.

- (a) Crescimento na formação de famílias: variável-chave para a demanda de novas unidades residenciais, o número de famílias no Brasil atingiu mais de 69 milhões em 2018, representando um aumento de 19% com relação a 2009 e de 42% com relação a 2003, conforme dados apurados pelo IBGE nas Pesquisas de Orçamento Familiar, disponível para acesso nos links referentes ao gráfico 13 abaixo:

Gráfico 12 – Evolução do Número de Famílias no Brasil (milhões de famílias)



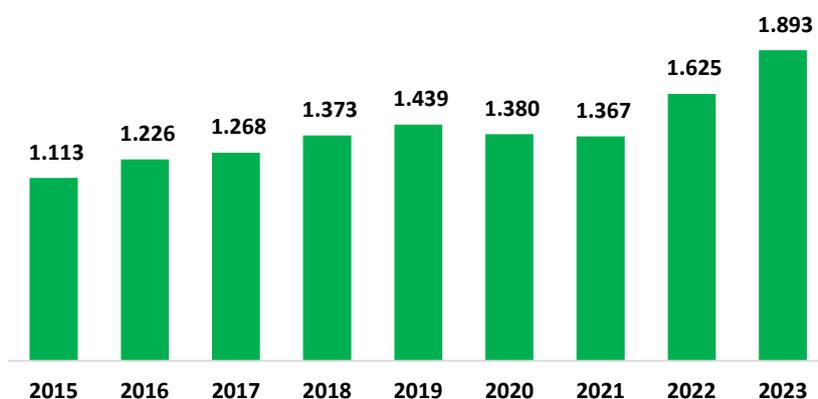
Fonte: IBGE

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Este crescimento observado é reflexo do crescimento populacional total verificado nas décadas de 1980 e 1990, conforme levantamentos disponíveis para acesso nos links informados no âmbito do gráfico 12 acima, (a população no Brasil cresceu à taxa média anual de 1,7% entre 1985 e 2000), considerando uma defasagem temporal de aproximadamente 18 a 20 anos entre os crescimentos da população total e da formação de famílias. Pelo crescimento médio de 1,2% ao ano entre os anos de 2000 e 2010, espera-se que o número de famílias no país continue a mostrar taxas de crescimento nos próximos anos.

(b) Crescimento da renda familiar: Conforme pesquisa realizada pelo IBGE<sup>12</sup>, disponível para acesso no link referente ao gráfico 13 abaixo, apesar de o Brasil ter sofrido recentemente uma recessão econômica, o rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu 70% de 2015 a 2023, contribuindo com o mercado imobiliário brasileiro.

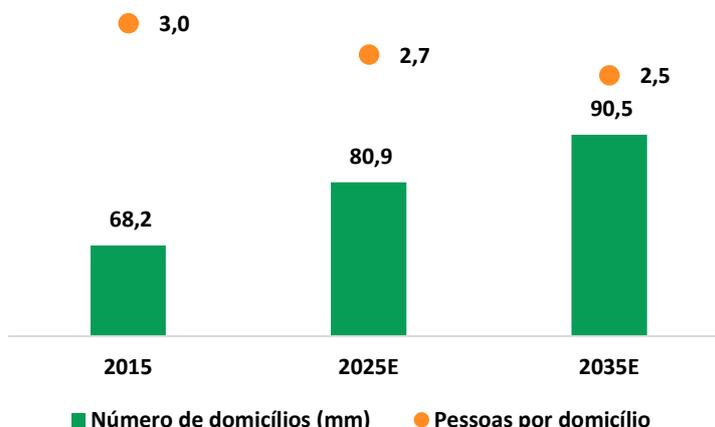
Gráfico 13 - Evolução do Rendimento Domiciliar Per Capita (R\$)



Fonte: Adaptado de IBGE

(c) Número médio de pessoas por moradia: O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no Brasil, atingindo em 2015 o número de 3,0 pessoas por domicílio particular. De acordo com estudo da Ernst & Young baseado em dados do IBGE<sup>13</sup>, a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia, em 2035, diminua cerca de 17%, fazendo com que a demanda por novas moradias cresça a um ritmo mais rápido que o do crescimento populacional.

Gráfico 14 – Número de Domicílios (milhões) e Pessoas por Domicílios no Brasil



Fonte: Adaptado de Ernst & Young e IBGE

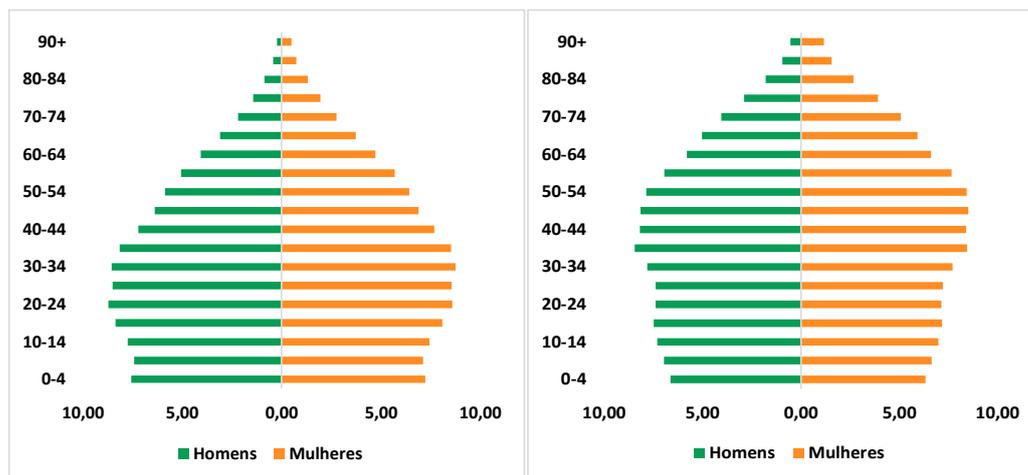
<sup>12</sup> <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=73100>

<sup>13</sup> <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/07/Estudo-Potencial-do-Mercado-Imobili%C3%A1rio-at%C3%A9-2035-Ernst-Young-compressed.pdf>

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

(d) Alteração na pirâmide etária: Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira tem sido alterada significativamente. A população que em 2018 era majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos) – cerca de 51 milhões de pessoas e 24% da população segundo o IBGE<sup>14</sup> – envelhecerá até 2035, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 35% de sua população com idade entre 25 e 49 anos, conforme pesquisa disponível para acesso referente aos gráficos 15 e 16 abaixo. Com tal envelhecimento da população, haverá um aumento significativo da demanda imobiliária.

Gráfico 15 e 16 – Pirâmides Etárias do Brasil em 2018 (esquerda) e Estimativa 2035 (direita)



Fonte: Adaptado de IBGE

### Crédito Imobiliário no Brasil

O aumento da taxa Selic, que alcançou dois dígitos em 2022 e que vem caindo desde a metade de 2023 mas ainda segue em altos patamares, é fator determinante para a oferta e demanda por crédito imobiliário. Este aumento influencia diretamente os juros do crédito imobiliário, que tendem a acompanhar o movimento, embora não na mesma proporção da própria taxa. Bancos e outras instituições de crédito procuram sempre um equilíbrio, considerando a Selic como referência, contudo, historicamente, buscam estabelecer taxas próprias que possibilitem tanto um saldo positivo para concessões, quanto estimule o desejo pela contratação do crédito pelos consumidores por meio de ofertas atrativas.

Em levantamento realizado em fevereiro de 2022 pela “MelhorTaxa” a pedido da Exame Invest<sup>15</sup> demonstra que apesar da Selic ter saltado de 2% em fevereiro de 2021 para 10,75% em fevereiro de 2022, um aumento de 8,75 pontos percentuais, na média, os bancos subiram suas taxas de financiamento imobiliário apenas 2,37 pontos percentuais no mesmo período.

<sup>14</sup> <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9109-projecao-da-populacao.html?=&t=downloads>

<sup>15</sup> <https://exame.com/mercado-imobiliario/selic-1075-financiamento-imoveis-mais-carro-restrito-veja-taxas/>

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

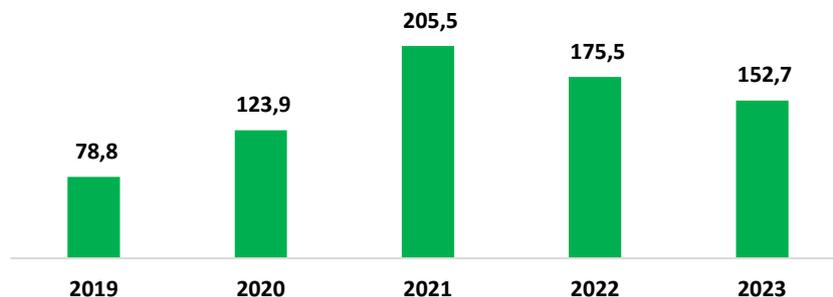
Tabela 1 – % Taxa de Juros do Crédito Imobiliário

Período	% Taxas de Juros do Crédito Imobiliário					
	Banco do Brasil	Santander	Itaú	Bradesco	Caixa	Selic
01/01/2021	7,95	7,00	6,90	6,70	6,25	2,00
01/02/2021	7,95	7,00	6,90	6,70	6,25	2,00
01/03/2021	7,95	7,00	6,90	6,70	6,25	2,75
01/04/2021	7,95	7,00	6,90	6,70	6,25	2,75
01/05/2021	7,95	7,00	6,90	6,70	6,25	3,50
01/06/2021	7,95	0,07	6,90	6,70	6,25	4,25
01/07/2021	7,95	0,08	7,30	6,90	7,00	5,25
01/08/2021	7,95	0,08	7,30	6,90	7,00	5,25
01/09/2021	7,95	8,99	8,30	8,50	7,00	6,25
01/10/2021	7,95	8,99	8,30	8,50	7,35	7,75
01/11/2021	7,95	8,99	8,30	8,50	8,00	9,25
01/12/2021	9,15	9,99	9,10	9,50	8,30	9,25
01/01/2022	9,15	9,99	9,10	9,50	8,30	9,25
01/02/2022	9,15	9,99	9,10	9,50	8,90	10,75

Fonte: Adaptado de Exame Invest

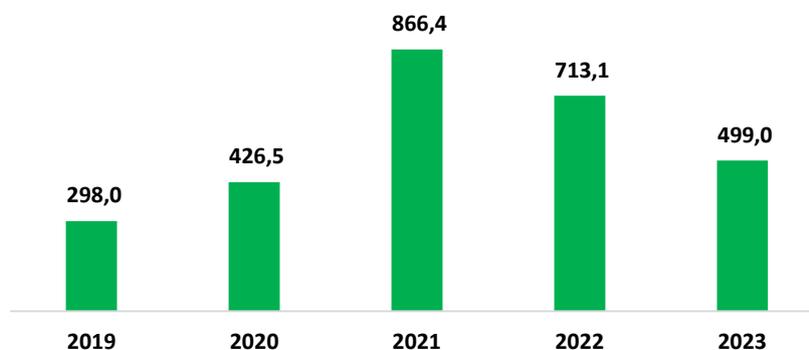
Apesar da Selic ainda alta, já houve corte de 3 pontos percentuais de junho de 2023 até março de 2024. Existe ainda expectativa de mais cortes ao longo do ano, podendo chegar a 9% até dezembro de 2024. O mercado sinaliza, ainda, que a oferta e demanda por crédito permanecerão em altos patamares, ainda que em índices menores se comparado com 2021, ano recorde de financiamentos pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Mesmo com a Selic acima de dois dígitos por todo ano de 2023, em comparação com 2020, houve aumento de 23% do volume total financiado na modalidade e queda de apenas 26% em comparação com 2022.

Gráfico 17 – Valores Financiados pelo SBPE (R\$ Bi)



Fonte: Adaptado de Abecip<sup>16</sup>

Gráfico 18 – Número de Unidades Financiadas pelo SBPE (Mil)



Fonte: Adaptado de Abecip

<sup>16</sup> <https://www.abecip.org.br/imprensa/informativos-mensais>

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

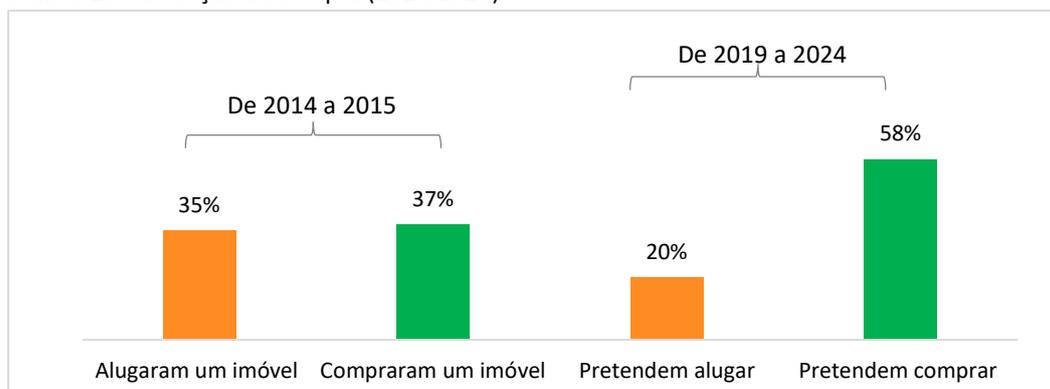
Outra modalidade de financiamento ofertada para população brasileira nos últimos anos foi o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado em 2009 para facilitar o acesso à moradia de famílias de média baixa renda. A partir de 2023 o programa passou a oferecer crédito para aquisição de moradia em áreas urbanas para famílias com ganhos de até R\$8.000 reais. Através do programa o Governo Federal pretende financiar 2 milhões de obras até 2026<sup>17</sup>.

### Grande Mercado Endereçável com Significativas Barreiras de Entrada

De acordo com pesquisa da Deloitte<sup>18</sup>, a pedido da Abrainc, o imóvel permanece como um dos principais objetos de desejo da população. A pesquisa realizada em 2019 demonstrou, por exemplo, que entre as escolhas de consumo das gerações X e Z, a compra da casa própria segue como maior sonho para 52% e 49% da amostra entrevistada, respectivamente.

Na pesquisa também foi avaliada a intenção de compra de um imóvel. Entre os anos de 2014 a 2019, 35% da amostra alugou um imóvel, enquanto que 37% comprou um imóvel. A pesquisa demonstrou tendência de inversão neste quadro para os próximos anos, com 20% da amostra afirmando que pretende alugar um imóvel até 2023 e 58% sinalizando que pretende comprar um imóvel.

Gráfico 20 – Intenção de compra (2014-2019)



Fonte: Adaptado de Deloitte

A estimativa de residências por nível de renda até 2035, segundo o Ministério de Desenvolvimento Regional e a FGV, como vista abaixo, é de que aproximadamente 34% das demandas por residências estará na faixa de 0 a 2 salários mínimos, 61% na faixa de 2 a 10 e 5% na faixa de 10+.

Figura 1 – Estimativa de residências por nível de renda até 2035



Fonte: Ministério de Desenvolvimento Regional e FGV

<sup>17</sup> <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2023/02/conhecias-algumas-das-principais-caracteristicas-do-novo-minha-casa-minha-vida>

<sup>18</sup> <https://pesquisas.lp.deloittecomunicacao.com.br/abrainc>

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Para atuar no segmento de loteamento urbano e atender a demanda da faixa de renda destacada acima, no entanto, existem significativas barreiras de entrada, assim como obstáculos para ganhos de escala. O início dos empreendimentos nesse segmento é marcado pela capacidade das empresas em mapear oportunidades, considerando variáveis demográficas e de desenvolvimento urbano de cada região e município, de forma a identificar e adquirir terrenos para composição do *landbank*. Ademais, a execução dos empreendimentos exige expertise qualificada dada a complexidade técnico-operacional para desenvolvimento dos projetos de infraestrutura requerida nos loteamentos. Por fim, as empresas devem administrar o ciclo financeiro caracteristicamente longo, desde o investimento inicial requerido e compreendendo toda a fase de licenciamento e aprovação regulatória e de construção.

### *Panorama Competitivo*

O segmento de loteamentos é caracterizado por um grande número de companhias de pequeno e médio porte e poucas companhias de grande porte. A principal associação do setor, a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Imobiliário – AELO, conta atualmente com mais de 960 associados em mais de 19 estados brasileiros. Os associados foram responsáveis pela aprovação de 446, 330 e 352 projetos em 2019, 2020 e 2021 respectivamente, indicando grande pulverização das operações.

#### **(i) Participação em cada um dos mercados**

A Companhia atua apenas no mercado de loteamento urbano de 8 estados do Brasil, em diferentes regiões do país: (i) São Paulo; (ii) Minas Gerais; (iii) Rio de Janeiro; (iv) Paraíba; (v) Bahia; (vi) Mato grosso; (vii) Goiás; (viii) Espírito Santo.

#### **(ii) Condições de competição nos mercados**

O mercado de loteamento urbano é bastante pulverizado, sem empresas concorrentes organizadas e/ou profissionalizadas, e tampouco listadas na B3. O ingresso no mercado de loteamento urbano pode ser um entrave para os novos *players*, uma vez que é exigido uma série de regulamentações e licenciamentos que podem se tornar um impeditivo.

Trata-se de um mercado complexo, com barreiras de entrada que dificultam a chegada de novos *players*. A identificação do terreno adequado ao projeto que se pretende implantar é lenta, difícil e requer redes de contatos e profundo conhecimento da região, pois bons terrenos são escassos.

A capacidade de investimento é outra barreira. O negócio de loteamentos requer investimento inicial alto e muito capital imobilizado, especialmente em terrenos e na execução da obra. Essa característica, aliada ao ciclo de negócio longo, com retorno demorado, dificulta a entrada de novas empresas nesse segmento.

Outro fator relevante é a longa curva de aprendizado no processo de aprovação dos loteamentos. Especialmente no Brasil, as legislações regulatórias são complexas e alguns detalhes das leis podem ser determinantes para uma aprovação. Por fim, é pré-requisito para novo *player* ter alta capacidade técnica e operacional não apenas para identificar o terreno certo, na região certa, como também aprovar o projeto, implantá-lo e ter sucesso na comercialização do produto.

A Companhia encontra no seu mercado de atuação algumas vantagens para a sua expansão, diferenciando-se de seus principais concorrentes, dentre as quais estão: (i) a parceria com a MRV, empresa líder no setor imobiliário com mais de 40 anos de expertise; (ii) *land bank* com alta atratividade; (iii) qualidade da equipe de gestão; (iv) potencial de geração de liquidez com o desenvolvimento de projetos para venda de casas em parceria com a MRV, com o recebimento do valor integral do lote quando da assinatura do contrato com o cliente (mediante financiamento bancário pelo adquirente); (iv) *back office* estruturado para a rápida expansão de suas atividades; (v) capacidade diferenciada de identificação de novos negócios, dada a capilaridade da MRV no mercado brasileiro.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

### (d) Eventual sazonalidade

Durante alguns meses do ano o mercado pode apresentar desaceleração, como em janeiro e fevereiro de cada ano, embora não seja sazonal. Para tal, compreende-se que estão entre os principais fatores para flutuações do mercado imobiliário: (i) férias escolares, que impacta negativamente o número de visitas aos estandes de venda, e, por conseguinte, o volume de vendas; e (ii) épocas de recebimento de bonificações ou de pagamento de despesas e tributos. Neste sentido, sofremos um impacto similar ao das demais empresas do mercado imobiliário nestes períodos.

### (e) Principais insumos e matérias primas

#### (i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Como a Companhia busca sempre os melhores padrões de eficiência, produtividade e de entrega do produto ao consumidor final, desenvolvemos relações com prestadores de serviço com reconhecimento no mercado. A Companhia, realiza uma avaliação minuciosa e criteriosa do fornecedor para garantir aos seus clientes o padrão normalmente esperado em seus empreendimentos. Nesse sentido, a Companhia desenvolve parcerias com fornecedores-chave para garantir a perenidade e a estabilidade no fornecimento de insumos e prestação de serviços. Nossa equipe de Suprimentos não tem contrato de exclusividade com qualquer fornecedor e pesquisa o mercado com frequência diária. Após a identificação de novos fornecedores, eles são qualificados quanto aos aspectos legais, socioambientais, técnicos e comerciais e, somente após validação, ficam autorizados a fornecer.

#### (ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Não dependência, uma vez que a Companhia não apenas conta com a possibilidade de primarização, mas ainda, atua com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia. Como mencionado, a Companhia também conta com mão de obra própria para execução do projeto, o que normalmente traz benefícios de prazo e custo, aumenta a qualidade do produto e reduz a dependência da Companhia de fornecedores.

#### (iii) Eventual volatilidade em seus preços

A Companhia sujeita-se à flutuação normal dos preços no mercado, conforme o INCC, que foi de 3,36% durante o período de doze meses, encerrado em março de 2024<sup>19</sup>. Durante o mesmo período, o IPCA, principal indicador utilizado como referência para correção dos recebíveis de unidades concluídas fechou os 12 meses em 3,93%<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> <https://portal.fgv.br/noticias/incc-m-marco-2023>

<sup>20</sup> <https://www.ibge.gov.br/busca.html?searchword=IPCA>

## 1.5 Principais clientes

**1.5 - Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando:**

**(a) Montante total de receitas provenientes do cliente**

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita bruta total da Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

**(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente**

As atividades da Companhia concentram-se na venda de lotes urbanizados.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

**1.6 – Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades do emissor, comentando especificamente**

**(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações**

### Loteamentos

O desenvolvimento de loteamentos consiste na subdivisão de determinada gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias já existentes, observados os demais requisitos previstos na lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. A subdivisão das glebas e criação ou modificação de vias de circulação dependem da obtenção prévia de aprovações, autorizações, licenças e alvarás emitidos pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais dos locais onde se localizam os loteamentos, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis e atos normativos. Além disso, uma vez aprovado o projeto do loteamento pela prefeitura local, este também deverá ser submetido a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 180 dias contados de sua aprovação, sob pena de caducidade. Com o registro imobiliário do loteamento há a automática transferência ao poder público, diretamente ou por meio das concessionárias dos serviços públicos, de toda a infraestrutura por executar que servirá cada um dos lotes. Para aprovação do loteamento, a lei exige a constituição das garantias à municipalidade para execução de tais obras, as quais podem ser imobiliárias, constituídas sobre os próprios lotes, ou pessoais, conforme estabelecido por cada Municipalidade no momento de aprovação do projeto. Para que haja venda regular dos lotes, é imprescindível que o loteamento esteja devidamente registrado na matrícula do imóvel; do contrário, o loteamento será considerado irregular, e poderá resultar na responsabilidade solidária de qualquer pessoa física ou jurídica do grupo econômico ou financeiro do loteador, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

O parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se, em especial, às normas urbanísticas estabelecidas na legislação municipal.

### Loteamentos Fechados

O loteamento fechado nada mais é que o resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original, ao final, é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado.

Nesse caso, os proprietários, mediante regulamento averbado junto à matrícula do loteamento, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato administrativo de concessão entre o Município e uma associação criada para esse fim.

A aprovação do loteamento fechado em nada difere do loteamento comum, com o acréscimo dos elementos acima citados. Em razão da lei nº 6.766/79 não dispor acerca do loteamento fechado, a sua regulamentação fica a cargo das municipalidades.

### Condomínio de lotes

O condomínio de lotes é uma modalidade cuja disciplina combina requisitos da lei do parcelamento do solo urbano e da lei da incorporação imobiliária para permitir, em resumo, a venda futura de lotes com edificações em construção, sem a transferência ao poder público da infraestrutura que lhes serve.

Este, por sua vez, é definido na legislação como "o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe" (lei 6.766/79, art. 2º, §4º).

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A principal nota diferenciadora, relativamente às conhecidas figuras do loteamento urbano, está na atribuição de fração ideal sobre o terreno e partes comuns. Além disso, enquanto no condomínio de lotes o terreno como um todo é, e se mantém, privado, no loteamento o terreno sobre o qual estão estabelecidos os lotes é público, incorporado à municipalidade.

### Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação da atividade imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, loteamentos, condomínio de lotes e demais aspectos, dentre os quais se destacam zonas de restrições de conservação e proteção ao patrimônio urbanístico, artístico e cultural, e questões ambientais. A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em conjunto com a lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária e a implantação faseada das unidades em conjuntos de edificações. Já a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. O Código Civil, por sua vez, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, rege o condomínio de lotes, assim como, os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário.

A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País, devem observar a forma pública de seus instrumentos, exceto nos casos de operação envolvendo agente do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) como uma das partes intervenientes. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente como condição de sua eficácia, seguindo as diretrizes e a liturgia própria registral regulada pela lei federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e os preceitos das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do local de cada empreendimento.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações e aos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal acima indicada em caráter exemplificativo, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e da aprovação dos respectivos projetos de cada empreendimento. Dentre essas leis se destacam os planos diretores municipais, as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

Ainda, a lei federal nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018, que alterou dispositivos da lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro e da lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, disciplina a resolução dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, dispondo sobre a porcentagem do valor que poderá ser retida (cláusula penal) pela Companhia no caso da rescisão por vontade do adquirente, prazo para a devolução de valores, dentre outras questões inerentes aos documentos acessórios obrigatórios que devem ser firmados com os adquirentes no ato da venda.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os Municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor como ferramenta de implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária, loteamentos, condomínios de lotes e de desenvolvimento urbano de maneira geral.

O parcelamento do solo urbano é regido pela Lei nº 6.766/79 que substituiu o Decreto-lei nº 58/37 que tinha por finalidade tutelar os compradores de lotes sem, contudo, preocupar-se com o aspecto urbanístico. O loteamento será urbano se destinado a fins habitacionais, ainda que em zona rural, e, para efeitos penais, nesse caso, submete-se ao artigo 50 e seguintes da nova lei, já que não se permite loteamento para fins urbanos em área rural (Lei nº 6.766/79, art. 3º).

Em junho de 2022, foi publicada a Lei Federal 14.382/22, norma que trouxe alterações na Lei de Incorporação Imobiliária (4.591/64), na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (6.766/73), alterações na Lei de Registros Públicos (6.015/73), dentre outras.

### Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de unidades integrantes de edificações ou de conjunto de edificações consistentes em unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, promete ou efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. O incorporador pode ou não ser o proprietário do terreno a que o empreendimento nesta modalidade se destina.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade única à atividade de incorporação imobiliária. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser por ele contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação, assim entendida a execução das obras até que sejam concluídas, com a obtenção do correspondente alvará de conclusão e mais a entrega de todos os equipamentos e acabamentos que compuseram os memoriais ofertados ao público; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias no momento apropriado tal como ajustado no correspondente contrato preliminar com os adquirentes.

No que se refere ao programa do Governo Federal de incentivo à produção de unidades residenciais de interesse social, o Programa Casa Verde e Amarela, criado pela lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, substituiu o Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 em vigor com alterações legislativas posteriores, cumpre esclarecer que a mesma formatação jurídica aqui

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

explanada é aplicável na sua modalidade de incorporação imobiliária, com as especificidades do referido programa que dizem respeito às formas para o seu financiamento, e repasse dos recursos ao empreendedor, a depender da faixa de renda do público ao qual as unidades se destinam. A disponibilidade de recursos pelo Governo Federal para esse tipo de empreendimento dentro das regras do programa, bem como, a demanda prévia de adquirentes para as unidades do empreendimento a depender da faixa de renda a que o empreendimento se destina e as condições de repasses dos valores financiados no âmbito do programa são fatores que podem impactar nos prazos e nos resultados dos empreendimentos submetidos ao programa.

Ainda, como forma antecedente ao empreendimento submetido ao regime da incorporação imobiliária, é possível a utilização de quaisquer das modalidades previstas na lei do parcelamento do solo urbano, loteamento ou desmembramento, para que as propriedades imobiliárias daí resultantes sejam destinadas ao empreendimento sob o regime da incorporação imobiliária, que pode ou não ser destinada ao financiamento específico no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.

No que se refere à Lei de Incorporação Imobiliária, a Lei 14.382/22, dispensa a apresentação do atestado de idoneidade financeira para registro da incorporação, antes exigido nas alíneas do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, o que representa desburocratização do processo.

### **Patrimônio de Afetação**

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio segregado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra, exceção feita nos casos de conjunto de edificações cuja implantação será faseada, nos termos da lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, nos quais a intenção de sujeitar a incorporação desdobrada ao regime especial do patrimônio de afetação deve ser feita no momento do registro do memorial da incorporação imobiliária.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que comprovadamente excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários ao pagamento de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de o terreno destinado ao empreendimento ser de propriedade do incorporador e ter a sua aquisição quitada.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, 4% a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66% como CSLL, como preceitua a Lei nº 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET, bem como, instituir uma comissão de representantes, eleitos dentre os adquirentes das unidades e demais providências.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida,

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

O patrimônio de afetação extingue-se: (i) com a averbação da construção, (ii) registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes, (iii) quando for o caso, com a extinção das obrigações da Companhia perante a instituição financiadora do empreendimento, (iv) em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas e (v) com a liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos da lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

A nova Lei 14.383/2022, trouxe alterações relevantes no que se refere ao patrimônio de afetação, com a inclusão dos parágrafos no artigo 31-E da Lei 4.591/64, que trata da extinção do patrimônio de afetação. A alteração insere um novo conceito que consiste na extinção parcial do patrimônio de afetação, por unidades e não do empreendimento como um todo. O parágrafo primeiro trata da extinção automática do patrimônio de afetação para cada unidade autônoma alienada a terceiros, quando da averbação da construção, registro do contrato e averbação da quitação do financiamento bancário (desligamento da unidade), quando for o caso.

### **Sistema Financeiro Imobiliário - SFI**

O SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel em garantia; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei nº 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

### Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo que os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

### Sistema Financeiro Habitacional

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 35 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei nº 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

### Resolução 4.676, Resolução 4.271 e Resolução 3.932

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019, suplanta as Resoluções 3.932 e 4.271, em que determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza tal obrigação, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapassem R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676, determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

### Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações referidas em "Resolução 3.932" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

### Legislação Municipal

A Companhia teve lançamentos em 11 municípios, representados por 4 estados do Brasil, estando sujeita, em cada uma das localidades em que lançou ou objetiva lançar empreendimentos, a várias leis e regulamentos, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Companhia possa desenvolver suas atividades, devem ser obtidos e renovados os alvarás, licenças, autorizações e registro dos empreendimentos perante diversas autoridades governamentais.

Atualmente, a Companhia desenvolve projetos de loteamentos e condomínios de alta qualidade nos seguintes municípios: (i) Marília, no estado de São Paulo; (ii) Araçatuba, no estado de São Paulo; (iii) Ribeirão Preto, no estado de São Paulo; (iv) Araraquara, no estado de São Paulo; (v) Álvares Machado, no estado de São Paulo; (vi) Campinas, no estado de São Paulo; (vii) Presidente Prudente, no estado de São Paulo; (viii) São José do Rio Preto, no estado de São Paulo; (ix) Mont Mor, no estado de São Paulo; (x) Bauru, no estado de São Paulo; (xi) Boituva, no estado de São Paulo; (xii) Bragança Paulista, no estado de São Paulo; (xiii) Caçapava, no estado de São Paulo; (xiv) Capivari, no estado de São Paulo; (xv) Itu, no estado de São Paulo; (xvi) Mogi das Cruzes, no estado de São Paulo; (xvii) Piracicaba, no estado de São Paulo; (xviii) Salto, no estado de São Paulo; (xix) Feira de Santana, no estado da Bahia; (xx) Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro; (xxi) Uberaba, no estado do Minas Gerais; (xxii) Cuiabá, no estado do Mato Grosso.

Dessa forma, a Companhia deverá observar a legislação específica aplicável aos empreendimentos desenvolvidos nos municípios descritos, bem como dos municípios em que vier a lançar novos empreendimentos.

Caso a Companhia descumpra tais leis e regulamentos, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às atividades, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira e reputação da Companhia.

### Regulamentação relativa à privacidade e proteção de dados

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relativas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de dados pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) na década de 90 procurou trazer contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores. Com a evolução da tecnologia de processamento de dados, a Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), aprovada em 2011, também teve como objetivo estabelecer regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores. A Lei do Cadastro Positivo foi recentemente alterada, em abril de 2019, para determinar a adesão automática de indivíduos aos bancos de dados do sistema do Cadastro Positivo, com opção de solicitar sua exclusão. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a LGPD, as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. A LGPD, trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais.

Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD será aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD, que tem poderes e responsabilidades análogas às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD tem assegurada independência técnica, embora esteja subordinada à Presidência da República.

Destacamos que, a efetiva entrada em vigor da LGPD ocorreu no dia 18 de setembro de 2020, à exceção das sanções administrativas. Os arts. 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam das sanções administrativas, somente entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, na forma da Lei nº 14.010/20.

### **(b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor**

Tendo em vista a natureza de suas atividades, a Companhia ainda não aderiu a um padrão específico, em âmbito nacional ou internacional de práticas ambientais.

Para atender à legislação ambiental, a Companhia leva em consideração, antes de adquirir seus terrenos, todos os aspectos ambientais e legais, inclusive eventual existência de mananciais, cobertura vegetal, localização quanto às características de área de preservação e qualquer histórico de passivos ambientais, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente considerados.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A Companhia adota como prática interna de gestão ambiental a elaboração de estudos e avaliações para investigação ambiental como condição para a aquisição dos terrenos onde serão erigidos os seus empreendimentos, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial), como forma de identificar possíveis passivos ambientais, viabilidade de remediação e de atender às disposições da legislação ambiental.

Destacamos a Resolução CONAMA 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas, alterada pela Resolução 460/2013.

Durante o período execução do empreendimento, a Companhia realiza ações e controles ambientais, adotando medidas de prevenção, mitigação e correção dos impactos associados as atividades. Entre as ações adotadas, destaca-se a adoção do PGRCC – Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, gestão de efluentes, monitoramento das Áreas de Preservação Ambiental, monitoramento das condicionantes ambientais aplicáveis, obtenção e gestão de licenças e autorizações ambientais, gestão de materiais controlados e fornecedores aplicáveis.

### Legislação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita às leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil, cujo cumprimento é fiscalizado por órgãos e agências governamentais.

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, determina que a instalação e o regular funcionamento de atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou utilizadoras de recursos naturais, ou que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, incluindo as atividades de construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Este procedimento é necessário para as fases de aprovação do projeto, instalação inicial e operação do empreendimento, sendo que eventuais ampliações e/ou alterações impactantes ao meio ambiente também se sujeitam a licenciamento ambiental. Considerando que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente, a legislação estabelece que a renovação deve ser requerida com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do vencimento da licença. O requerimento tempestivo de renovação possibilita que a licença permaneça automaticamente válida até posterior manifestação do órgão ambiental sobre o requerimento. O processo de licenciamento ambiental, também regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”) nº 237/97, compreende um sistema trifásico, no qual há a emissão de três licenças:

(i) Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou da atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

(ii) Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes; e

(iii) Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

Determinadas licenças ambientais podem estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia.

A ausência de licença ambiental ou a operação em desacordo com as licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

de crime ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. No âmbito administrativo, além das sanções descritas no item acima, as multas, no âmbito federal, podem chegar a R\$10 milhões (aplicáveis em dobro ou no seu triplo, em caso de reincidência), e interdição de atividades, podendo gerar efeito adverso relevante sobre os resultados da Companhia.

Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (IBAMA). Com exceção dos casos em que o licenciamento ambiental está sujeito à competência federal, o órgão estadual é, geralmente, o responsável pelas análises das atividades e emissão de licenças ambientais, bem como pela imposição de condições, restrições e medidas de controle pertinentes.

Nos casos em que o impacto da atividade for local, ou quando houver delegação expressa do órgão ambiental estadual, a competência para o licenciamento ambiental será do Município.

Observadas as especificidades relacionadas aos loteamentos, em relação aos condomínios, com a sua instituição e especificação que ocorre com a entrega das unidades, a obrigação pela manutenção das licenças ambientais, conforme aplicáveis, obtidas para a consecução do empreendimento, passa a ser do condomínio.

### Resíduos Sólidos

O controle e gestão de resíduos sólidos gerados em suas atividades e empreendimentos deve obedecer às previsões da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010), que dispõe diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, regulando a segregação, coleta, armazenamento, transporte, tratamento, acondicionamento e destinação final dos resíduos sólidos. A atividade de segregação, coleta, armazenamento, transporte, tratamento, acondicionamento e destinação final de resíduos está sujeita ao licenciamento ambiental. A disposição inadequada, bem como os acidentes decorrentes do manuseio inadequado desses resíduos, além de poder resultar na contaminação de solo e de águas subterrâneas, podem ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa (multas que podem variar de R\$5.000,00 a R\$50.000.000,00) e penal, bem como responsabilização no âmbito civil, sendo que, neste último caso, independentemente de culpa.

Os empreendimentos, especialmente aqueles que sejam considerados grandes geradores de resíduos sólidos, devem elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos ("PGRS"), que estabelecerá os procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente correta dos resíduos gerados. O PGRS deve dispor sobre os métodos adotados nas fases de coleta, segregação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos.

Entende-se por resíduo da construção civil os gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, incluídos os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis.

Por meio da responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos (artigo 30 da PNRS), instituída pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, as ações são individualizadas e encadeadas, abrangendo os fabricantes, importadores, distribuidores, comerciantes, os consumidores e titulares dos serviços públicos de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.

Nesse sentido, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados.

É importante ressaltar o sistema de logística reversa, também instituída pela PNRS, a qual se apresenta como instrumento de desenvolvimento econômico e social caracterizado pelo conjunto de ações, procedimentos e meios destinados a viabilizar a coleta e a restituição dos resíduos sólidos ao setor

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

empresarial, para reaproveitamento, em seu ciclo ou em outros ciclos produtivos, ou outra destinação final ambientalmente adequada.

Por fim, a Resolução CONAMA nº 469/2015 altera a Resolução nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais. Tais normas preveem expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei sem que seja obtida a devida licença ambiental.

Buscamos, sempre, obter todas as licenças ambientais necessárias para a gestão dos resíduos da construção civil e, conseqüentemente, apresentamos o projeto de nossos empreendimentos para análise do órgão competente.

### Áreas Contaminadas

São consideradas áreas contaminadas aquelas que contenham quantidades ou concentrações de quaisquer substâncias ou resíduos em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger, que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

Os órgãos ambientais têm adotado posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas. No Estado de São Paulo, a Lei Estadual nº 13.577, de 8 de julho de 2009, dispõe que o responsável legal por um terreno, ou aqueles considerados solidariamente responsáveis (como exemplo, o superficiário, o detentor da posse efetiva e o beneficiário), ao detectar indícios ou suspeita de contaminação devem comunicar o fato aos órgãos ambientais e de saúde, sob pena de multa de até R\$50 milhões. Nos casos em que houver a necessidade de remediação, exigir-se-á seguro ou garantia bancária.

A adoção de medidas de remediação e monitoramento pode acarretar gastos significativos e a falta dessas ações pode desencadear responsabilização nas esferas administrativa, criminal e civil.

Vale ressaltar que a responsabilidade civil ambiental relacionada à remediação da contaminação do solo e das águas subterrâneas é objetiva e solidária, além de ser considerada como uma obrigação *propter rem* (ônus que acompanha o imóvel).

Nesse sentido, de acordo com a legislação ambiental brasileira, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador do dano, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos ambientais tanto por órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

Ademais, a remediação da contaminação não está sujeita a limite de valores. Da mesma forma, a responsabilidade por danos ambientais não está sujeita a prazos de prescrição, ou seja, não são extintas no decorrer do tempo.

Para atender à legislação ambiental, a Companhia leva em consideração, antes de adquirir seus terrenos, todos os aspectos ambientais e legais, inclusive eventual existência de mananciais, cobertura vegetal, localização quanto às características de área de preservação e qualquer histórico de passivos ambientais, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Destacamos a Resolução CONAMA 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas, alterada pela Resolução 460/2013.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

### Responsabilidade Ambiental

O cumprimento da legislação ambiental é fiscalizado por órgãos e agências governamentais e, no caso de eventual inobservância ou violação, a Companhia fica sujeita a responsabilidade ambiental nas esferas administrativa, criminal e civil. São esferas de responsabilidade independentes, de modo que uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, bem como a obrigação de reparar o dano causado. Por outro lado, a ausência de responsabilidade de uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente da responsabilidade nas demais.

Caso a Companhia ou alguma de suas subsidiárias causem ou, de outra forma, sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, poderão ser verificados efeitos adversos em nossos resultados e negócios, inclusive sob o ponto de vista reputacional.

A caracterização da responsabilidade civil ambiental é objetiva, o que significa dizer que sua imputação ao agente econômico depende tão somente da constatação de que uma ação ou omissão gerou dano ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (artigo. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81). Além disso, caso a atividade seja realizada por mais de um agente e não seja possível identificar a contribuição de cada agente para o dano ambiental constatado, os órgãos públicos e o Judiciário têm aplicado a teoria da responsabilidade solidária, na qual qualquer dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores.

Dessa forma, tanto as atividades desenvolvidas pela Companhia que possam ser caracterizadas como potencialmente poluidoras do meio ambiente, quanto a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço, são devidas e rigorosamente fiscalizadas, evitando-se, assim, qualquer passivo ambiental. Por essa razão, considerando que poderão ser responsabilizados civilmente aqueles que concorrerem indiretamente para a ocorrência de eventual dano ambiental, é fundamental que haja uma gestão conjunta dos riscos inerentes a todos os envolvidos no desenvolvimento do projeto específico, bem como exijam e fiscalizem o cumprimento de uma política ambiental adequada de seus clientes, de modo a minimizar os riscos que possam surgir em virtude de uma eventual responsabilização solidária.

Com relação aos administradores, na esfera civil, eles somente poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, uma vez que não podem ser responsabilizados por atos regulares de gestão. Caso não tenha havido conduta em desacordo com a legislação ambiental ou Estatuto Social, a responsabilidade civil ambiental somente poderá alcançar o administrador se ele também acumular a condição pessoal de sócio. Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados ao meio ambiente.

No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

Por fim, cabe mencionar que, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina e jurisprudência a pretensão reparatoria do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei de Crimes Ambientais, regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/2008, dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental. A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente que importe na violação de qualquer norma de preservação, proteção ou regulamentação do meio ambiente, independentemente da verificação de efetiva ocorrência de dano ambiental. As sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão total ou parcial das atividades, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais) sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei nº 9.605/1998.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais sujeita a seus efeitos qualquer pessoa física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo ou culpa. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

### **(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades**

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo assegurado ao titular seu uso exclusivo, da marca registrada, em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações.

Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços. Essa expectativa pode vir a não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento pelo órgão responsável pelo registro; e (iii) não contestação ou não cumprimento de exigência formulada pelo órgão responsável pelo registro.

No dia 25 de fevereiro de 2014, a URBA protocolou junto ao INPI pedido de concessão do registro da marca URBAMAIS, garantindo a titularidade da marca até 20 de março de 2028. Atualmente nossos negócios são conduzidos por meio da marca “URBA”, a qual foi feito pedido de concessão de seu registro junto ao INPI, na data de 01 de novembro de 2019, garantindo sua titularidade até 09 de junho de 2030. Ainda, foi protocolo junto ao INPI, na data de 15 de maio de 2020, pedido de concessão do registro da marca “SMARTURBA”, garantindo a titularidade da marca até 19 de janeiro de 2031.

Assim sendo, apenas nas hipóteses de a Companhia realizar uso indevido das marcas ou deixar de realizar suas renovações quando do término das vigências, poderá perder seus direitos relativos ao uso das marcas nominativas (apenas nome), mistas (nome e elementos gráficos) e figurativas (apenas elementos gráficos) da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos de propriedade intelectual relevantes da Companhia, registrados ou licenciados em nome da Companhia, recomendamos a leitura do fator de risco “A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia” no item 4.1 deste Formulário de Referência.

### **(d) contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:**

**i. em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos**

**ii. em favor de partidos políticos**

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

**iii. para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos**

A Companhia não realiza contribuições financeiras a agentes públicos, seja diretamente ou por meio de terceiros.

## 1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

**1.7 - Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:**

**(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor**

Não aplicável, pois a Companhia opera somente no Brasil. Dessa forma, não auferiu receitas no exterior no exercício social de 31 de dezembro de 2023.

**(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois a Companhia opera somente no Brasil. Dessa forma, não auferiu receitas no exterior no exercício social de 31 de dezembro de 2023.

## **1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira**

**1.8 - Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor**

A Companhia não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9 - Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

**(a) se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade**

Todas as informações socioambientais da Companhia estão contidas no [Relatório de Sustentabilidade MRV&Co](#). Este relatório é publicado anualmente. Adicionalmente, em 2022 a Urba realizou uma revisão de seu posicionamento em relação aos temas ASG, o que culminou na publicação de um [Relatório de Posicionamento ESG](#) próprio. Este relatório tem o objetivo de ser uma ferramenta de gestão para a Companhia, uma vez que apresenta os temas materiais para o negócio em cada pilar ESG, indica quais são os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) que mais têm aderência ao nosso negócio e consolida as principais ações e iniciativas da Companhia em cada tema material.

**(b) a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento:**

O Relatório de Sustentabilidade MRV&Co segue o padrão de report do GRI. O Relatório de Posicionamento ESG da Urba, publicado em 2022, não adotou integralmente um padrão de report, embora tenha se baseado nos parâmetros do GRI.

**(c) se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso**

O Relatório de Sustentabilidade do grupo MRV&Co, é auditado pela entidade externa denominada Bureau Veritas (<https://www.bureauveritas.com.br/pt-br>). O Relatório de Posicionamento ESG da Companhia não é auditado por entidade independente.

**(d) a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado**

Os relatórios de sustentabilidade do grupo MRV&CO estão disponíveis no link: <https://www.mrv.com.br/sustentabilidade>.

O Relatório de Posicionamento ESG da Urba está disponível no link: <https://urba.com.br/documentos-entregues-a-cvm/>

**(e) se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor**

O Relatório de Posicionamento ESG da Urba considera uma matriz de materialidade que foi obtida a partir de um diagnóstico de sustentabilidade realizado em 2022 para identificar nossos temas materiais e, a partir deles, darmos sequência à nossa jornada.

Com a atuação de um Grupo de Trabalho (GT) dedicado ao tema, formado por colaboradores de diferentes áreas, somada ao apoio de uma consultoria especializada, construímos a nossa materialidade estratégica. Esse trabalho envolveu, além de um extenso estudo setorial, a escuta de diversos stakeholders da Urba: colaboradores de diversas áreas e níveis funcionais, clientes, fornecedores, comunidades e investidores. Mais de 80 temas foram analisados em diferentes fases do projeto e, por meio de entrevistas em profundidade e pesquisas quantitativas, 16 temas foram priorizados por nossos stakeholders a partir dos critérios qualificadores de priorização por convergência, divergência, risco, oportunidade e impacto.

Dos 16 temas indicados por nossos stakeholders, por meio de uma análise interna que contou com a participação do GT, Presidência e Diretoria, nove foram selecionados como **Temas Materiais**, sendo que Urbanização Sustentável e Inteligente é um tema transversal, para o qual convergem todos os demais. Abaixo, os nove temas materiais selecionados:

### 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)



A Companhia está em processo de estruturação de seus indicadores-chave de sustentabilidade, de modo que o Relatório de Posicionamento ESG divulgado ainda não contempla tais indicadores.

(f) se o relatório ou documento considera os **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)** estabelecidos pela **Organização das Nações Unidas** e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

Sim, o Relatório de Posicionamento ESG da Urba considera os ODS. Abaixo, a apresentação dos ODS mais relevantes para o negócio da Companhia, organizados em níveis:



(g) se o relatório ou documento considera as recomendações da **Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD)** ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

O Relatório de Posicionamento ESG da Urba ainda não considera as recomendações da TCFD. Entendemos que este é um importante parâmetro para o reporte de como gerenciamentos os riscos e oportunidades

## 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

relacionados às mudanças climáticas e seus impactos financeiros. Planejamos adotar as recomendações, tão logo seja possível o mapeamento de todos os riscos e oportunidades em razão das mudanças climáticas a que o nosso negócio está exposto.

**(h) se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas**

A Urba, como membro do grupo MRV&Co, realiza inventários anuais de emissão de gases do efeito estufa, escopos 1, 2 e 3. Os inventários estão disponíveis na página do GHG Protocol – FGV: <https://registropublicodeemissoes.fgv.br/participantes/1502> e mais informações adicionais podem ser obtidas no Relatório de Sustentabilidade MRV&Co.

**(i) explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:**

**i. a não divulgação de informações ASG:** não se aplica, informações divulgadas.

**ii. a não adoção de matriz de materialidade:** não se aplica, matriz de materialidade adotada.

**iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG:** a Companhia está estruturando os seus indicadores-chave de desempenho nos pilares ASG, construindo um formato de gestão aderente à realidade do negócio. Por esse motivo, os indicadores ainda não foram divulgados.

**iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas:** não se aplica, a auditoria ocorre nas informações do grupo econômico.

**v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas:** Entendemos que este é um importante parâmetro para o reporte de como gerenciamentos os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas e seus impactos financeiros. Planejamos adotar as recomendações, tão logo seja possível o mapeamento de todos os riscos e oportunidades em razão das mudanças climáticas a que o nosso negócio está exposto.

**vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa:** não se aplica, o inventário é realizado.

## 1.10 Informações de sociedade de economia mista

**1.10 - Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:**

**(a) interesse público que justificou sua criação**

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:**

i. os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra "a"

ii. quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições

iii. estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas**

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

## 1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

**1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor:**

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante no último exercício social que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

## **1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital**

**1.12 - Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas.**

Não ocorreram operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou aumento ou redução de capital no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

## 1.13 Acordos de acionistas

**1.13 - Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas.**

Não há acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e nem acordo de acionistas do qual o controlador seja parte, que regule o exercício do direito de voto ou a transferência de ações de emissão da Companhia.

## 1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

### 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor:

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no último exercício social.

## **1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**

### **1.15 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais**

Não foram celebrados contratos relevantes pela Companhia ou por suas controladas que não fossem diretamente relacionados com suas atividades operacionais no último exercício social.

## **1.16 Outras informações relevantes**

### **1.16 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes a esta seção 1 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### 2. Comentários dos diretores

#### 2.1 – Os diretores devem comentar sobre:

##### (a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.11 deste Formulário de Referência, exceto quando expressamente ressalvado, são derivadas de nossas demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com normas internacionais de contabilidade – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a compreender nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Os termos “AH” e “AV” constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita operacional líquida para os exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

As informações constantes neste item 2 do Formulário de Referência devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e suas respectivas notas explicativas, disponíveis em nosso site <https://vivaurba.com.br/ri/> e na página de internet da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

Entendemos que a Urba apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio, desenvolver seus projetos e cumprir suas obrigações de curto e longo prazo. As nossas atividades foram e estão sendo suportadas por recursos aportados por nossos acionistas e por recursos captados junto a terceiros. Em 31 de dezembro de 2023, apresentávamos uma relação entre a dívida líquida e o patrimônio líquido de 1,34.

#### Indicadores financeiros da Urba:

(em milhares de reais)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Ativo Circulante	415.676	440.992
Passivo Circulante	266.235	269.218
Liquidez Corrente <sup>(1)</sup>	1,56	1,64
Índice de Endividamento <sup>(2)</sup>	4,49	3,07
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)	316.055	266.575
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	88.810	72.299
Dívida Líquida <sup>(3)</sup>	227.245	194.276
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	1,34	0,82
Lucro (Prejuízo) Líquido	(69.446)	(7.053)
Lucro Líquido Ajustado Por Eventos Não Recorrentes <sup>(4)</sup>	(56.518)	(7.053)

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(em milhares de reais, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023	
	2023	2022
Margem Bruta <sup>(5)</sup>	26,13%	32,79%
Margem Bruta Ajustada Pelo Custo Financeiro <sup>(6)</sup>	30,81%	34,32%
EBITDA <sup>(7)</sup>	(30.519)	16.000
Margem EBITDA <sup>(8)</sup>	-19,19%	7,71%
EBITDA Ajustado <sup>(9)</sup>	(17.591)	16.000
Margem EBITDA Ajustado <sup>(10)</sup>	-11,06%	7,71%

1. Liquidez Corrente: Ativo Circulante dividido pelo Passivo Circulante.

2. Índice de Endividamento: (Passivo Circulante acrescido do Passivo Não Circulante) dividido pelo Patrimônio Líquido.

3. Dívida Líquida: A Dívida Líquida corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (Dívida Bruta), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS). Outras companhias podem calcular a dívida líquida de maneira diferente de nós.

4. Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado por Eventos Não Recorrentes é referente ajuste de baixa essencialmente relacionadas a baixa de projetos descontinuados no valor de R\$12,9 milhões.

5. Margem Bruta: Lucro Bruto dividido pela Receita Operacional Líquida.

6. Margem Bruta Ajustada pelo Custo Financeiro é calculada por meio do lucro bruto do exercício ajustado pelo custo financeiro do custo dos lotes vendidos dividido pela Receita Operacional Líquida.

7. O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com Resolução CVM n.º 156 publicada em 24 de junho de 2022, que dispõe sobre a forma de divulgação voluntária do EBITDA pelas companhias abertas e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB e não deve ser considerado como substitutos para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional ou performance da Companhia.

8. Margem EBITDA: EBITDA/Receita Operacional Líquida.

9. O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, e não deve ser considerado como substitutos para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional ou performance da Companhia. EBITDA Ajustado por Eventos Não Recorrentes é referente ajuste de baixa essencialmente relacionadas a baixa de projetos descontinuados no valor de R\$12,9 milhões

10. Margem EBITDA Ajustado: EBITDA Ajustado/Receita Líquida.

A estratégia financeira da Companhia está baseada nos seguintes principais aspectos:

- A Companhia tem mostrado ao longo dos períodos, solidez em sua alocação de recursos, como pode-se observar no índice de liquidez corrente, que representa a quantidade de vezes que a Companhia possui recursos suficientes para honrar seus compromissos nos 12 meses seguintes. Em 31 de dezembro de 2023, este indicador foi de 1,56x.
- Estrutura de capital equilibrada com perfil de longo prazo. A Companhia financia suas atividades com capital próprio e com recursos de terceiros, apresentando estes últimos perfil de longo prazo.
- Margens operacionais que consideramos elevadas em função de: (a) grande valor agregado no processo de transformação de grandes propriedades em lotes residenciais, comerciais ou industriais; (b) expertise na aquisição de terrenos; (c) rígido controle de custos e despesas operacionais; (d) eficiência na urbanização dos empreendimentos; e (e) time dedicado e experiente.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, a margem bruta foi de 26,1%, a margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 30,8%, o prejuízo foi de R\$69,4 milhões, justificado principalmente por: (i) Revisão orçamentária de uma das obras em andamento, que levou a um aumento do custo dos lotes; (ii) aumento de despesas não recorrentes no ano, essencialmente relacionadas a baixa de projetos descontinuados; e (iii) aumento das despesas financeiras, resultado decorrente da captação da 6ª debênture em maio de 2023. O EBITDA Ajustado foi de R\$(17,6) milhões, apresentando assim uma margem EBITDA Ajustado -11,06%.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A Companhia apresenta índices de alavancagem que seus diretores consideram aceitáveis, estando preparada e com condições de acessar o mercado para fazer frente a oportunidades que surjam no setor. Além disso, acredita estar bem posicionada em mercados de atuação que combinam atividade econômica relevante, forte demanda e geração de renda, com um banco de terrenos diversificado.

Até o momento, a Companhia não identificou efeitos significativos para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. A Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM: eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes: eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;
- Lotes a comercializar e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção, eventuais riscos relacionados a realização dos estoques e aumento dos custos de produção.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, não há impactos materiais que possam afetá-las, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

### (b) Estrutura de Capital

Na data deste Formulário de Referência, nosso capital social era de R\$197,4 milhões, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 146,2 milhões de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nossos objetivos ao administrar nosso capital são os de salvaguardar a continuidade do nosso modelo de negócios buscando maximizar o retorno e o valor gerado aos nossos acionistas, produzindo ganhos de eficiência de forma sustentável e consistente ao longo dos anos.

Abaixo encontra-se demonstrada a divisão da estrutura de capital da Companhia entre capital próprio (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao passivo circulante e não circulante) nas datas indicadas:

(em milhares de reais, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Passivo circulante (a)	266.235	269.218
Passivo não circulante (b)	493.107	457.582
Patrimônio líquido (c)	169.248	236.955
<b>Total (d)</b>	<b>928.590</b>	<b>963.755</b>
Capital de Terceiros ((a+b)/d)	81,77%	75,41%
Capital Próprio (c/d)	18,23%	24,59%
Passivo total (a+b)	759.342	726.800
Passivo total/ Patrimônio Líquido	4,49	3,07

Em 2023, a estrutura de capital foi de 4,49, resultante do aumento do passivo total em 4% e redução de 29% no Patrimônio Líquido, principalmente devido ao uso da reserva de retenção de lucros, reserva legal e reserva de capital para absorção parcial do prejuízo e a destinação da parte restante do prejuízo do exercício à conta de prejuízos acumulados no Patrimônio Líquido.

A Companhia utiliza recursos próprios para a composição de seu portfólio de *land bank* e tem como padrão o uso de recursos de terceiros de longo prazo para financiar a construção de seu portfólio de empreendimentos. Os empréstimos, financiamentos e debêntures que a Companhia utiliza na construção

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

de seus ativos possuem perfil de vencimento de longo prazo, o que permite que os ativos se desenvolvam e atinjam maturidade operacional e de vendas.

### (c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Acreditamos ter liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outras obrigações a serem pagos nos próximos doze meses, nossas operações e fluxos de caixa futuros. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, temos capacidade para contratá-los.

(em milhares de reais, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Ativo Circulante (a)	415.676	440.992
Passivo Circulante (b)	266.235	269.218
Liquidez Corrente (a/b)	1,56	1,64

### (d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Além de financiar nosso capital de giro com recursos de nossas operações, captamos recursos por meio de contratos financeiros, venda de recebíveis e através da emissão de valores mobiliários, em especial debêntures, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro, em investimentos de curto e longo prazo e em investimentos relevantes em ativos não circulantes, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

Ao longo de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/23	jun/23	Total operações 2023	Total operações 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	127.312
(-) Desconto de cessão	931	7.591	8.522	14.919
Valor da operação	38.909	47.473	86.382	112.393
(-) Fundo de reserva	-	473	473	-
(-) Fundo de despesas e outros	1.697	1.385	3.082	204
Valor líquido recebido	37.212	45.615	82.827	112.189

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento do ativo e estão detalhadas no quadro abaixo:

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

	set/23	dez/23	Total operações 2023
Tipo de carteira	Financiamento direto (*) IPCA + 8,00% a	Financiamento direto (*) IPCA + 8,00% a	
Remuneração	10,55%	10,55%	
Duration original (meses)	48	55	
Securizadora / Cessionário	Opea	True	
Função de servicer retida	Sim	Sim	Sim
Volume de créditos cedidos	41.892	80.198	122.090
(-) Desconto de cessão	3.429	3.653	7.082
Valor da operação	38.463	76.545	115.008
(-) Fundo de reserva	1.481	2.594	4.075
(-) Fundo de despesas e outros	1.085	1.672	2.757
Valor líquido recebido	35.897	72.279	108.176
Saldo consolidado em 31 de dezembro de 2023	36.834	76.838	113.672

(\*) Parte dos recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias

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. Das emissões dos CRIs a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$28.896 no consolidado em 31 de dezembro de 2023.

A movimentação do passivo de cessão no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	-	-
Adições	115.008	-
Juros	1.384	-
Utilização de fundo de reserva, líquido	(603)	-
Pagamentos	(2.117)	-
Saldo final	113.672	-
Circulante	13.752	-
Não circulante	99.920	-
	113.672	-

Para certas operações de venda de recebíveis para as quais não houve desreconhecimento, a Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos. Não existem outras garantias e avais além das mencionadas acima. E não existem obrigações contratuais que possam levar ao vencimento antecipado do passivo relacionado.

### (e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Para a hipótese de eventuais coberturas de deficiência de liquidez, mantidas as condições macroeconômicas atuais, poderemos utilizar os mesmos recursos de financiamento que já utilizamos, conforme descrito no item (d) acima, e caso entendamos necessário, poderemos contrair novos empréstimos para financiar nossos investimentos. Adicionalmente, poderemos também realizar desinvestimentos em ativos de portfólio, a depender de condições comerciais e de mercado para tais desinvestimentos, considerando a capacidade de geração de valor futuro destes ativos aos acionistas.

### (f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo total de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$316 milhões, enquanto a posição de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários era de R\$88,8 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$227 milhões.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Financiadores	Vencimento do principal	Custo efetivo (*)	31/12/23
			Total
CRI KINEA (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI + 1,10%	60.054
Debêntures 4ª emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	27.508
Debêntures 5ª emissão	04/27	CDI + 2,02%	81.948
Debêntures 6ª emissão	05/25	CDI + 3,71%	111.715
(-) Custos de Captação			-2.411
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	CDI + 2,45%	21.446
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	15.795
<b>Total Consolidado</b>			<b>316.055</b>

(\*) Custo efetivo: considera custo da dívida contratual mais outros custos de captação e manutenção de dívida.

A Administração acredita que o perfil da dívida da Companhia é adequado face aos seus compromissos e geração de caixa e que a Companhia possui capacidade de obter novos recursos no mercado, conforme necessário.

### (i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

#### 3ª emissão:

Em 19 de Março de 2019, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da terceira emissão de Debêntures simples para colocação privada da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com data de emissão em 27 de março de 2019, em série única com garantia adicional fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S.A. que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Gaia Securitizadora S.A., no dia 27 de março de 2019. A operação fez jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 0,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

#### 4ª emissão:

Em 1º de Abril de 2020, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da quarta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com data de emissão também em 1º de abril de 2020, em série única com garantia adicional fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S.A. As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis

#### 5ª emissão:

Em 22 de Abril de 2022, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da quinta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com data de emissão também em 22 de abril de 2022, em série única com garantia adicional fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S.A. As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

#### 6ª emissão:

Em 18 de Maio de 2023, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da sexta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com data de emissão também em 18 de Maio de 2023, em série única com garantia adicional fidejussória outorgada pela Fiadora MRV

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Engenharia e Participações S.A. As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,65% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Nos termos das escrituras das emissões acima citadas, possuímos *covenants* não financeiros, que se resumem a práticas comuns a estes tipos de operação e, exceto para a 4ª Emissão de Debêntures, há obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV Engenharia e Participações S.A., 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 apropriar)	Maior que 1,5 ou menor que 0

- [1] Dívida líquida para a 3ª emissão de debêntures, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), 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 AHS denominados Permanent Loan contanto que estes não possuam fiança da AHS e/ou MRV, e os financiamentos da AHS denominados de Construction Loan, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- [2] Dívida líquida para a 5ª emissão de debêntures, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;  
Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial da Fiadora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver  
Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Fiadora, refletidos nas demonstrações financeiras.  
Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Fiadora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.  
Estoques corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Fiadora  
Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.
- [3] Dívida líquida para a 6ª emissão de debêntures, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan, menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras. Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Fiadora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.  
Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na 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.  
Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Fiadora, refletidos nas demonstrações financeiras.  
Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Fiadora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.  
Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Fiadora.  
Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

### (ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não possui outras relações de valor relevante de longo prazo com instituições financeiras.

### (iii) Grau de subordinação entre as dívidas

De acordo com os contratos das dívidas contraídas pela Companhia, nenhuma tem precedência com relação à outra, mesmo em eventual concurso universal de credores.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Considerando que nos contratos da Companhia não há ordem de precedência, em eventual concurso universal de credores, ressalvadas as garantias reais constituídas nos termos indicados acima, a Companhia deverá obedecer aos termos estabelecidos na legislação brasileira.

**(iv) eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições**

Nas escrituras das debêntures acima citadas possuímos restrições previstas e passíveis à aprovação dos debenturistas para sua realização, conforme a seguir:

Contratação de novas dívidas e emissões de novos valores mobiliários: Não há.

Distribuição de dividendos: é vedado resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

Alienação de ativos: Não há.

Alienação de controle societário: Não há.

Manutenção dos índices financeiros: é Cláusula de Vencimento antecipado não automático das dívidas corporativas da Urba (exceto para a 4ª Emissão de Debêntures) a manutenção do enquadramento dos índices financeiros da Fiadora (MRV Engenharia e Participações S.A.), apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, auditadas ou revisadas pelos seus auditores. No ano de 2023 os Índices Financeiros apurados, da Fiadora foram os seguintes:

ÍNDICES FINANCEIROS FIADORA	Valores apurados em	Valores apurados em	Valores apurados em	Valores apurados em
	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
(=) $\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,65$	0,59	0,55	0,43	0,39
(=) $\frac{\text{Recebíveis} + \text{Recebíveis a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} > 1,6$ ou Menor que 0 (zero)	2,97	3,05	3,36	3,61

Adicionalmente a Companhia cumpriu integralmente com todas as obrigações a que está sujeita nos últimos três exercícios sociais.

Há ainda outras obrigações contratuais, não financeiras que estão descritas abaixo:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, for dado ao empreendimento outra destinação ou alterado o projeto de construção sem justificativa, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro, os lotes forem utilizados pelo cliente como forma de contratação de serviços, aquisição de bens materiais para construção ou não do empreendimento; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

### (g) limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentava o montante de R\$ 38,1 milhões a liberar referente aos financiamentos à produção contratados até a mesma data, conforme empreendimentos descritos abaixo:

Empreendimento	Total financiamento contratado	Percentual já utilizado
Vila América	23.043	73%
Jardim São Roque	15.000	14%
Reserva Itapeva	8.800	87%
Recanto do Moinho	7.600	65%
Residencial Progresso	12.407	100%
Residencial Elvira	19.300	80%
Residencial Dunlop	15.674	100%
<b>Total</b>	<b>101.824</b>	<b>74%</b>

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### (h) alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

As variações relevantes nos itens principais do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 são discutidas a seguir.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

#### Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 comparado ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	AV	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022	AV	AH
Receita líquida	159.059	100%	207.472	100%	-23,3%
Custo dos lotes vendidos	(117.494)	-74%	(139.441)	-67%	-15,7%
<b>Lucro bruto</b>	<b>41.565</b>	26%	<b>68.031</b>	33%	-38,9%
	26%		33%		
<b>Despesas operacionais</b>					
Despesas com vendas	(22.744)	-14%	(24.997)	-12%	-9,0%
Despesas gerais e administrativas	(30.647)	-19%	(34.498)	-17%	-11,2%
Outras despesas operacionais, líquidas	(14.374)	-9%	(2.515)	-1%	471,5%
Resultado de equivalência patrimonial	(5.983)	-4%	8.555	4%	-169,9%
<b>Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(32.183)</b>	-20%	<b>14.576</b>	7%	-320,8%
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	(39.931)	-25%	(27.175)	-13%	46,9%
Receitas financeiras	6.695	4%	11.185	5%	-40,1%
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	1.025	1%	4.386	2%	-76,6%
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(64.394)</b>	-40%	<b>2.972</b>	1%	-2266,7%
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Correntes	(7.963)	-5%	(9.176)	-4%	-13,2%
Diferidos	2.911	2%	(849)	0%	-442,9%
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(69.446)</b>	-44%	<b>(7.053)</b>	-3%	884,6%

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Lucro (prejuízo) líquido atribuível a:					
Acionistas controladores	(85.200)	123%	(7.901)	-4%	978,3%
Acionistas não controladores	15.754	-23%	848	0%	1757,8%
<b>Resultado básico por ação</b>	<b>(0,5840)</b>		<b>(0,0545)</b>		
<b>Resultado diluído por ação</b>	<b>(0,5840)</b>		<b>(0,0545)</b>		

### Receita líquida

A receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$159 milhões e de R\$207 milhões para o mesmo período de 2022, redução de R\$48 milhões, representando 23%. A receita líquida dos períodos possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2023	2022
Receita de vendas de lotes	213.584	265.026
Distratos	(46.725)	(47.595)
Outros	(226)	(1.884)
Impostos incidentes sobre vendas	(7.574)	(8.075)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>159.059</b>	<b>207.472</b>

A redução da receita líquida é principalmente decorrente da redução do ritmo de obras, o que impacta no avanço do efeito POC, gerando uma redução temporária da ROL.

Os valores dos distratos apresentaram redução de R\$0,87 milhões na comparação entre os exercícios. Analisando proporcionalmente ao valor da receita bruta, nota-se que em 2023 os distratos foram de 22,0% dessa receita, enquanto em 2022 representaram 18,0%, um aumento de 4%. Este volume está em linha com a estratégia da Companhia de manter uma carteira saudável, baixa taxa de inadimplência, favorecendo alternativas de financiamento baseadas na gestão dos recebíveis.

### Custo dos lotes vendidos

O custo dos lotes vendidos no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$117,5 milhões e R\$139,4 milhões no mesmo período de 2022, redução de R\$21,9 milhões, representando 15,7%. Esta redução é decorrente do cadenciamento do ritmo de obras que levou a uma reprogramação dos cronogramas de execução de construção no ano.

### Lucro bruto

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o lucro bruto foi de R\$41,6 milhões, correspondente a 26% de margem bruta, que é representada pelo lucro bruto em relação a receita líquida. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, o lucro bruto foi de R\$68,0 milhões, correspondente a 33% de margem bruta. O cadenciamento do ritmo de obras, um dos pilares da estratégia de controle da queima de caixa e de proteção patrimonial da Companhia, é o principal fator de explicação do resultado do ano, além da redução no volume de vendas. Adicionalmente, houve um aumento de despesas não recorrentes no ano, essencialmente relacionadas a baixas de projetos descontinuados, o que pressionou mais a Margem Líquida

### Despesas operacionais

#### Despesas com venda

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As despesas com vendas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram de R\$22,7 milhões e no período de 2022 foram de R\$25,0 milhões, uma redução de R\$2,2 milhões, representando 9% de queda. A principal contribuição para a redução das despesas comerciais foi a queda dos valores de comissões e corretagens que advém do menor número de empreendimentos lançados em 2023. Em relação à receita líquida, as despesas com vendas foram de 14%.

### *Despesas gerais e administrativas*

As despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram de R\$30,6 milhões e no mesmo período de 2022 foram de R\$34,5 milhões, uma redução de R\$3,9 milhões, representando 11%. Esta variação refere-se à revisão da estrutura de custos e despesas que a Companhia realizou no início de 2023 para se adequar ao novo plano de crescimento em um cenário macroeconômico complexo. A relação despesa administrativa pela receita líquida no exercício de 2022 era de 17% e no mesmo período de 2023 de 19%.

### *Outras receitas (despesas) operacionais líquidas*

As outras receitas (despesas) operacionais líquidas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 representaram despesa de R\$14,4 milhões, sendo que no mesmo período de 2022 foi R\$2,5 milhões de despesa, um aumento de R\$11,9 milhões, ou 472%. Este aumento é representado, principalmente, pela baixa de projetos descontinuados.

### *Resultado de equivalência patrimonial*

O resultado de equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi uma despesa de R\$6,0 milhões, ao passo que no exercício de 2022 foi de uma receita R\$8,6 milhões. Essa variação refere-se substancialmente a redução do lucro de uma de nossas investidas responsável pelo projeto CasasMais Santa Iria, situado no município de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, no montante de R\$11,7 milhões e a redução do resultado em R\$1,7 milhão referente ao projeto Reserva Regatas localizado na cidade Ribeirão Preto, estado de São Paulo.

### **Resultado financeiro líquido**

#### *Despesas financeiras*

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, as despesas financeiras foram de R\$39,9 milhões e de R\$27,1 milhões no exercício de 2022, representando um aumento de R\$12,8 milhões, correspondente a 46,9% de variação. Essa variação é representada basicamente pelo aumento de R\$7 milhões nas despesas com juros de financiamento, referentes à 6ª emissão de debêntures realizada em 2023 e pelo deságio de primeira de venda de recebíveis de R\$4,3 milhões.

#### *Receitas financeiras*

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as receitas financeiras foram de R\$6,7 milhões e de R\$11,2 milhões no exercício de 2022, representando uma redução de R\$4,5 milhões, ou 40%. Essa variação é principalmente decorrente da redução das receitas com rendimentos de aplicações financeiras no fundo Maximiza, e resultado da redução do CDI no exercício de 2023, quando comparado ao mesmo período de 2022, onde as taxas foram de 97,94% e 109,5%, respectivamente.

#### *Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento*

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, as receitas financeiras provenientes de clientes foram de R\$1,0 milhões e, no exercício social de 2022, foram de R\$4,4 milhões, representando uma redução de R\$3,4 milhões, correspondente a 77%. Essa redução é principalmente decorrente de distrato realizado de 136 Lotes Bem Viver Campos.

#### **Imposto de renda e contribuição social**

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### Corrente

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa de imposto de renda e contribuição social corrente foi de R\$8,0 milhões e de R\$9,2 milhões no exercício social de 2022, decorrente de menor receita de venda de lotes.

### Diferido

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com imposto de renda e contribuição social diferidos foi de R\$2,9 milhões e no exercício de 2022 foi de R\$0,9 milhões.

### Resultado do período

O resultado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi um prejuízo de R\$69,45 milhões, ao passo que no exercício de 2022 foi apurado lucro de R\$7,05 milhões, representando uma redução de R\$62,4 milhões, variação de 884,6%. Essa variação é justificada principalmente pelo: (i) menor receita, devido a menor volume de lançamentos em 2023 e cadenciamento do ritmo de obras, que leva a uma redução temporária da receita graças ao efeito POC; (ii) revisão pontual do escopo de um dos produtos que levou a um impacto na margem bruta; (iii) aumento das despesas financeiras, resultado da contratação da contratação da 6ª debênture; e (v) baixa de projetos descontinuados.

## **FLUXO DE CAIXA**

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais)	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(80.862)	(73.031)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de investimento	(56.174)	(8.521)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	111.808	104.951
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(25.228)	23.399

O consumo ou utilização de caixa no início dos nossos projetos fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia, que tem uma exposição inicial de caixa, e o retorno no fluxo de médio e longo prazos. Desta forma, à medida que temos empreendimentos performados há mais tempo, eles geram caixa e suprem inclusive a necessidade de utilização de caixa para a expansão pretendida pela Companhia.

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 comparado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022**

#### *Fluxo de caixa das atividades operacionais*

O caixa líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R\$80,9 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, comparado a utilização de R\$73,0 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Esta redução de consumo de R\$14,3 milhões, é justificado principalmente pela menor utilização de caixa das atividades operacionais no ano de 2023, em função das despesas operacionais: (i) menor evolução do custo de obra, (ii) redução pagamentos aos terreneiros para postergação e/ou melhorias nas condições de pagamentos dos terrenos, como estratégia para uma menor queima de caixa no ano e (iii) redução das despesas administrativas, decorrente da estruturação realizada para adequar ao tamanho da empresa.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### *Fluxo de caixa das atividades de investimento*

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve utilização de caixa das atividades de investimento de R\$56,2 milhões e, no exercício de 2022, utilização de recursos de R\$8,5 milhões, variação de R\$47,7 milhões, correspondente a 559% de aumento ???. Essa variação líquida negativa é principalmente explicada por: (i) maior aplicação em títulos e valores mobiliários no montante de R\$22,7 milhões; (ii) menor recebimento de partes relacionadas no montante de R\$6,3 milhões, as quais são SPEs responsáveis pelo desenvolvimento de empreendimentos e parceiros nos projetos; (iii) redução em investimentos no montante de R\$9,5 milhões e; (iv) redução em R\$9,6 milhões no pagamento por aquisição de participação em projetos.

### *Fluxo de caixa das atividades de financiamento*

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R\$111,8 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$104,9 milhões para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, representando a redução de R\$6,9 milhões, ou 6,5%. Este aumento é decorrente da contratação da 6ª emissão de debentures no valor de R\$ 110 milhões, parcialmente compensado pelo aumento no pagamento de valores de empréstimos e debêntures.

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

### 2.2 - Os diretores devem comentar:

#### (a) resultados das operações do emissor, em especial

##### (i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

A receita de vendas de lotes inclui os valores provenientes da venda de unidades dos nossos empreendimentos. Nas vendas de lotes concluídos a receita é reconhecida no resultado no momento da transação, independentemente do prazo e condições de pagamento.

Nas vendas de lotes não concluídos, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, sendo que eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.

Uma parte das nossas vendas são a prazo, com recebimentos parcelados junto a própria Companhia, as parcelas a receber das vendas realizadas a prazo são atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IPCA e do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM e são acrescidos de cobrança de juros, os quais são reconhecidos como receita de venda de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nossa receita operacional é reconhecida líquida de descontos e distratos, conforme as práticas contábeis vigentes no Brasil.

##### (ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:

A Companhia reconhece as receitas resultantes de suas vendas, conforme mencionado anteriormente, em momentos distintos e durante fase de execução da obra isso acontece em data diferente da data de celebração dos contratos de venda. Os principais impactos nas variações de receitas são explicados em decorrência de: volumes de vendas, preço médio dos produtos, lançamentos de novos empreendimentos, distratos/rescisões e variação de custos.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia passou a realizar cadenciamento do ritmo de obras, o que gera redução temporária da ROL, dado o avanço mais lento do POC. A margem bruta foi afetada, principalmente, pela revisão orçamentária de uma das obras em andamento, sendo o principal fator da queda no ano de 2023. Houve, ainda, um aumento de despesas não recorrentes no ano, essencialmente relacionadas a baixas de projetos descontinuados no valor de R\$12,9 milhões que foram reconhecidos na rubrica “Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas”.

#### b) variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

As receitas de vendas da Companhia podem ser impactadas por: (i) variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de venda de longo prazo, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IPCA ou Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM e acrescidos de juros de até 1% ao mês; (ii) volume e preço de novos projetos, impactados por condições de mercado; (iii) volume de unidades produzidas. Taxas de câmbio não afetam diretamente os negócios da Companhia, uma vez que esta apresenta o Real como moeda funcional e não tem a prática de operação com outras moedas.

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

A redução da receita operacional líquida para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 comparado com o exercício anterior foi de 23,3%, essencialmente explicado pelo (i) da menor execução de obras em andamento, contribuindo para menor geração de receita e (ii) menor volume de empreendimentos lançados em 2023 comparado com 2022.

### **c) impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor.**

Na avaliação da Companhia, as variações nas taxas de juros e inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que impactam a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o Índice Nacional de Construção Civil – INCC que, em geral indexa os custos de construção, pode afetar a rentabilidade da atividade imobiliária.

Atualmente, a Companhia não apresenta exposição direta às moedas estrangeiras, sendo o impacto do câmbio indireto e proveniente do impacto gerado na economia brasileira. No que se refere ao custo de construção, o insumo Cimento Asfáltico de Petróleo (CAP), matéria prima utilizada na pavimentação de empreendimentos, tem seu custo indexado à moeda estrangeira (decorrente da variação do preço internacional do petróleo).

Em 2023, o INCC e demais índices de inflação mantiveram-se em patamares elevados, pressionando os custos de desenvolvimento de loteamento, em especial, de itens como tubos e conexões para água e esgoto, agregados pétreos, tubos, aços e concreto. No entanto, o processo de gestão de preços dos produtos foi um mecanismo que contribuiu para não absorção total de tais acréscimos de custos, possibilitando repassar esse aumento, em certa medida, para o preço.

Em 2023, conseguimos consolidar a captação do financiamento à produção para os nossos loteamentos com duas grandes instituições financeiras, fato que foi e será de grande importância para alavancar o crescimento da Companhia. Tendo em vista a alta da taxa básica observada ao longo do ano, a gestão da Companhia tomou medidas para se adequar ao cenário de encarecimento do crédito, de modo que o foco passou a estar na preservação patrimonial, sendo que o cadenciamento do ritmo de obras e a priorização de aquisições de terrenos via permuta financeira, aliadas às vendas recorrentes de carteira, se estabeleceram como as principais estratégias para redução do ciclo financeiro.

Como negócio de capital aplicado intensivo, temos avaliado constantemente a medida certa entre preço de venda e taxa de juros no financiamento aos nossos clientes.

## 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

### 2.3 - Os diretores devem comentar:

#### (a) mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros passou a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

#### (b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não apresenta ressalvas e apresenta o parágrafo de ênfase sobre a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas onde o auditor chama a atenção para o fato de que a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Para o exercício de 2023, temos também a ênfase abaixo, conforme alteração de política contábil:

*“Reapresentação dos valores correspondentes*

*Conforme mencionado na nota explicativa 2.5, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.”*

#### **Comentários da Administração sobre a ênfase acima mencionada pelo auditor**

A ênfase mencionada acima é relacionada com a aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 que basicamente baliza a continuidade da utilização do método de percentual de conclusão.

A ênfase relacionada à reapresentação dos valores correspondentes está atrelada a uma melhor divulgação da demonstração do fluxo de caixa, por entender que a natureza destes juros passou a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

A Administração entende que as práticas objeto de ênfase estão alinhadas com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitidas pela CVM e com as melhores práticas contábeis para refletir uma correta interpretação dos resultados da Companhia.

## 2.4 Efeitos relevantes nas DFs

**2.4 - Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:**

**(a) Introdução ou alienação de segmento operacional**

Não houve, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

**(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária**

A Companhia desenvolve parte de seus empreendimentos utilizando estruturas de sociedade de propósitos específicos, portanto, a constituição de novas empresas faz parte do curso normal de seus negócios, sendo que tais sociedades possuem o mesmo tipo de objeto social para propiciar o loteamento e venda de imóveis próprios. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não realizou constituição, aquisição ou alienação não usual de participações societárias.

**(c) Eventos ou operações não usuais**

Não houve eventos ou operações não usuais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

## 2.5 Medições não contábeis

2.5 - Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

(a) Informar o valor das medições não contábeis

### Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

Consolidado (em reais mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Receita Operacional Líquida	159.059	207.472
Lucro Bruto	41.565	68.031
Margem Bruta	26%	33%

Consolidado (em reais mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2023	2022
EBITDA	(30.519)	16.000
Margem EBITDA	-19%	8%
EBITDA Ajustado	(17.591)	16.000
Margem EBITDA Ajustado	-11%	8%
Lucro (prejuízo) líquido Ajustado	(56.518)	(7.053)
Margem bruta ajustada pelo custo financeiro	31%	34%

(b) fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

### EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado

Consolidado (em reais mil)	Exercício findo em 31 de dezembro de	
	2023	2022
(=) Lucro (prejuízo) líquido	(69.446)	(7.053)
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	5.052	10.025
(-) Resultado financeiro líquido	32.211	11.604
(+) Depreciação e amortização	1.664	1.424
<b>EBITDA</b>	<b>(30.519)</b>	<b>16.000</b>
(+) Efeitos não recorrentes	12.928	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(17.591)</b>	<b>16.000</b>
Receita operacional líquida	159.059	207.472
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-19%</b>	<b>8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>-11%</b>	<b>8%</b>

## 2.5 Medições não contábeis

### Lucro (prejuízo) líquido Ajustado

Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados	2023	2022
Receita operacional líquida	159.059	207.472
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(69.446)	(7.053)
(+) Efeitos não recorrentes	12.928	-
<b>(=) (Prejuízo) lucro líquido ajustado</b>	<b>(56.518)</b>	<b>(7.053)</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>-44%</b>	<b>-3%</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>-36%</b>	<b>-3%</b>

### Margem bruta ajustada pelos custos financeiros

Consolidado (em reais mil)	Exercício findo em 31 de dezembro de	
	2023	2022
(=) Lucro bruto	41.565	68.031
(+) Custo financeiro alocado ao custo dos lotes vendidos	7.447	3.171
<b>Lucro bruto sem custo financeiro</b>	<b>49.012</b>	<b>71.202</b>
Receita operacional líquida	159.059	207.472
<b>Margem bruta ajustada pelo custo financeiro</b>	<b>31%</b>	<b>34%</b>

### Dívida Bruta e Dívida Líquida

Consolidado (em reais mil)	Exercício findo em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Dívida Bruta: Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)	316.055	266.575
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(88.810)	(72.299)
Dívida Líquida	227.245	194.276
Patrimônio Líquido	169.248	236.955
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	1,34	0,82

### Índice de liquidez corrente

Consolidado (em reais mil)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Ativo Circulante	415.676	440.992
Passivo Circulante	266.235	269.218
Liquidez Corrente	1,56	1,64

## 2.5 Medições não contábeis

**(c) explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações**

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 24 de junho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 156”), conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia e consiste no lucro (prejuízo) líquido do exercício, ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do lucro (prejuízo) líquido do exercício, ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização (EBITDA) acrescido ou reduzido para excluir o resultado da seguinte operação: efeitos não recorrentes no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, essencialmente relacionadas a baixas de projetos descontinuados no valor de R\$12,9 milhões, reconhecidos como despesas na demonstração dos resultados, na rubrica “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” que a Companhia acredita como apropriadas para refletir suas operações. A Companhia acredita que os ajustes complementares aplicados na apresentação do EBITDA Ajustado são apropriados para fornecer informação adicional para gestão de suas operações e aos investidores sobre itens relevantes que não afetam sua geração de caixa, e outros itens não recorrentes ou que não são decorrentes de suas operações principais.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

O Lucro (prejuízo) líquido Ajustado é o lucro (prejuízo) líquido reportado, ajustado pelo reconhecimento de despesas com efeitos não recorrentes no valor de R\$12,9 milhões, decorrente da baixa de projetos descontinuados. Desconsiderando-se o efeito de tais despesas, o resultado do referido ano é um prejuízo de R\$56,5 milhões e a margem líquida ajustada é de -36%.

A Margem Bruta, representada pela razão entre o lucro bruto e a receita operacional líquida, é um importante indicador de lucratividade para a Companhia, pois demonstra o valor do “ganho / perda” econômico no processo de transformação de grandes áreas de terras em lotes urbanizados. O ajuste pelo custo financeiro tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia.

A Margem bruta ajustada pelo custo financeiro é a margem bruta reportada, ajustada pelo custo financeiro alocado ao custo dos lotes vendidos, dividido pela receita operacional líquida. A margem bruta ajustada foi de 31% em 2023 e de 34% em 2022 (margens brutas de 26% e 33% para os exercícios de 2023 e 2022, respectivamente). O ajuste pelo custo financeiro alocado ao custo dos lotes vendidos tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia.

A Companhia utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA, o Lucro bruto sem custo financeiro e a Margem bruta ajustada pelo custo financeiro como indicadores não contábeis, pois a Companhia acredita serem medidas práticas para medir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos, que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de uma companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, itens relevantes que não afetam a sua geração de caixa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o Lucro (prejuízo) líquido Ajustado e a Margem bruta ajustada pelo custo financeiro não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nem pelas normas internacionais de contabilidade – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou

## 2.5 Medições não contábeis

performance da Companhia. O EBITDA não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias, cabendo observar que a Companhia utiliza como base para o cálculo de EBITDA, a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

A Dívida Líquida corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (Dívida Bruta), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS). Outras companhias podem calcular a dívida líquida de maneira diferente de nós.

O índice de liquidez corrente, representado pela razão entre o ativo circulante e o passivo circulante, demonstra a estrutura de capital da Companhia, que hoje apresenta um perfil de endividamento de longo prazo.

## 2.6 Eventos subsequentes as DFs

**2.6 - Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente**

Não ocorreram eventos após a última informação financeira consolidada da Companhia de 31 de dezembro de 2023.

## 2.7 Destinação de resultados

### 2.7 - Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando

	2023
<b>(a) Regras sobre retenção de lucros</b>	<p>Em regra, o lucro remanescente, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos é transferido para reserva de retenção de lucros, para reinvestimento na expansão das operações da Companhia, bem como para futura distribuição de dividendos. A Companhia não possui outras reservas reguladas em estatuto.</p> <p>Caso o valor apurado tenha sido prejuízo, a reserva de retenção de lucros absorve o referido prejuízo.</p> <p>Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a absorção parcial do prejuízo apurado no exercício em R\$28.013 com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976 (absorção do prejuízo no valor de R\$7.901 em 31 de dezembro de 2022).</p>
<b>a.i. Valores das retenções de lucros</b>	Não aplicável, tendo em vista apuração de prejuízo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.
<b>a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados</b>	Não aplicável, tendo em vista apuração de prejuízo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.
<b>(b) Regras sobre distribuição de dividendos</b>	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.
<b>(c) Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.
<b>(d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais</b>	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, a Companhia não possui restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por decisões judiciais, administrativas ou arbitrais. Ademais, e conforme as previsões nos contratos financeiros da Companhia, tais instrumentos podem restringir a capacidade da Companhia de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos.

## 2.7 Destinação de resultados

	2023
<b>(e) se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado</b>	Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados.

## 2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

**2.8 - Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando**

(a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como: i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos; ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; iii. contratos de construção não terminada; iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos.

**Contratos de construção não terminada:** As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento – POC (*Percentage of Completion Method*), sendo esse percentual mensurado em razão do custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período, possuímos saldos de receita bruta de vendas a apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

**Contratos de recebimentos futuros de financiamentos:** A Companhia possui linhas de crédito vinculadas a financiamento à produção, a ser liberadas conforme o cronograma das respectivas obras, conforme detalhado abaixo:

Empreendimentos	Valor a liberar (em R\$ mil)
Vila América	5.116
Jardim São Roque	12.732
Reserva Itapeva	786
Recanto do Moinho	1.918
Residencial Progresso	9
Residencial Elvira	3.854
Residencial Dunlop	0
<b>Total</b>	<b>24.415</b>

b) **Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não há outros itens relevantes não evidenciados em nossas Demonstrações Financeiras.

## 2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

**2.9 - Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:**

**(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**

As receitas a apropriar utilizando a metodologia do POC e os respectivos custos, afetarão o resultado operacional à medida da evolução das obras dos respectivos empreendimentos.

**(b) Natureza e o propósito da operação**

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

**(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos em 31 de dezembro de 2023, conforme divulgado nas demonstrações financeiras, podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	135.726	74.181
Custo a incorrer (*)	(76.721)	(39.053)
	<u>59.005</u>	<u>35.128</u>

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

## 2.10 Planos de negócios

**2.10 - Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:**

**(a) Investimentos**

**(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos**

Importante destacar que o curso normal dos negócios da Companhia é de ter investimentos de recursos em prospecção e legalização de projetos, sendo que o ciclo que envolve estes investimentos, até que estejam aptos para serem comercializados, dura entre dois e quatro anos. Logo, para fazer frente ao ciclo do negócio imobiliário de loteamento, a Companhia investe recursos no desenvolvimento dos seus projetos.

Ao longo dos próximos exercícios, a Companhia continuará adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir seu banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da empresa. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar pelas áreas internas da Companhia, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou um banco de terrenos com contratos assinados e em fase de contrato no montante de R\$5 bilhões.

A Companhia tem feito investimentos em tecnologia e sistemas que garantam maior agilidade, precisão em seus projetos, bem como a melhoria na relação e atendimento de seus clientes.

**(ii) Fontes de financiamento dos investimentos**

A Companhia tem utilizado recursos próprios e de terceiros na aplicação dos seus investimentos, recursos que não tem destinação específica.

**(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos. Não obstante, a Urba está sempre reavaliando seus investimentos realizados e em andamento, visando adequar sua estrutura ao seu plano de negócios em busca de maior eficiência operacional e assertividade de seus produtos.

**(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor**

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

**(c) Novos produtos e serviços**

**(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas**

Não aplicável.

**(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços**

Não aplicável.

**(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados**

Não aplicável.

## 2.10 Planos de negócios

(iv) **Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não aplicável.

(d) **Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG**

Em 2020, a Urba realizou trabalhos com duas consultorias externas para identificar as tendências de mercado para um loteamento e uma urbanização mais sustentável. As conclusões desses trabalhos foram a semente do **Smart Urba**, nossa linha de produto que se baseia em preceitos de Cidades Inteligentes (*smart cities*), endereçando alguns dos principais desafios do setor de loteamentos.

Os Smart Urba são bairros planejados para proporcionar uma experiência que integra praticidade e qualidade de vida à uma infraestrutura segura, tecnológica e com gestão social. O Smart Urba oferece ao morador:

- Conforto, bem-estar e valorização do meio ambiente para uma vida saudável;
- Segurança, facilidade e tecnologia para um dia a dia mais prático e tranquilo;
- Construção feita com responsabilidade socioambiental e incentivo ao desenvolvimento local.

Na prática, os empreendimentos Smart Urba consideram, em seu planejamento e desenvolvimento, características como:

- a. uso de soluções digitais em prol do planejamento urbano e bem-estar social;
- b. áreas recreativas amplas e inclusivas;
- c. criação de ruas completas, acessíveis, que integrem serviços e que estimulem as diversas formas de mobilidade urbana.

O planejamento paisagístico é realizado com **espécies nativas** das localizações geográficas dos empreendimentos, com escolhas de árvores que ampliam o **conforto térmico** e criam áreas de **sombreamento**. Nas áreas de lazer, temos **playgrounds inclusivos**, que contemplam brinquedos adaptados para pessoas com deficiência e rampas.

Com foco no desenvolvimento social, os empreendimentos Smart Urba contam com a iniciativa piloto do Projeto **Gestão Social**. A iniciativa possui um profissional dedicado ao **relacionamento com a comunidade**, à escuta e encaminhamento das suas demandas. Ele também é responsável por programas de desenvolvimento social, em colaboração com a comunidade local, por meio do fomento à formação de associações de bairro. Nos empreendimentos Smart Urba está incluída a entrega da sede física que abrigará a associação. Atualmente, 1986 unidades já foram lançadas no conceito Smart Urba, localizadas no município de Campinas-SP.

Para mais detalhes sobre a nossa atuação nos pilares ASG, recomendamos a leitura do nosso Relatório de Posicionamento ESG, disponível [aqui](#).

## 2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

**2.11 - Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção**

### Venda de carteira de recebíveis

Em 2023, a Urba consolidou uma importante fonte de financiamento para sua operação: a venda de parte da carteira de recebíveis. Ao longo do ano, foram realizadas 4 operações que totalizaram um recebimento líquido de R\$191 milhões para a Companhia, os quais contribuíram para reduzir a exposição de caixa e o ciclo financeiro da Urba. A Companhia acredita que a incorporação desta modalidade em seu modelo de negócios propiciará um crescimento de forma mais orgânica, reduzindo a dependência de capital de terceiros e/ou capital próprio para seu ciclo de crescimento.

### Desempenho operacional

Em 2022, foram lançadas 3.715 unidades, 11% superior ao ano de 2021, correspondendo a um VGV (100%) de R\$500 milhões. O volume de vendas, no entanto, ficou abaixo do que costumamos realizar: foram 3.055 unidades e R\$415 milhões em VGV (100%) vendido, 16% e 17% inferiores ao realizado em 2021, respectivamente. A redução se explica, essencialmente, pela entrada da Urba em novas praças e pela concentração dos lançamentos na etapa final do ano, especialmente em dezembro, o que também se refletiu na velocidade de vendas do ano.

A execução de obras no ano se destacou pelo crescimento do número de unidades produzidas em 21,4% em relação ao ano de 2021, assim como o número de unidades entregues, 43% superior ao ano de 2021, com a entrega dos empreendimentos Portal das Águas, em Amparo/SP e Monte das Araucárias, em São Carlos/SP.

Encerramos 2022 com um *land bank* com potencial de desenvolvimento de 38.000 novas unidades, equivalentes a um VGV de R\$4,2 bilhões.

### 3.1 Projeções divulgadas e premissas

#### 3. Projeções

##### 3.1 - As projeções devem identificar

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM 80, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

##### (a) Objeto das projeções

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

##### (b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

##### (c) premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

##### (d) Valores dos indicadores que são objeto da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

## 3.2 Acompanhamento das projeções

**3.2 - Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:**

**(a) informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

**(b) quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

**(c) quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### 4.1 - Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras, informações trimestrais e respectivas notas explicativas da Companhia. Os negócios da Companhia, situação financeira, resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou sua reputação poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir, inclusive, mas não limitado aos impactos da pandemia de COVID-19 e guerras nos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira da Companhia e à análise posterior feita pela administração e/ou por nossos auditores independentes dos nossos resultados operacionais e posição financeira relacionados às informações referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas na Seção 2 deste Formulário de Referência. Uma vez que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam em negociação, o seu preço de mercado poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar adversamente e de forma relevante os seus negócios. Além disso, deve-se ressaltar que riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão afetar adversamente a Companhia.

Para os fins desta seção “4. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim indicar, a menção a um risco, incerteza ou problema que poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “impacto negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante na participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas investidas, bem como no preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção “4. Fatores de Risco” devem ser compreendidas neste contexto.

Adicionalmente, não obstante a subdivisão prevista neste item, feita em observância à regulamentação aplicável, determinados fatores de risco elencados abaixo poderão também ser aplicáveis a outros subitens.

#### (a) Emissor

***Dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.***

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para construção e lançamento de nossos projetos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Além disso, também recebemos aportes periódicos de nossos controladores no passado, com vistas a reforçar nossa estrutura de caixa. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos compradores em potencial também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

Não podemos assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias, para a Companhia ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, um aumento das taxas de juros e o cenário de pandemia da COVID-19 ou

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

outras que venham a surgir, podem prejudicar nossa capacidade e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis. Nesta hipótese, poderemos necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação, loteamento e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Nossa capacidade de pagar e refinar nossa dívida, e de financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos garantir que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e loteamento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão ter cláusulas restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica em razão da pandemia da COVID-19 e à falta de disponibilidade de crédito e/ou poderão ainda exigir que a Companhia dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

***A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso ou impedir o lançamento de novos projetos e afetar seus negócios***

O desenvolvimento das atividades da Companhia demanda montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. A Companhia poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Podemos não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar nossas necessidades de capital ou cumprir com nossas obrigações financeiras.

Ainda, os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito, por fatores político-econômicos, inclusive pela pandemia da COVID-19, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

***A não obtenção, atrasos ou cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Companhia.***

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pelas legislações aplicáveis, tais como: viabilidades de concessionárias, diretrizes urbanísticas, de água, esgoto, energia, trânsito, aprovação de alvarás, regulamentação ambiental, zoneamento e autorizações municipais. A obtenção destas está sujeita às aprovações municipais, estaduais e federais e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto, e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção destas licenças, autorizações e alvarás são estimados para a elaboração do cronograma pela Companhia para a consecução de seus projetos. Pelo fato de depender de órgãos de diversas esferas administrativas e diversos estados e municípios, o tempo de obtenção de referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos desejados pela Companhia. Qualquer falha no cumprimento dos prazos pode nos expor a custos adicionais e resultar na rescisão de contratos ou multas contratuais e, também pode afetar nossa reputação.

A não obtenção, não renovação tempestiva, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, ou operação em desacordo com as mesmas, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos projetos da Companhia, penalidades administrativas ou criminais, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Companhia.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Para maiores informações sobre as licenças e permissões aplicáveis à Companhia, incluindo as penalidades pela sua ausência, vide item 1.6 deste Formulário de Referência.

***Parcela dos recursos para financiamento de nossos empreendimentos imobiliários é fornecida pela CEF e SBPE.***

Parte das aquisições de unidades pelos nossos clientes são financiadas por meio de empréstimos bancários. O nosso crescimento está em parte vinculado a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por nossos clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do PCVA e SBPE, no qual a CEF desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis, incluindo lotes.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a CEF está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar-nos a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para nossos clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, poderemos não conseguir implementar nossa estratégia de crescimento. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os nossos clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as nossas operações e a nossa condição financeira

O FGTS foi criado pelo Governo Federal e é administrado pelo Conselho Curador (formado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal), com o objetivo de proteger o trabalhador com vínculo celetista. Cumpridas determinadas condições, tais como tempo de contribuição, não possuir outro financiamento ativo, não ser proprietário de outro imóvel e limite do valor do imóvel a ser adquirido de até R\$1,5 milhão, os compradores poderão sacar os recursos do FGTS para aquisição de imóveis. Pelo fato de o FGTS ser administrado também pelo Governo Federal, este pode sofrer alterações em seus parâmetros de concessão de recursos que podem impactar negativamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Companhia.

Também poderemos ser impactados caso nossas contratações de linhas de financiamentos vinculadas ao FGTS e ao SBPE sejam impossibilitadas em razão de condenações por atos de corrupção e fraude praticados por nossos dirigentes, administradores e colaboradores.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

***Podemos não conseguir manter ou aumentar o nosso crescimento como desejado, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.***

Caso a concorrência para aquisição e/ou parceria de terrenos apresente crescimento, ou caso o modelo de aquisição adotado pela Companhia não seja aceito pelos vendedores, podemos não conseguir identificar novos terrenos necessários ao desenvolvimento de novos empreendimentos.

Tais riscos poderão nos afetar adversamente e, conseqüentemente, caso não sejamos bem-sucedidos, nossa estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, nossos resultados operacionais poderão ser reduzidos e poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os nossos negócios e nossa condição financeira.

***Podemos não conseguir implementar a nossa estratégia de negócios de diversificação geográfica de nossas atividades com sucesso.***

A nossa capacidade de implementar a estratégia de negócios da Companhia, particularmente em relação à diversificação geográfica e à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos imobiliários, depende de vários fatores, incluindo: (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis; (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores; (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada; (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas; (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório; (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis; (vii) a obtenção das licenças e permissões para o desenvolvimento dos projetos; e (viii) condições técnicas ideais de engenharia relativas aos terrenos ou às obras. A falta de qualquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, nossa capacidade de implementar nossa estratégia bem como nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Antes de iniciar um novo empreendimento, estimamos os custos com base em certas premissas e estimativas, que podem ser imprecisos e causar, por exemplo, um aumento na demanda por matérias-primas ou por custos mais altos de construção como resultado de um aumento na demanda por loteamentos e empreendimentos habitacionais. Além disso, se as estimativas ou cotações de custo de um contratado ou fornecedor estiverem incorretas, podemos incorrer em custos adicionais ou ser solicitados a fornecer produtos e serviços a um preço mais alto do que o previsto, bem como enfrentar atrasos em nossos projetos de desenvolvimento se a estimativa estiver incorreta por uma margem grande o suficiente para que o projeto seja mais viável ao encontrar um empreiteiro ou fornecedor alternativo.

Quaisquer custos imprevistos que surjam durante a execução de nossos projetos de desenvolvimento ou uma falha em gerenciá-los efetivamente, podem resultar em perdas ou lucros menores do que o previsto ou causar atrasos materiais na construção, que podem ter um efeito adverso relevante em nossos negócios, resultados operacionais, condição financeira ou perspectivas.

***Podemos não ser capazes de atrair novos clientes ou ainda expandir as nossas vendas.***

Nossa estratégia de crescimento depende da nossa capacidade de atrair e reter novos clientes. Eventual falha no desenvolvimento das nossas estratégias comerciais, na expansão eficiente de nossos recursos de marketing e vendas ou na prestação de serviços pós-venda de suporte, pode prejudicar nossa capacidade de aumentar nossa base de clientes, manter nossa base atual de clientes satisfeita e/ou alcançar uma aceitação mais ampla do mercado visando expandir nossas vendas, situações estas que podem afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e o valor de nossos valores mobiliários.

***Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos nossos produtos.***

Dependemos da atuação de corretores imobiliários terceirizados para vender nossos empreendimentos imobiliários. Considerando um cenário de aumento do volume de lançamentos no mercado imobiliário brasileiro, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória nossos lotes, podemos ter dificuldade na mobilização

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

comercial de nossos produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá atrasar ou impactar negativamente nossa capacidade de entregar os nossos empreendimentos, o que impactaria negativamente os nossos negócios e resultados operacionais e financeiros.

***Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de lotes segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.***

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas dos custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que os ajustes realizados resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, gerando um impacto negativo nos resultados financeiros. Falhas e/ou erros operacionais nas estimativas dos custos dos empreendimentos, bem como custo de carregamento do estoque pronto, associado à manutenção e ao Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) poderão resultar em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado.

***O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das nossas receitas e as taxas utilizadas para a indexação de nossas despesas poderá nos afetar adversamente.***

A maior parte de nossas receitas decorre das vendas das unidades lançadas, as quais são reajustadas pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”) ou o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”). A maior parcela das despesas relacionadas às nossas atividades de construção é reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) haja vista o pagamento a prazo. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar nossas receitas na proporção do reajuste das despesas, nossos resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

***A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.***

A Companhia é controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. uma companhia aberta que atua na incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários (“MRV” ou “Grupo MRV”). Em 29 de março de 2019, a Companhia e a MRV celebraram o Contrato de Prestação de Serviços “Contrato de Prestação de Serviços”, por meio do qual foi acordado o compartilhamento com a Companhia da estrutura de contabilidade, financeiro, TI, DH, Departamento Pessoal, Suprimentos e Suporte Administrativo.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram o Acordo Operacional (“Acordo Operacional”), cujo objeto é fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito: (i) da identificação e alocação determinados terrenos; e (ii) do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos. Para mais informações acerca do objeto do Acordo Operacional, recomendamos a leitura do item 16.2 deste formulário de referência.

Em 30 de junho de 2017, a Companhia, na qualidade de promissária vendedora, a MRV e a MRL Engenharia e Participações S.A., na qualidade de promissárias compradoras, celebraram o “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda” (“Contrato de Promessa de Compra e Venda”) cujo objeto é a promessa de compra e venda de 213 (duzentos e treze) lotes residenciais do loteamento bem viver campos.

Em 24 de março de 2015, a Companhia, a Conedi Participações Ltda. e a MA Cabaleiro Participações Ltda., celebraram Instrumento Particular de Locação (“Contrato de Locação”) que tem por objeto a locação pela

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

Companhia do imóvel situado na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Conjunto 01, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

A Companhia não pode garantir que os valores pagos à MRV e/ou as condições comerciais no âmbito dos referidos contratos, conforme aplicável, não venham a se tornar excessivamente onerosos para a Companhia ou para a MRV.

Também não possuímos gestão em relação aos colaboradores da MRV, de modo que não podemos garantir que a equipe da MRV dedicada às atividades objeto do Contrato de Prestação de Serviços e do Acordo Operacional não irá priorizar atividades relacionadas aos empreendimentos da própria MRV, em detrimento da manutenção dos níveis de serviços exigidos pela Companhia no Contrato de Prestação de Serviços ou no Acordo Operacional.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, em particular, decorrentes de negociações envolvendo a compra de terrenos pela Companhia. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas.

Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Companhia, veja o item 11 deste Formulário de Referência.

***A Companhia pode ser parte em processos judiciais ou administrativos cujas decisões sejam desfavoráveis à Companhia.***

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais e/ou administrativos, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes de tais processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais, podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

Da mesma forma, um ou mais dos nossos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, bem como nossos acionistas controladores, podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando aos administradores o exercício de suas funções na nossa Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios e nos nossos resultados, direta ou indiretamente.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às nossas atividades, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos eventualmente causados por nós no desenvolvimento de nossas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que formos parte em inquéritos civis ou ACP, poderemos figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, poderemos ficar sujeitos a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

Para mais informações sobre os processos relevantes envolvendo a Companhia, vide seções 4.3 e 4.7 deste Formulário de Referência.

***A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.***

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por apólices contratadas pela Companhia, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades, inclusive em razão de pandemias como a da COVID-19. Adicionalmente, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia.

Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, a Companhia poderá incorrer em custos e despesas adicionais, afetando os seus resultados operacionais. Além disso, a Companhia não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para compensar integralmente os danos decorrentes de tal sinistro, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Companhia. Adicionalmente, a Companhia pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

A Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las a taxas comerciais razoáveis ou em termos suficientes e satisfatórios, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Companhia. Por fim, a ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia, ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

***Caso as negociações da Companhia com proprietários de terrenos, prestadores de serviços e fornecedores não sejam bem-sucedidas, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.***

A manutenção de um bom relacionamento com os proprietários de terrenos, prestadores de serviços e fornecedores é condição essencial para o sucesso das negociações da Companhia. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter bom relacionamento com qualquer um dos nossos parceiros. Também não temos como assegurar a solvência de nossos parceiros de negócios ou que nossas negociações serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção do relacionamento, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A potencial falência dos parceiros da Companhia, bem como em nossas sociedades subsidiárias e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros poderão afetar adversamente nossas operações e/ou projetos. Caso um parceiro de uma subsidiária específica não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, quando aplicável, a Companhia pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela subsidiária.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma subsidiária poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

***A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.***

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/92 (“Lei de Improbidade Administrativa”), à Lei nº 9.613/98 (“Lei de Lavagem de Dinheiro”) e à Lei n.º 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). Sendo que, essa impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções que podem ser aplicadas às pessoas jurídicas responsáveis pelos atos lesivos previstos na legislação estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia.

De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas responsabilizadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo, excluídos os tributos, ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00. Adicionalmente, podem também ocasionar a suspensão temporária à obtenção de novos financiamentos para empreendimentos, a perda imediata ao direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo poder público e o direito de participar de licitações.

Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, colaboradores ou terceiros contratados para nos representar, (iii) mitigação dos riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou previsibilidade na identificação de novos riscos, e (iv) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de nossas ações ordinárias de forma negativa.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, colaboradores e terceiros que agem em seu nome.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção nas esferas pública e privada, o que pode deixar a Companhia exposta a possíveis violações de leis anticorrupção, incluindo a brasileira.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, colaboradores ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

O risco decorrente da percepção negativa de nosso nome pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de nossos colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

outros. Nossa reputação também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem causar danos à nossa reputação, multas, sanções ou imposições legais e conseqüentemente, podem produzir efeitos adversos sobre os nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de nossos valores mobiliários.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que, nesse caso, poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

***A Companhia está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 - "LGPD"), e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.***

Atualmente, as atividades desenvolvidas pela Urba envolvem o tratamento de dados pessoais de clientes, fornecedores, parceiros, terceiros e colaboradores, especialmente por meio de sistemas de tecnologia da informação.

O tratamento de dados pessoais é fundamental para a operação da Companhia e compreende ações como processamento, utilização, compartilhamento, disseminação, transferência, armazenamento e eliminação.

Sendo assim, é necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais seja realizado em conformidade com a legislação aplicável, em especial, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 - "LGPD"). Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020.

A LGPD representa um marco legal geral na regulamentação das práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais, ao estabelecer um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia.

Essa lei prevê, dentre outras providências:

- Princípios que orientam empresas quanto ao tratamento de dados pessoais;
- Os direitos dos titulares de dados pessoais; e
- As hipóteses nas quais o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais) e
- As obrigações e requisitos que devem ser cumpridos em casos de incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais

A LGPD também estabelece sanções para casos de violações às suas disposições, aplicáveis desde 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

As sanções variam desde uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular até a determinação de interrupção das operações de tratamento de dados pessoais e imposição de multa, de acordo com a gravidade da violação e as diretrizes estabelecidas na Resolução CD/ANPD Nº 4/2023.

Ademais, a LGPD institui a Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD") como órgão responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de violações.

Finalmente, para além das sanções administrativas estabelecidas na LGPD, o descumprimento de quaisquer disposições previstas nessa norma tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais,

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

individuais ou coletivas, pleiteando reparação dos danos decorrentes de violações, bem como (ii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

***Incidentes de segurança, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Companhia.***

Incidentes de segurança, entre eles incidentes cibernéticos, podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual acesso não autorizado ou ataques aos sistemas da Companhia podem causar perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis, tratamento indevido dos dados pessoais ou a interrupção das operações da Companhia, afetando negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

As eventuais ausências de adequação à LGPD poderão resultar nas seguintes sanções administrativas aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (b) multa de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo limitada, no total, a R\$50 milhões por infração; (c) multa diária, limitada ao total descrito no item "b"; (d) publicização da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência; (e) bloqueio dos dados pessoais correspondentes à infração até a sua regularização; (f) eliminação dos dados pessoais correspondentes à infração; (g) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento; (h) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e (i) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além disso, a Companhia armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Companhia. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Companhia e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Companhia, sendo que a Companhia também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Conforme indicado neste documento, mediante a entrada em vigor da LGPD, em caso de vazamento de informações, incidentes de segurança e outros eventos de falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia que resultem em uso indevido de dados pessoais, a Companhia estará sujeita às sanções previstas na LGPD, o que pode incluir, inclusive as sanções pecuniárias.

Qualquer comprometimento de segurança da Companhia, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Companhia e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Companhia. Ademais, qualquer pessoa

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

capaz de burlar as medidas de segurança da Companhia poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Companhia. Em razão disso, a Companhia pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Companhia estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (*malwares*) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Companhia. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Companhia.

Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

O risco de ocorrência de incidentes cibernéticos poderá ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19. Com a adoção do regime de *home office*, em virtude do distanciamento social provocado pela COVID-19, os riscos relacionados à ataques cibernéticos aumentaram significativamente, pois o acesso aos sistemas da Companhia através da Internet, expõe a Companhia a potenciais ameaças de ataques cibernéticos e perda de dados. Um período prolongado de regime de *home office* pode aumentar os riscos operacionais, incluindo, entre outros, o risco de segurança cibernética, o que pode prejudicar nossa capacidade de gerenciar nossos negócios. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

### ***A Companhia pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.***

As atividades da Companhia envolvem a venda de loteamentos residenciais, comerciais e industriais. Dentre os principais riscos relacionados aos seus projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, as necessidades de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as obras inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade de avais e/ou procurações dos proprietários das áreas nas quais a Companhia desenvolve seus empreendimentos, e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores pode reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

### ***O valor de mercado dos lotes que a Companhia mantém em estoque e/ou dos terrenos a serem desenvolvidos pode cair, o que poderá impactar adversamente seus resultados operacionais.***

O valor de lotes que a Companhia mantém em estoque e/ou dos terrenos a serem desenvolvidos e/ou que venham a ser contratadas poderá variar significativamente, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A atividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos lotes e terrenos impactará, também, no preço de venda dos lotes, podendo afetar adversamente a receita e resultados da Companhia.

***A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia.***

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual previstos pelas leis brasileiras (incluindo marcas registradas, patentes e softwares).

A Companhia acredita que suas marcas são ativos importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente, de forma adversa. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Companhia não logre êxito em obter os registros pendentes, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Companhia.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

***Podemos não ser capazes de adaptar o nosso conceito de negócio às evoluções do setor de loteamento ou de perceber os benefícios decorrentes das iniciativas de mudança organizacional.***

O setor de loteamento está evoluindo rapidamente e adaptar nosso conceito de negócio para responder às mudanças no hábito de consumo, às exigências e às especificidades regionais dos nossos clientes é essencial para o nosso sucesso futuro. Nosso sucesso depende da nossa capacidade de identificar e responder às tendências econômicas, sociais, de estilo, entre outras que afetam as preferências regionais e de cada consumidor dentro da nossa variedade de categorias de empreendimentos. As expectativas dos clientes com relação a como desejam pesquisar e comprar imóveis podem sofrer alterações, assim como o que suas expectativas em relação às características de tais empreendimentos imobiliários. Nesse sentido, pode ser difícil prever o que nossos clientes irão exigir. A falha em identificar essas tendências, adaptar o nosso conceito de negócio e implementar com sucesso as iniciativas de mudança pode afetar negativamente, dentre outros: (i) nosso relacionamento com nossos clientes; (ii) a demanda por produtos que desenvolvemos; (iii) a taxa de crescimento do nosso negócio; (iv) nosso *market share*; e (v) nossos resultados operacionais.

***O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos nossos resultados. Um aumento no custo dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a nossa capacidade de manter o nosso ciclo operacional.***

O nosso ciclo operacional depende, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de nossos empreendimentos, por aumentar o custo de venda dos nossos lançamentos e, conseqüentemente, reduzir as nossas margens de rentabilidade.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

***Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir nossa rentabilidade.***

A qualidade da execução dos loteamentos e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, conseqüentemente, de nossas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução das obras, ou mesmo defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra utilizados. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos, conforme o disposto no artigo 618 da Lei n. 10.406 do Código Civil.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, pandemias como a da COVID-19, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e negócios.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as nossas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente nossos resultados.

***Mudanças na administração da Companhia ou a sua incapacidade em reter, atrair e manter pessoal qualificado pode afetar adversamente seus negócios e resultados.***

As atividades da Companhia exigem alta qualificação de seus administradores, tanto em relação ao conhecimento do setor imobiliário, relacionamento com incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, como na agilidade e precisão na tomada das decisões, motivação e organização da equipe de negócios. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o seu ritmo de crescimento. A eventual perda dos principais executivos, por qualquer motivo, e a incapacidade da Companhia de atrair e reter outros profissionais qualificados pode causar um efeito prejudicial relevante sobre os seus negócios e resultados financeiros.

***Possuímos cláusulas de obrigações de fazer (covenant) em nossos contratos de dívidas. O descumprimento dessas obrigações pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas.***

Estamos sujeitos a determinadas cláusulas existentes em nosso contrato de financiamento, com base em determinados aspectos não financeiros (obrigações) e financeiro, conforme indicadas no item 2.1 (I) (b) "Capital de Giro (CCB)" deste Formulário de Referência.

Podemos não ser capazes de atender referidas obrigações em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atuamos, ou falhas operacionais, o que pode

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

ocasionar o vencimento antecipado de nossas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações, conforme cláusulas presentes em outros contratos existentes. O vencimento antecipado de nosso endividamento e suas consequências em outros contratos em vigor pode afetar a nossa capacidade em honrar compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos nossos negócios e situação financeira.

***Os imóveis nos quais constam ônus ou gravames podem implicar assunção de custos pela Companhia para consecução dos empreendimentos e/ou restrições e adequações aos projetos***

Alguns terrenos que a Companhia pretende adquirir ou tenha adquirido possuem situações jurídicas diversas as quais demandam a adoção de providências específicas pela Companhia para que haja sua plena regularidade, resultando na assunção de custos financeiros e operacionais pela Companhia, tais como custos relacionados à (i) conversão dos imóveis rurais em urbanos perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Prefeitura local, (ii) restrição às atividades exercidas pela Companhia e/ou adequação dos projetos nos casos de inserção parcial dos imóveis em áreas ambientalmente protegidas e nos casos de existência de servidões, (iii) submissão das transações relativas aos imóveis à anuência pela Prefeitura local e recolhimento prévios de valores de foro e laudêmio nos casos de aforamento constituído em favor do Município. A Companhia poderá ser incapaz de prever tais custos ou poderá subestimá-los, afetando adversamente seu resultado.

***Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.***

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos bens imóveis da Companhia, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, caso em que a Companhia poderá, ainda, ter que despendar tempo e recursos financeiros em processo judicial no qual pleiteie a diferença entre o valor apurado em perícia e o valor de mercado do bem imóvel.

***O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”) em razão da disseminação do coronavírus (“COVID-19”), pode provocar um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integral ou parcialmente os nossos empreendimentos no segmento imobiliário, em especial no desenvolvimento de loteamentos.***

Embora, até a data deste Formulário de Referência, a pandemia de COVID-19 não tenha resultado em um efeito adverso relevante em nossos negócios, a ocorrência de novos surtos ou o surgimento de novas variantes do vírus com maior resistência às imunizações desenvolvidas pode vir a afetar a regularidade de nossas atividades, nossa condição financeira, os resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 março de 2020, a OMS declarou a pandemia da COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas.

A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar impedir, retardar e controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

população. No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que a Companhia possui empreendimentos, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de *shoppings*, áreas de grande circulação, parques e demais espaços públicos. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Companhia, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, bem como na redução drástica de consumo. Os custos das operações da Companhia foram afetados pelo cenário de alta da inflação que se desenvolveu ao longo dos anos de 2020 e 2021, especialmente em itens como aço, tubos e conexões, agregados pétreos e combustíveis. A inflação nestes insumos, provocada em parte pela redução ou paralisação da produção, pressionou e pode continuar pressionando de modo acentuado nossas margens, uma vez que a renda de nossos clientes pode ter baixa capacidade de absorção de tais níveis de reajustes no preço.

A Companhia não pode garantir que seus empreendimentos não serão paralisados interditados ou fechados em razão de eventuais novos surtos da COVID-19, incluindo em razão de uma nova variante. Não é possível prever as consequências que isso poderia gerar, nem se a Companhia poderá ser obrigada a adotar medidas adicionais em razão da mencionada pandemia.

Nesse sentido, a Companhia também adotou uma prática de teletrabalho para seus funcionários administrativos ao longo dos anos de 2020 e 2021, com gradativo retorno ao formato presencial ao longo de 2022.

Adotamos medidas em nossos canteiros de obras para resguardar a saúde de nossos colaboradores que resultaram em aumento de nossas despesas, mas não foram capazes de afetar sua produtividade. No entanto, não podemos garantir que eventuais novos surtos e paralisações de nossas obras não provocarão redução da produtividade.

Caso ocorra novo surto de COVID-19, ou ainda em virtude de outras epidemias ou pandemias, é possível haver paralisações nas atividades em nossos canteiros de obras, o que poderá causar impacto significativo em nossos cronogramas e na consolidação de nossas receitas.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que nossos funcionários se dirijam aos seus locais de trabalho (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios.

Após a diminuição do surto da COVID-19 verificada, a Companhia e suas controladas poderão continuar a ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica, inflação ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil, que já ocorreram ou possam vir a ocorrer. Não temos conhecimento de eventos comparáveis que possam nos fornecer uma orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global.

A Companhia não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia da COVID-19.

### **(b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores**

***Os controladores poderão agir de maneira contrária aos interesses dos acionistas minoritários e/ou da Companhia.***

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

A MRV, nosso acionista controlador, tem poderes para, dentre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e o valor e momento do pagamento de dividendos. Os interesses do nosso acionista controlador poderão diferir ou conflitar com os interesses de nossos acionistas minoritários.

Adicionalmente, nosso atual acionista controlador atua no setor de incorporações e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, portanto, é possível que sejamos competidores em determinados mercados em que já atuamos ou que venhamos a atuar, tanto na prospecção de novos terrenos, quanto no desenvolvimento e venda de empreendimentos imobiliários.

Nosso acionista controlador poderá também tomar decisões que podem divergir das decisões que tomaríamos. As decisões do nosso acionista controlador, no que diz respeito a nós e aos nossos negócios, podem ser conduzidas de forma a favorecer o acionista controlador ou os demais acionistas do grupo de controle, o que pode não coincidir com os interesses dos nossos acionistas minoritários. Podemos não ser capazes de resolver um potencial conflito nesse sentido e, mesmo que o façamos, a solução pode ser menos favorável a nós do que aquela que conseguiríamos por meio de uma operação com uma parte não relacionada. Além disso, nossos controladores participam atualmente e podem participar em outras companhias e, eventualmente, focar em transações que não estejam, necessariamente, alinhadas com os nossos interesses.

***Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro para implementar nossa estratégia de negócios, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do acionista controlador no capital social da Companhia.***

A Companhia pode vir a necessitar de recursos adicionais no futuro para implantar sua estratégia de negócios e optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações. Consequentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas, tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

Na hipótese de indisponibilidade de financiamentos públicos ou privados, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento de capital social poderá diluir a participação dos acionistas no capital social da Companhia.

Além disso, nos termos do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 14 de agosto de 2020, o exercício do direito de compra pelos seus titulares poderá resultar na diluição da participação dos acionistas em nosso capital social. Sem prejuízo, é possível que venhamos a adotar novos planos de outorga de opção de compra de ações da Companhia adicionais ao existente hoje.

A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos acionistas da Companhia, e poderá, portanto, resultar na diluição da participação acionária dos acionistas da Companhia à época dos aumentos de capital necessários.

***A Companhia utiliza determinados sistemas e licenças de tecnologia da informação compartilhados com sua controladora, estando sujeita a decisões de sua controladora de descontinuar determinados sistemas ou a risco mais acentuado de perda de dados.***

A Companhia utiliza sistemas e licenças de tecnologia da informação desenvolvidos e/ou adquiridos por sua controladora. Determinadas informações utilizadas pela Companhia, tais como bases históricas,

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

dados operacionais e pessoais de seus funcionários, entre outros, são armazenadas em bancos de dados unificados e eventual dificuldade técnica, ataques cibernéticos ou mesmo eventual decisão de descontinuidade por sua controladora de quaisquer licenças ou sistemas poderão implicar na perda de informações relevantes para a Companhia. Eventuais processos de transição de sistemas e o fluxo de informações, bem como qualquer migração das bases de dados da Companhia para sistemas apartados, ou utilização de licenças e programas próprios poderão acarretar risco de que dados sejam corrompidos, fiquem temporariamente indisponíveis ou vulneráveis perante nossos sistemas de segurança da informação ou que não sejam propriamente transferidos.

Adicionalmente, a Companhia está sujeita à necessidade de renovação das licenças de tecnologia que dependem de decisões de sua controladora. Qualquer perda ou vazamento de informação poderá comprometer nossa capacidade de análise, planejamento e gestão, bem como a defesa de nossos interesses, expondo a Companhia a riscos, incluindo eventuais pedidos de indenização ou pagamento de eventuais multas. A renovação ou aquisição de licenças ou desenvolvimento de sistemas próprios poderão trazer implicar em custos não antecipados pela Companhia.

***Problemas na performance do Acordo Operacional com a MRV podem afetar negativamente os Negócios da Companhia.***

O Acordo Operacional firmado entre a Companhia e a MRV é parte das estratégias de expansão e operacional da Companhia. Em caso de rescisão e/ou problemas na execução do Acordo Operacional com a MRV, a Companhia poderia ter seu plano de negócios negativamente impactado nas áreas comercial, financeira e operacional, já que deixaria de ter (i) acesso ao know-how detido pelos times da MRV na identificação de novas oportunidades de negócio, (ii) alcance nacional na busca de novas oportunidades, (iii) ganhos em eficiência e economia na execução de obras e (iv) ganhos de marketing. Para maiores informações sobre vide o item 16.2 deste Formulário de Referência.

***Rescisão do Acordo Operacional ou do Contrato de Prestação de Serviços com a MRV pode ocasionar a perda da estrutura de departamentos que dão suporte ao funcionamento da empresa.***

A rescisão do Acordo Operacional e/ou do Contrato de Prestação de Serviços poderá sujeitar a Companhia ao encerramento do compartilhamento da estrutura de contabilidade, financeiro, TI, DH, Departamento Pessoal, Suprimentos e Suporte Administrativo, assim comprometer a estrutura geral de desenvolvimento de empreendimentos em conjunto.

***Os titulares de nossas ações poderão não receber dividendos.***

De acordo com a Lei de Sociedades por Ações e com nosso Estatuto Social, nossos acionistas fazem jus a um dividendo mínimo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de nosso lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. A despeito da exigência do dividendo obrigatório, podemos optar por não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício fiscal ainda que tenhamos registrado lucro, se o nosso Conselho de Administração determinar que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista de nossa condição financeira.

Ademais, podemos ser parte em contratos financeiros que restrinjam nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas casos descumpramos as obrigações previstas em referidos contratos. Não podemos garantir que, no futuro, seremos capazes de atender às exigências necessárias para efetuar o pagamento de dividendos.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

***Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro para implementar nossa estratégia de negócios e optar por obtê-lo, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.***

A Companhia pode vir a necessitar de recursos adicionais no futuro para implantar sua estratégia de negócios e optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações. Consequentemente, é possível que, as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas, tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

Na hipótese de indisponibilidade de financiamentos públicos ou privados, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento de capital social poderá diluir a participação do investidor no capital social da Companhia.

Além disso, podemos vir a adotar planos de outorga de opções de compra de ações a nossos administradores e colaboradores. A emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou a emissão de novas ações no âmbito de planos de outorga de opções de compra de ações poderá resultar na diluição da participação dos nossos acionistas em nosso capital social.

A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Companhia, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores.

### **(c) Suas controladas e coligadas**

***Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados.***

Podemos desenvolver novas sociedades e *joint ventures* com outras incorporadoras e construtoras, bem como realizar operações de permuta financeira e projetos de parceria imobiliária, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar nossa carteira de empreendimentos.

Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios para o sucesso dos nossos empreendimentos. Não temos como assegurar que nossas sociedades e associações serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios. Problemas na manutenção de nossas sociedades, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

A eventual falência de nossos sócios e parceiros, bem como de nossas subsidiárias e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre nós e os referidos sócios e parceiros poderão afetar adversamente nossas operações e/ou projetos. Caso um de nossos sócios ou parceiros da subsidiária não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, poderemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo sócio ou parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela subsidiária.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das subsidiárias, ou consorciados em consórcios, podemos nos tornar responsáveis pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios, o que poderá nos demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

***Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais a Companhia não pode assegurar que serão disponibilizados.***

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Suas subsidiárias não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados para a Companhia ou que serão suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas.

Além disso, os negócios das subsidiárias exigem volumes significativos de capital, que podem advir, além de suas atividades operacionais e de investimentos da Companhia e dos demais sócios, dos mercados financeiros e de capitais, cujos termos dos respectivos instrumentos de financiamento poderão limitar ou proibir a transferência de capital aos controladores, diretos e indiretos, dessas sociedades. Tais eventos podem impactar adversamente a capacidade da Companhia de cumprir com seus compromissos financeiros, distribuir dividendos, juros sobre o capital próprio, redução de capital, recompra ou resgate de ações e outras distribuições de capital aos seus acionistas.

***A participação da Companhia em subsidiárias cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus acionistas e parceiros.***

De acordo com a legislação brasileira, a Companhia, na qualidade de sócia de subsidiárias, pode se tornar responsável pelas obrigações de tais sociedades, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar sua reputação e seus resultados operacionais e financeiros.

Tal responsabilização pelas obrigações das subsidiárias pode também afetar a Companhia adversamente no caso de investimentos da Companhia em subsidiárias com outros incorporadores imobiliários e construtoras, caso em que a Companhia está sujeita ao risco de seus sócios, em tais subsidiárias, enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. Além disso, os interesses econômicos e comerciais da Companhia podem ser divergentes daqueles de seus sócios, o que pode demandar investimentos e serviços adicionais para a Companhia, e afetar adversamente seus resultados financeiros e operacionais.

***Eventual processo de liquidação da Companhia ou de qualquer das sociedades controladas nas quais detém participação, incluindo as subsidiárias, pode ser conduzido em bases consolidadas.***

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação, incluindo as subsidiárias, como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso ocorra, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores das sociedades nas quais detém participação, incluindo as subsidiárias.

### (d) Seus administradores

***Poderemos ser incapazes de reter pessoas-chaves e a perda de membros de nossa alta administração, ou a atrair e manter pessoal adicional para integrar nossa alta administração, o que pode causar um efeito adverso material sobre nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.***

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

Nossa administração e nossas operações são dependentes em grande parte das contribuições de pessoas chave de nossa alta administração. Não podemos assegurar que seremos bem-sucedidos na atração ou retenção de membros de nossa alta administração. A perda de qualquer dos membros de nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair e reter outros executivos de qualificação similar a um custo equivalente para integrá-la poderá afetar adversamente nossa capacidade de implementar nossa estratégia de negócio, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Além disso, o futuro sucesso de nossos negócios também depende da nossa capacidade de identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar outros colaboradores com conhecimentos e habilidades específicas. A concorrência por esses colaboradores é intensa no mercado e podemos não ser capazes de atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar colaboradores suficientemente qualificados, o que pode afetar adversamente nossos negócios.

***Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de nossa emissão, uma vez que participam de um plano de opção de compra de ações.***

Possuímos um plano de outorga de opções de compra de ações aprovado pela nossa assembleia geral de acionistas realizada em 14 de agosto de 2020. No âmbito de tal plano, nossos administradores, executivos e empregados, assim como os de nossas controladas e controladas em conjunto, conforme indicados pelo Conselho de Administração, poderão se tornar participantes de programas de outorga de opções de compra de ações, cujo potencial ganho para seus participantes está vinculado ao maior valor de mercado das ações de nossa emissão.

O fato de nossos administradores e executivos participarem de plano de opção de compras de ações pode levar a nossa administração a dirigir nossos negócios e nossos executivos a conduzir nossas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre o nosso plano de opção de compra de ações ver o item 8.4 deste Formulário de Referência.

**Os administradores são responsáveis por tomar decisões estratégicas que afetam a direção e o sucesso da empresa. Decisões equivocadas podem levar a perda de receitas, de participação de mercado e redução da lucratividade.**

Os administradores são responsáveis por tomar decisões estratégicas que afetam a direção e o sucesso da empresa, incluindo decisões sobre expansão de negócios, aquisições, diversificação de produtos, entrada em novos mercados e alocação de recursos. Adicionalmente, os administradores devem ser capazes de adaptar a estratégia da empresa em resposta a mudanças no ambiente de negócios, para garantir que a empresa permaneça relevante e competitiva.

Eventuais falhas no processo de decisões podem levar a perda de receitas, de participação de mercado e redução da lucratividade. Referidas falhas podem ocorrer no curso normal de tomadas de decisão sobre investimentos e desinvestimentos, expansão para novas regiões de atuação, entre outras esferas de competência dos administradores.

**Os administradores e executivos poderão deixar de cumprir leis e regulamentações aplicáveis ao negócio.**

Os administradores têm a responsabilidade de garantir que a empresa cumpra com as leis e regulamentações cabíveis em sua operação, bem como garantir que a empresa esteja atualizada sobre as mudanças regulatórias. Os administradores e executivos poderão deixar de cumprir as leis e regulamentações aplicáveis ao negócio, seja por imperícia ou negligência, ou ainda por falhas nos processos de controle interno. Além disso, a Companhia, por meio de seus administradores, deve acompanhar de perto as mudanças regulatórias e se ajustar rapidamente a estas para evitar riscos de não conformidade.

A falta de conformidade pode resultar em multas, sanções ou ações judiciais contra a empresa e seus administradores, o que pode afetar a imagem da empresa, sua reputação e seus resultados financeiros.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### (e) Seus Fornecedores

***A Companhia pode ser responsável por obrigações ambientais, fiscais, trabalhistas e previdenciárias de fornecedores ou prestadores de serviços.***

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas, ambientais e previdenciárias, a Companhia pode ser responsabilizada solidária ou subsidiariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem afetar a Companhia material e adversamente.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços a nós e às nossas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista e previdenciária, nós e nossas subsidiárias podemos ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigados a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Tais Decisões contrárias aos interesses da Companhia que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente nossos resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados e reputação poderão ser adversamente afetados.

A Companhia também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente a sua reputação e seus negócios.

***Eventuais atrasos na conclusão de empreendimentos imobiliários da Companhia podem prejudicar a sua liquidez, reputação, negócios e resultados operacionais, afetando-a adversamente.***

Nós e nossas subsidiárias terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos imobiliários. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem certas vezes de fatores que estão fora do nosso controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção.

A execução dos nossos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas; (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; e (xiii) rescisão ou distrato de contratos relevantes com fornecedores, entre outros.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo impactar negativamente nossos negócios e operações.

***Aumentos no custo dos prestadores de serviço podem elevar o custo dos empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.***

O custo dos prestadores de serviços pode sofrer aumentos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os resultados da Companhia.

***Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.***

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos utilizados pela Companhia em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos respectivos contratos, inclusive devido à pandemia da COVID-19 e guerras, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Companhia. O custo da prestação de serviço, principalmente mão de obra utilizada, pode sofrer aumento acima dos índices praticados, ocasionando perda de margem de lucro nos empreendimentos localizados na região onde tal aumento ocorrer. Adicionalmente, podem ocorrer alterações na legislação tributária, com majoração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que podem vir a encarecer os insumos necessários à construção, o que poderá aumentar o custo final da obra a ser entregue. Tal aumento poderá se dar em valores superiores àqueles que o mercado consumidor possa absorver, gerando assim dificuldades na comercialização destes imóveis ou a diminuição da lucratividade da Companhia, o que poderá impactar adversamente as atividades, resultados operacionais e situação financeira da Companhia.

***O inadimplemento dos contratos celebrados com proprietários dos imóveis a serem desenvolvidos pela Companhia poderá afetar adversamente os resultados financeiros da Companhia***

A Companhia desenvolve seus empreendimentos imobiliários utilizando como veículos Sociedades de Propósitos Específicos (SPE) ou Sociedades em Conta de Participação (SCP). A Companhia celebra instrumentos particulares com os proprietários dos imóveis a serem desenvolvidos pela Companhia mediante os quais são pactuadas as regras relacionadas à consecução dos empreendimentos desde a sua fase inicial de estudo de viabilidade do empreendimento, passando pela contribuição dos imóveis pelos proprietários à sociedade que figurará como desenvolvedora, regularização dos imóveis e construção dos empreendimentos, até a sua finalização, venda de unidades a terceiros e remuneração dos proprietários.

Eventual inadimplemento dos contratos celebrados com os proprietários motivada pela Companhia poderá resultar na rescisão dos respectivos contratos, imposição das multas contratuais correspondentes, pagamento de indenizações, perda das benfeitorias realizadas, e responsabilização da Companhia perante a Municipalidade e terceiros adquirentes.

### **(f) Seus Clientes**

***A Companhia pode estar sujeita a riscos normalmente associados ao aumento da inflação, taxa de juros, com consequente aumento dos custos de financiamentos (dívidas e financiamentos a clientes).***

A Companhia tem como prática conceder financiamentos aos compradores dos lotes dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, a Companhia estará sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, além do risco de aumento do custo dos recursos por nós captados, o que poderia também acarretar no aumento de custo do financiamento a nossos clientes.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, o volume de distratos pode aumentar e não se pode garantir que a Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor dos respectivos contratos de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Companhia e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores, os quais podem ser diferentes das taxas e indexadores dos financiamentos concedidos a seus clientes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia poderiam ser adversamente afetados.

***A Companhia está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes dos lotes comercializados pela Companhia.***

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida. Não é possível determinar o grau de efetividade desta lei perante o Poder Judiciário, especialmente no que se refere à sua aplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à data em que a Lei do Distrato entrou em vigor.

Dado que a Companhia vende os lotes a prazo para seus clientes, a Companhia incorre o risco de estes não terem mais condições de honrarem com seus compromissos a prazo, levando a inadimplência e potenciais distratos.

Por consequência dos distratos, a Companhia (i) deverá devolver ao cliente uma parcela do valor recebido do contrato de venda (tipicamente em torno de 10% (dez por cento) do valor já pago pelo cliente), estornando a receita apropriada deste contrato, bem como o custo associado ao lote vendido; (ii) deverá reconhecer baixa do saldo a receber do contrato distratado; e (iii) deverá registrar o lote distratado em seu estoque. Se distratos forem feitos em larga escala, seus efeitos poderão impactar adversamente a geração de caixa da Companhia, prejudicando a rentabilidade e seu nível de lucro.

***A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições de imóveis, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e obrigi-la a alterar as condições de financiamento que oferece aos seus clientes.***

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros, inclusive em razão da pandemia da COVID-19, podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial dos nossos imóveis para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultados operacionais.

Eventuais mudanças nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") relativas à aplicação de recursos do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, a Companhia pode ser obrigada a rever estratégias de financiamento e passar a conceder financiamento aos seus clientes, o que resultaria no aumento do prazo médio de recebimento dos recursos devidos pelos clientes e aumento da exposição ao risco de inadimplência, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

**(g) Setores da economia nos quais o emissor atue**

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

***A Companhia está exposta a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), loteamento, condomínio de lotes, construção e venda de imóveis prontos e em construção.***

A Companhia se dedica à incorporação, ao loteamento, ao condomínio de lotes, à construção e à venda de unidades futuras e prontas em empreendimentos residenciais, comerciais e de usos diversificados e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, conseqüentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores, inclusive em razão da pandemia da COVID-19 ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia da COVID-19 ou de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- alterações legislativas, regulatórias ou mercadológicas que podem impedir a Companhia, no futuro, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou ser compelida a reconhecer o direito de arrependimento dos adquirentes com a conseqüente devolução das quantias eventualmente pagas ainda no curso das obras do empreendimento, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes experimentados com maior intensidade por conta da pandemia de COVID-19, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- aumento no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez destes em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado ou, ainda, o aumento significativo dos

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

custos de aquisição de terrenos, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;

- impactos negativos na Companhia pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção;
- impactos negativos na Companhia decorrentes de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Companhia e/ou das áreas onde estes estão localizados;
- percepção negativa dos adquirentes quanto à conveniência e atratividade das nossas propriedades e nas áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- impacto negativo nas margens de lucro da Companhia que podem ser causados pelo aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- escassez ou indisponibilidade de terrenos aptos a receberem novos empreendimentos imobiliários da Companhia pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;
- escassez ou ausência de oportunidades para o desenvolvimento de empreendimentos podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- a Companhia pode ser afetada pela diminuição ou interrupção de fornecimento de materiais de construção, de mão de obra e/ou de equipamentos;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle da Companhia, que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes;
- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia; e
- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento ao qual se destina, e a impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os respectivos empreendimentos.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Companhia e nos seus resultados operacionais.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos concedidos para minimizar o risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Companhia ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a condição financeira e os resultados operacionais.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa.***

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de empreendimentos imobiliários incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização, projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais.

Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado.

Na medida em que um ou mais de um dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

***Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender as unidades disponíveis em nossos empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.***

No desenvolvimento de nossas atividades constantemente localizamos e adquirimos novos terrenos para implantar nossos empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirimos um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Em razão desses fatores, podemos ser forçados a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, poderemos ser obrigados a reduzir substancialmente o valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente nossos negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários por nós emitidos.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### ***A Companhia poderá enfrentar dificuldades em localizar e adquirir terrenos ou em adquiri-los em condições adequadas.***

As atividades da Companhia dependem, em grande parte, de sua capacidade de localizar e adquirir terrenos ou de adquiri-los em condições adequadas. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos imobiliários da Companhia. Dentre os estados do Brasil em que atua, a Companhia pode enfrentar uma redução na disponibilidade de áreas adequadas para novos empreendimentos imobiliários, aliada à alta competitividade no setor imobiliário brasileiro, que pode resultar em escassez ou indisponibilidade da oferta de terrenos adequados para os empreendimentos imobiliários da Companhia, além de aumentar os respectivos preços de forma significativa, o que pode prejudicar os negócios e as margens da Companhia, e afetá-la adversamente.

### ***Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.***

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, Itaú e Santander — concentravam 79,2% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60%. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

Essa concentração pode reduzir a concorrência no sistema financeiro brasileiro, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade da Companhia ou de seus clientes de financiamento.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal (“Caixa”), Itaú e Santander — concentravam dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa, com participação de 69,8%.

### ***A Companhia está sujeita a riscos relacionados a projetos arquitetônicos.***

A Companhia sujeita-se a risco de que o projeto arquitetônico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo, faça uso ineficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que tenha recepção desfavorável por potenciais compradores, consequentemente impactando as condições comerciais do projeto e, eventualmente, exigindo adequações onerosas de projeto.

### ***Aquisições de imóveis podem expor a Companhia a contingências inesperadas que poderão causar um efeito adverso relevante à Companhia.***

Aquisições de bens imóveis podem expor a Companhia a riscos, contingências e passivos identificados ou ocultos, inclusive ambientais, referentes aos imóveis adquiridos e/ou aos proprietários antecessores, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à aquisição. Podem existir, ainda, questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. O processo de auditoria (normalmente conhecido como “*due diligence*”) que a Companhia conduz anteriormente a todas as aquisições e as garantias contratuais ou indenizações acertadas entre a Companhia e os vendedores de tais imóveis podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar a Companhia por eventuais obrigações que surjam após a efetiva aquisição dos imóveis. Uma contingência significativa associada a qualquer das aquisições pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia poderá não ser capaz de sanar embaraços jurídicos vinculados a terrenos adquiridos que possam obstruir o desenvolvimento de determinados empreendimentos, especialmente questões relacionadas a antigos proprietários.

Podemos adquirir propriedades ou investir em joint ventures que possuam propriedades sujeitas a passivos e ter que pagar quantias substanciais para liquidá-lo ou contestá-lo, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e fluxo de caixa. Passivos desconhecidos com relação às propriedades adquiridas podem incluir:

- responsabilidades por descontaminação ambiental;
- demandas de inquilinos, vendedores ou outras pessoas contra os antigos proprietários; e
- passivos incorridos no curso normal dos negócios.

Podemos não ser capazes de integrar de forma rápida e eficiente novas aquisições, particularmente aquisições de carteiras de propriedades, em nossas operações existentes, e isso poderia ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e situação financeira.

### (h) Regulação dos setores em que o emissor atue

***Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o nosso custo e limitar nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossas atividades.***

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros. Para desenvolver as nossas atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Empenhamo-nos em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a nossa atividade.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos nossos terrenos destinados aos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

***Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Companhia, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.***

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Companhia e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

As subsidiárias da Companhia estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos; (ii) pelo Programa de Integração Social (PIS); e (iii) pelo Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as sociedades de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Companhia.

Atualmente, a Companhia pode atuar, para projetos Casas e condomínios de lotes, sob as condições do Regime Especial Tributário ("RET") aplicável ao Setor Imobiliário, instituído pela Lei nº 10.931/04 e editado pela edição da Lei nº 13.970/19. O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais e financeiros.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Companhia em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

***O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira da Companhia e os seus resultados operacionais.***

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual RET aplicável ao setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Companhia estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na medida em que a Companhia não puder alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Companhia poderá vir a sofrer um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios.

Algumas de nossas subsidiárias estarão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que nossas subsidiárias estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente, conforme descrito no item 7.5 (a) deste Formulário de Referência “*Patrimônio de Afetação*”.

### ***A Companhia pode estar sujeita a interpretações desfavoráveis na aplicação da Legislação Tributária Brasileira.***

A Companhia e as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

### ***Podemos enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.***

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. A Companhia está sujeita a reclamações decorrentes de suas atividades, ou de atividades do seu ciclo de produção, que contam com a participação de terceiros que podem agir de forma diversa daquela orientada pela Companhia e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte da Companhia, causar contingências as quais a Companhia será a responsável perante terceiros. Ainda que terceiros ajam em nome da Companhia sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, a Companhia arcará com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso enfrentemos restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, nossa reputação, nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de nossos valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

***Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Companhia.***

Além da obrigação de revisão periódica, as municipalidades têm o poder de alterar extraordinariamente as suas regras de uso e ocupação do solo, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Companhia. Caso as prefeituras dos municípios em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de empreendimentos em terrenos adquiridos pela Companhia, isto poderá trazer prejuízos para a Companhia de forma geral, alterando as premissas sob as quais os empreendimentos foram idealizados. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, liberações para execução de obras e emissão dos certificados de conclusões de obras, "TVO" e/ou "habite-se" – sendo este último aplicável apenas nos parâmetros do projeto Casas com a MRV - podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Companhia decorrentes da venda das unidades dos empreendimentos, com impactos negativos nos resultados financeiros.

***Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.***

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de comercialização de seus empreendimentos imobiliários utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao *IFRS Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de comercialização de empreendimentos imobiliários no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor imobiliário, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seus contratos com os seus clientes e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

### (i) Países estrangeiros onde o emissor atue

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

### (j) Questões sociais

***Uma paralisação ou greve significativa da força de trabalho da Companhia pode afetar as suas operações.***

Os empregados da Companhia são representados por sindicatos trabalhistas e estão protegidos por acordos coletivos ou contratos de trabalho semelhantes, que estão sujeitos à renegociação periódica dentro dos prazos estabelecidos por lei. Greves e outras paralisações ou interrupções de trabalho em qualquer uma das suas instalações, ou movimentos trabalhistas relacionados a seus empregados ou a qualquer um de seus fornecedores, podem ter um efeito adverso relevante sobre as operações e negócios da Companhia.

***Poderemos ser incapazes de reter pessoas chaves e a perda de membros de nossa alta administração, ou a atrair e manter pessoal adicional para integrar nosso time***

Nossa administração e nossas operações são dependentes em grande parte das contribuições de pessoas chave de nossa alta administração. Não podemos assegurar que seremos bem-sucedidos na atração ou retenção de membros de nossa alta administração. A perda de qualquer dos membros de nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair e reter outros executivos de qualificação similar a um custo equivalente para integrá-la poderá afetar adversamente nossa capacidade de implementar nossa estratégia de negócio, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Além disso, o futuro sucesso de nossos negócios também depende da nossa capacidade de identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar outros colaboradores com conhecimentos e habilidades específicas. A concorrência por esses colaboradores é intensa no mercado e podemos não ser capazes de atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar colaboradores suficientemente qualificados, o que pode afetar adversamente nossos negócios.

***A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.***

A Companhia e suas subsidiárias utilizam de mão de obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, o que pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços a nós e às nossas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista e previdenciária, especialmente no que diz respeito ao registro, às condições de trabalho, às normas de saúde e segurança no trabalho, com ênfase nos trabalhadores em situação de vulnerabilidade, nós e nossas subsidiárias podemos ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas e reparação aos trabalhadores, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas e condenações impostas pelas autoridades competentes.

Tais decisões podem, eventualmente, alcançar valores substanciais e não ter provisionamento adequado, o que pode causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia. Ademais, a inadimplência de obrigações e verbas trabalhistas, geram riscos de caracterização de condições de trabalho inadequadas ou indignas para a nossa mão de obra terceirizada.

***Inclusão no Cadastro de Empregadores***

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016. Entretanto, a Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas a de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no Cadastro.

Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do “Cadastro de Empregadores”, da amplitude da operação da empresa no território brasileiro e devido ao critério subjetivo adotado por parte do agente fiscalizador em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo, existe o risco de inclusão da Companhia e/ou sua controladora e/ou controladas neste Cadastro e, conseqüente, suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que lá permanecer.

A Companhia busca implementar um controle sistemático quanto às condições de trabalho e controle no cumprimento dos direitos trabalhistas, respeitando sempre a legislação vigente.

### ***Impacto social e ambiental para a comunidade e entorno da implantação de um loteamento***

A Companhia e suas subsidiárias desenvolvem loteamentos que muitas vezes modificam e ampliam a configuração da zona urbana do município. Algumas localidades não têm poder público atuante capaz de reduzir os impactos para a comunidade e entorno, especialmente no que diz respeito à sobrecarga das infraestruturas existentes: rede de água, tratamento de esgoto, energia elétrica, serviços de educação e saúde, transporte público e gestão adequada e sustentável dos resíduos.

Antes de desenvolvermos novos projetos estudos técnicos são realizados para avaliar os impactos ambientais e sociais decorrentes do empreendimento. Uma parte desses impactos são atenuados com contrapartidas negociadas com órgãos públicos competentes, no entanto, estas podem não ser suficientes para eliminar os efeitos negativos para a população local, gerando riscos de imagem para a Companhia e insatisfação da comunidade local.

### **Acidentes fatais e/ou graves em obras**

A Companhia atua com a realização de obras de grande proporção e que envolvem grande número de colaboradores, sejam próprios ou terceirizados e utilização de maquinários pesados e, apesar de manter técnicos de segurança em cada uma das obras, considerando o tamanho das áreas onde as obras ocorrem, o técnico de segurança pode não ser capaz de suprir as necessidades relativas à segurança, fazendo com que os colaboradores sejam expostos a riscos de acidentes fatais e/ou graves.

Adicionalmente, considerando que as obras executadas abrangem áreas muito grandes, não é possível que toda a obra seja cercada por muro e/ou cerca de segurança, de forma que possíveis pessoas que transitam no entorno da obra possam acessar o canteiro de obras e, apesar das sinalizações presentes para garantir a segurança de todos, vir a sofrer acidentes.

Em caso de materialização do risco, há possibilidade de passivos judiciais e necessidade de pagamento de indenizações, além de abalo reputacional da marca.

### **(k) Questões ambientais**

***As atividades da Companhia estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Companhia e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Companhia podem ser prejudicados.***

A Companhia está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

da Companhia podem ser prejudicados. A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está sujeita a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, os quais condicionam nossas atividades à obtenção de licenças e autorizações junto a autoridades governamentais competentes. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou autorizações, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderão acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em determinadas regiões ou áreas. As leis ambientais, assim como outras que regem o setor imobiliário brasileiro, tendem a se tornar mais restritivas, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Sob este aspecto, o descumprimento da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos ambientais causados a partir de nossas atividades. Com relação aos administradores, na esfera civil estes poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, enquanto nas esferas penal e administrativa, somente poderão vir a responder de forma subjetiva, isto é, mediante análise da conduta direta do agente envolvido no ilícito ambiental.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de proteção ambiental e zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, e impactar negativamente os negócios da Companhia e resultados estimados.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária e loteamento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Civas Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

A Companhia está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento. A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos da Companhia ou dificuldade em obter

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

***As atividades relacionadas ao desenvolvimento do projeto imobiliário e à construção dos empreendimentos podem expor a Companhia a riscos ambientais que poderiam afetar adversamente a Companhia.***

As atividades relacionadas ao desenvolvimento dos projetos pela Companhia, incluindo a construção de empreendimentos por intermédio de construtoras e/ou empreiteiros contratados pela Companhia, podem sujeitar a Companhia a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, sendo a responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos, a Companhia pode ser responsabilizada (i) pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, e (ii) pela reparação de eventuais danos causados pela Companhia ou por terceiros por ela contratados quando da realização de qualquer intervenção nos empreendimentos imobiliários, inclusive, supressão de vegetação, intervenções não autorizadas em bens culturais e sítios arqueológicos e demais danos eventuais a fauna e flora locais. Nesses casos, a Companhia pode vir a ser responsabilizada por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados, tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

A ausência de licença ambiental, por exemplo, ou a operação em desacordo com as licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. No âmbito administrativo, além das sanções descritas, as multas, no âmbito federal, podem ir de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a R\$50.000,00 (cinquenta milhões de reais), além de crime ambiental e da obrigação de reparar o meio ambiente.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes, quais sejam: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

Com relação aos administradores, na esfera civil, eles somente poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, uma vez que não podem ser responsabilizados por atos regulares de gestão. Caso não tenha havido conduta em desacordo com a legislação ambiental ou Estatuto Social, a responsabilidade civil ambiental somente poderá alcançar o administrador se ele também acumular a condição pessoal de sócio.

No que se refere à responsabilidade de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma objetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

Caso a Companhia, alguma de suas subsidiárias ou construtores e/ou empreiteiros contratados pela Companhia cause ou de outra forma seja considerada responsável por algum dano ambiental, conforme acima, a Companhia pode sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia e/ou das construtoras ou empreiteiros contratados pela Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações assumidas no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações, ver item 4.7.

***A Companhia e suas subsidiárias poderão figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.***

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Companhia e/ou suas subsidiárias), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente seus resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia e/ou de suas subsidiárias por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a imagem da Companhia poderão ser adversamente afetados.

***O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns de nossos empreendimentos podem comprometer regular exercício das atividades empresariais.***

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade de nossos empreendimentos, podemos vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respectivo licenciamento está, usualmente, sujeito à condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. Podemos incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeitos a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a reputação, os negócios e a situação financeira da Companhia.

***A Companhia está sujeita a riscos relacionados a diagnósticos ambientais errôneos.***

A Companhia está sujeita ao risco de caracterizar, monitorar (em periodicidade e quantidade de dados) e remediar insuficientemente ou indevidamente quaisquer matrizes ambientais (água superficial, água subterrânea, ar e solo), o que pode implicar exigência de mais estudos de diagnóstico ambiental, elaboração de planos de intervenção e a necessidade de implementação de medidas de intervenção e remediação/mitigação de impactos ambientais, inclusive podendo haver a necessidade de retrabalhos.

### **(I) Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição**

***A companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.***

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de intempéries, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais que não possam ser previstas, calculadas, minimizadas e/ou evitadas. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

Eventuais alterações climáticas adversas podem causar danos aos negócios da Companhia e de suas controladas e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente os seus negócios e os seus resultados operacionais. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos da Companhia, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos seus projetos e de seus investimentos, impactando negativamente os seus negócios e os seus resultados operacionais.

Condições climáticas adversas, a exemplo de alagamentos, podem causar danos às obras e aos projetos já entregues, assim como à comunidade que vive próximo ao local dos empreendimentos, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica, entre outros.

Os seguros contratados pela Companhia não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado, etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Companhia.

***Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e reputação.***

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende desenvolver os projetos podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia desenvolver os projetos e que podem resultar em impactos desfavoráveis em tais propriedades reduzindo a disponibilidade de terrenos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e reputação.

### **(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores**

Não há outras questões não compreendidas nos itens anteriores que a Companhia julgue ser relevante em suas atividades e capazes de influenciar a decisão de investimento.

## 4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

**4.2 - Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos**

***Poderemos ser incapazes de reter pessoas chaves e a perda de membros de nossa alta administração, ou a atrair e manter pessoal adicional para integrar nossa alta administração, o que pode causar um efeito adverso material sobre nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.***

Nossa administração e nossas operações são dependentes em grande parte das contribuições de pessoas chave de nossa alta administração. Não podemos assegurar que seremos bem-sucedidos na atração ou retenção de membros de nossa alta administração. A perda de qualquer dos membros de nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair e reter outros executivos de qualificação similar a um custo equivalente para integrá-la poderá afetar adversamente nossa capacidade de implementar nossa estratégia de negócio, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Além disso, o futuro sucesso de nossos negócios também depende da nossa capacidade de identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar outros colaboradores com conhecimentos e habilidades específicas. A concorrência por esses colaboradores é intensa no mercado e podemos não ser capazes de atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar colaboradores suficientemente qualificados, o que pode afetar adversamente nossos negócios.

***A Companhia pode estar sujeita a riscos normalmente associados ao aumento da inflação, taxa de juros, com consequente aumento dos custos de financiamentos (financiamentos a clientes e dívidas).***

A Companhia tem como prática conceder financiamentos aos compradores dos lotes dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, a Companhia estará sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, além do risco de aumento do custo dos recursos por nós captados, o que poderia também acarretar no aumento de custo do financiamento a nossos clientes.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, o volume de distratos pode aumentar e não se pode garantir que a Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor dos respectivos contratos de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Companhia e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores, os quais podem ser diferentes das taxas e indexadores dos financiamentos concedidos a seus clientes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia poderiam ser adversamente afetados.

***Poderemos não conseguir manter ou aumentar o nosso crescimento como desejado, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.***

Caso a concorrência para aquisição e/ou parceria de terrenos apresente crescimento, ou caso o modelo de aquisição adotado pela Companhia não seja aceito pelos vendedores, podemos não conseguir identificar novos terrenos necessários ao desenvolvimento de novos empreendimentos.

Tais riscos poderão nos afetar adversamente e, consequentemente, caso não sejamos bem-sucedidos, nossa estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, nossos resultados operacionais

## 4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

poderão ser reduzidos e poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os nossos negócios e nossa condição financeira.

### ***Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.***

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos utilizados pela Companhia em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos respectivos contratos, inclusive devido à pandemia da COVID-19 e guerras, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Companhia. O custo da prestação de serviço, principalmente mão de obra utilizada, pode sofrer aumento acima dos índices praticados, ocasionando perda de margem de lucro nos empreendimentos localizados na região onde tal aumento ocorrer. Adicionalmente, podem ocorrer alterações na legislação tributária, com majoração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que podem vir a encarecer os insumos necessários à construção, o que poderá aumentar o custo final da obra a ser entregue. Tal aumento poderá se dar em valores superiores àqueles que o mercado consumidor possa absorver, gerando assim dificuldades na comercialização destes imóveis ou a diminuição da lucratividade da Companhia, o que poderá impactar adversamente as atividades, resultados operacionais e situação financeira da Companhia.

### ***A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.***

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/92 (“Lei de Improbidade Administrativa”), à Lei nº 9.613/98 (“Lei de Lavagem de Dinheiro”) e à Lei n.º 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). Sendo que, essa impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia.

De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas responsabilizadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo, excluídos os tributos, ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00. Adicionalmente, podem também ocasionar a suspensão temporária à obtenção de novos financiamentos para empreendimentos, a perda imediata ao direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou créditos concedidos pelo poder público e o direito de participar de licitações.

Os processos de governança, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, (iii) mitigação dos riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou previsibilidade na identificação de novos riscos, e (iv) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de nossas ações ordinárias de forma negativa. Além disso, o trabalho remoto de funcionários em virtude da COVID-19 pode dificultar o monitoramento e detecção de violações e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de empregados da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento

## 4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção nas esferas pública e privada, o que pode deixar a Companhia exposta a possíveis violações de leis anticorrupção, incluindo a brasileira.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

O risco decorrente da percepção negativa de nosso nome pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de nossos colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. Nossa reputação também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem causar danos à nossa reputação, multas, sanções ou imposições legais e conseqüentemente, podem produzir efeitos adversos sobre os nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de nossos valores mobiliários.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que, nesse caso, poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

### 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

#### 4.3 - Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros.

Além dos riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência, os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta são: (a) Risco de Taxa de Juros; (b) Risco de Crédito; e (c) Risco de Liquidez:

##### (a) Risco de Taxa de Juros

O risco de taxa de juros decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

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 31 de dezembro 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 2024 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro 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 2024 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa anual efetiva de 2023	Taxa anual estimada para 2024	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
<b>Cenário provável</b>								
DI / Selic	63.734	(302.671)	(238.937)	12,99%	10,04% (i)	-2,95%	7.049	3.518
IPCA	256.652	(194.619)	62.033	4,62%	3,87% (ii)	-0,75%	(465)	(465)
IGP-M	4.480	-	4.480	-3,18%	4,25% (ii)	7,43%	333	333
TR	-	(15.795)	(15.795)	1,78%	0,64% (i)	-1,14%	180	180
Poupança	631	-	631	7,45%	6,68% (ii)	-0,77%	(5)	(5)
							<b>7.092</b>	<b>3.561</b>
<b>Cenário I</b>								
DI / Selic	63.734	(302.671)	(238.937)	12,99%	12,55%	-0,44%	1.051	524
IPCA	256.652	(194.619)	62.033	4,62%	2,90%	-1,72%	(1.067)	(1.067)
IGP-M	4.480	-	4.480	-3,18%	3,18%	6,36%	285	285
TR	-	(15.795)	(15.795)	1,78%	0,80%	-0,98%	155	77
Poupança	631	-	631	7,45%	5,01%	-2,44%	(15)	(15)
							<b>409</b>	<b>(196)</b>
<b>Cenário II</b>								
DI / Selic	63.734	(302.671)	(238.937)	12,99%	15,06%	2,07%	(4.946)	(2.468)
IPCA	256.652	(194.619)	62.033	4,62%	1,93%	-2,69%	(1.669)	(1.669)
IGP-M	4.480	-	4.480	-3,18%	2,12%	5,30%	237	237
TR	-	(15.795)	(15.795)	1,78%	0,96%	-0,82%	130	65
Poupança	631	-	631	7,45%	3,34%	-4,11%	(26)	(26)
							<b>(6.274)</b>	<b>(3.861)</b>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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.

### 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

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 2024.

#### (b) Risco de crédito

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

- 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 constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2 (h) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023;
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

#### (c) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. 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 31 de dezembro de 2023 até o vencimento contratual são como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<b>Consolidado:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	207.411	206.402	61.593	245.240	720.646
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.480	3.392
Passivos não remunerados	70.130	99.328	8.277	11.481	189.216
<b>Total</b>	<b>277.845</b>	<b>306.034</b>	<b>70.174</b>	<b>259.201</b>	<b>913.254</b>
<b>Individual:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	133.468	162.461	28.962	117.181	442.072
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.480	3.392
Passivos não remunerados	69.453	44.989	7.787	10.200	132.429
<b>Total</b>	<b>203.225</b>	<b>207.754</b>	<b>37.053</b>	<b>129.861</b>	<b>577.893</b>

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.

## 4.4 Processos não sigilosos relevantes

**4.4 - Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas:**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a processos judiciais e procedimentos administrativos tributários, trabalhistas, cíveis e ambientais. Acreditamos que nenhuma demanda individual (seja ela judicial ou administrativa) pendente em relação à Companhia ou suas controladas, se decidida de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre a situação financeira da Companhia ou sobre seus resultados operacionais.

O valor da contingência de cada processo pode não corresponder ao valor provisionado, tendo em vista a metodologia de definição de provisionamento utilizada. Para o contingenciamento, o prognóstico dos processos é classificado em 'provável', 'possível' ou 'remoto', conforme a estimativa de perda de cada demanda. Essa classificação é feita após análise dos fatos e fundamentos alegados na peça processual inicial e dos argumentos de defesa, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo. A provisão é feita apenas para os processos classificados como de perda provável.

Descrevemos a seguir as principais características dos processos judiciais a que a Companhia estava sujeita em 31 de dezembro de 2023, segregados conforme sua natureza.

Entendemos que as provisões formuladas para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender a prováveis perdas. A Companhia apresentava as seguintes provisões para ações de natureza trabalhistas, cíveis, tributárias e ambientais vinculadas a processos judiciais em curso, nas datas indicadas:

### **Processos Tributários**

A Companhia e suas controladas eram partes rés em 2 ações tributárias judiciais e/ou administrativas. O valor total contingenciado envolvido nessas demandas era de aproximadamente R\$5.056,77 (cinco mil, cinquenta e seis reais e setenta e sete centavos).

Apenas um processo ensejou provisão contábil, no valor de R\$4.419,71 (quatro mil, quatrocentos e dezenove reais e setenta e um centavos). Os demais processos tributários, judiciais e administrativos, não ensejaram provisão contábil, devido ao prognóstico favorável apresentado pelos assessores jurídicos da Companhia. Os principais objetos envolvidos nestes processos eram cobranças de IPTU e ISSQN, sendo que, não havia qualquer processo tributário individual ou conjuntamente relevante.

### **Processos Trabalhistas**

A Companhia e suas controladas eram partes rés em 35 ações trabalhistas judiciais e administrativas, sendo que dessas, 1 reclamatória trabalhista referia-se a processo que envolvia terceirização, no qual a procedência dos pedidos em relação à Companhia, se ocorresse, deveria ser de forma subsidiária. O valor total contingenciado envolvido nessas demandas era de aproximadamente R\$1.428.423,86 (um milhão, quatrocentos e vinte e oito mil, quatrocentos e vinte e três reais e oitenta e seis centavos). Foi provisionado o montante de R\$194.220,63 (cento e noventa e quatro mil, duzentos e vinte reais e sessenta e três centavos), referente às 12 ações judiciais trabalhistas em que a estimativa de perda era provável, segundo prognóstico dos assessores jurídicos da Companhia, na área trabalhista.

Dentre estas ações, não havia qualquer uma que individualmente ou conjuntamente representasse parcela relevante da provisão. As demais ações trabalhistas não ensejaram provisão contábil, devido ao prognóstico favorável dos assessores jurídicos da Companhia. O principal objeto envolvido nestes processos era verbas salariais e/ou rescisórias.

## 4.4 Processos não sigilosos relevantes

### Processos Cíveis

A Companhia e suas controladas eram partes réis em 36 ações cíveis, de natureza judicial e administrativa. O valor total contingenciado envolvido nessas demandas era de aproximadamente R\$2.380.446,47 (dois milhões, trezentos e oitenta mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e quarenta e sete centavos). Foi provisionado o montante de R\$227.548,12 (duzentos e vinte e sete mil, quinhentos e quarenta e oito reais e doze centavos), referente às 42 ações judiciais em que a estimativa de perda era provável, segundo prognóstico dos assessores jurídicos da Companhia.

Dentre estas ações, não havia qualquer uma que individualmente ou conjuntamente representasse parcela relevante da provisão. As demais ações cíveis não ensejaram provisão contábil, devido ao prognóstico favorável dos assessores jurídicos da Companhia. O principal objeto envolvido nestes processos era rescisão contratual.

### Processos Ambientais

Não há qualquer processo ambiental relevante que possa impactar as atividades da Companhia.

## **4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes**

### **4.5 - Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4**

O valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3 acima, em 31 de dezembro de 2023 era de R\$426.188,46 (quatrocentos e vinte e seis mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e seis centavos).

## 4.6 Processos sigilosos relevantes

**4.6 - Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos**

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam partes.

## 4.7 Outras contingências relevantes

### 4.7 - Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Não existem outras contingências relevantes que não tenham sido divulgadas nos outros tópicos específicos do item 4 do Formulário de Referência.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### 5 - Política de gerenciamento de riscos e controles internos

#### 5.1 - Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

**(a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política**

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia ocorrida em 29 de abril de 2024, foi aprovada a adoção da Política de Gerenciamento de Riscos da MRV&CO, grupo ao qual a Urba faz parte. Este documento tem por finalidade de estabelecer as diretrizes a serem adotadas pela MRV&CO e suas controladas, na identificação, análise, avaliação, plano de respostas e monitoramento dos riscos derivados e/ou inerentes à sua atividade. A política de Gestão de Riscos da MRV&CO está disponível no site "<https://ri.mrv.com.br/governancacorporativa/estatuto-e-politicas/>".

**(b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:**

A política de Gestão de Riscos tem por finalidade estabelecer as diretrizes adotadas pela MRV&CO, na identificação, avaliação, comunicação e tratamento dos riscos e das oportunidades geradas em decorrência da sua operação. O estabelecimento desta Política de Gestão de Riscos visa assegurar que as responsabilidades e diretrizes sejam definidas abrangendo inclusive metas, metodologias e monitoramentos aplicáveis.

Na gestão e monitoramento dos riscos, a MRV&CO sempre que possível vislumbra oportunidades que minimizem aspectos negativos das atividades e maximizem as oportunidades de negócio.

O processo de gestão de riscos foi definido com base nas melhores práticas de mercado e possui os seguintes objetivos:

- A Gestão de Riscos da MRV&CO está alinhada à sua Estratégia e corrobora com o seu esforço na construção de pilares sustentáveis do seu negócio;
- A Gestão de Riscos da MRV&CO considera os impactos negativos e as oportunidades;
- A existência de um processo estruturado de Gestão de Riscos deve sobretudo assegurar que os riscos e os seus impactos sejam considerados no processo de tomada de decisão.

**(i) Riscos para os quais se busca proteção**

Os Riscos Estratégicos da MRV&CO são subdivididos em oito categorias, de acordo com a sua natureza, conforme segue:

- **Ambiental:** risco decorrente de danos, prejuízos, punições legais, regulatórias e reequacionais associados direta ou indiretamente ao meio ambiente e suas alterações, sem decorrentes de atividades naturais ou operacionais.
- **Cibernético:** risco decorrente de perda financeira, interrupção sistêmica, extração, dano ou acesso indevido nas informações contidas nos sistemas.
- **Conjuntura:** risco decorrente de perdas e mudanças verificadas nas condições políticas, culturais, sociais, econômicas ou financeiras.
- **Crédito:** risco de perda resultante do não recebimento de valores por parte de clientes, instituições financeiras, garantias de aplicações financeiras, entre outros.
- **Imagem:** risco de perda decorrente da marca MRV&CO ser "desgastada" junto a sociedade, stakeholders e/ou autoridades, em razão de publicidades negativas, verdadeiras ou não, e insatisfação de nossos clientes em sua jornada com a companhia.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- **Legal/Regulatório/Compliance:** risco punições legais, relatorias, de perda reputacional e/ou financeira decorrente de multas, penalidades ou indenizações resultantes de ações de órgãos de supervisão e controle, inconformidades no cumprimento de diretrizes internas, Código de Conduta, políticas e normas da MRV&CO, além de perdas decorrentes de decisão desfavorável em processos judiciais.
- **Liquidez:** risco de ausência de agilidade financeira para honrar compromissos assumidos no vencimento, ou conseguir honrá-lo com elevadas perdas financeiras.
- **Mercado:** risco resultante de haver pressões para alteração nos preços dos nossos produtos e custos de insumos para a operação ou perda significativa de atuação decorrente da concorrência.
- **Operação:** risco de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

### (ii) Os instrumentos utilizados para proteção

O processo de identificação de riscos tem como origem, diferentes atividades executadas nos mais diversos níveis da organização. Os riscos podem ser identificados através de atividades de mapeamento de riscos, revisões das auditorias interna e externa, avaliações da gestão, apurações de relatos e etc.

Uma vez identificados, os Riscos Estratégicos são avaliados de modo a mensurar o nível de exposição ao qual a Companhia está sujeita. Esta mensuração pode-se dar a partir da utilização de três variáveis, sendo elas, a probabilidade de ocorrência de um determinado evento, o impacto (potencial ou não) gerado pelo risco caso se materialize e a maturidade e eficiência dos controles existentes.

Para cada uma das variáveis de avaliação do risco, foram definidos alguns elementos que contribuem para que a avaliação do risco seja mais objetiva e menos subjetiva. Ao finalizar a análise das 3 variáveis em relação a cada risco, é apresentado um diagnóstico à Alta Administração, que determinam as ações e tomadas de decisões pertinentes.

### (iii) A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Abaixo constam as responsabilidades de cada área em relação ao gerenciamento dos riscos da Companhia.

#### Conselho de Administração

- Avaliar e aprovar, ou não, adoção da Política de Gestão de Riscos da MRV&CO;
- Definir a estrutura funcional e atribuições dos Comitês e Departamentos convergentes à Gestão de Riscos;
- Monitorar riscos;
- Aprovar e avaliar as atualizações da Matriz de Riscos Estratégicos do Negócio.

#### Diretoria

- Suportar as decisões do Conselho de Administração no que tange à mitigação dos riscos;
- Subsidiar recursos para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos;
- Promover a disseminação da cultura de gerenciamento de riscos na MRV&CO;
- Aprovar a estratégia de mitigação e controle dos Riscos Estratégicos e Operacionais; e
- Definir processos contingenciais para tratamento dos riscos que garantam a continuidade do negócio da Companhia em caso de exposição, minimizando os eventuais danos.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### Área de Estratégia e Inteligência

- Avaliar as exposições de risco da Companhia;
- Avaliar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia;
- Revisar, discutir e propor melhorias à presente política;
- Apoiar a disseminação da cultura de gerenciamento de riscos;
- Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia, visando reduzir, exterminar e/ou mitigar riscos existentes e prevenir potenciais riscos, apresentando recomendações de aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos;
- Acompanhar a execução de suas recomendações, reunindo-se periodicamente com os responsáveis pela implementação.

### Área de Compliance e Auditoria Interna

- Elaborar, revisar e disseminar a Política de Riscos da MRV&CO;
- Monitorar a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento dos riscos e de governança, bem como dos controles internos da Companhia e do cumprimento das normas e regulamentos associados às suas operações;
- Fornecer ao Conselho de Administração avaliações independentes, imparciais e tempestivas;
- Avaliar os riscos estratégicos, operacionais e de projetos da Companhia;
- Auxiliar à área de Estratégia e Inteligência na identificação, comunicação, tratamento e reavaliação dos riscos estratégicos, operacionais e de projetos; e
- Reportar suas atividades ao Conselho de Administração.

### Proprietários dos Riscos e Gestores das áreas correlacionadas aos Riscos Estratégicos, Operacionais e de Projetos

- Implementar controles internos efetivos e suficientes recomendados pelas áreas de Estratégia e Inteligência e Compliance e Auditoria Interna;
- Assegurar a implementação dos planos de ação para mitigação de riscos;
- Ser proativo na identificação de riscos comunicando-os sempre à área de Estratégia e Inteligência e à área de Compliance e Auditoria Interna;
- Contribuir através de fornecimento de informações que subsidiem as apurações realizadas pela área de Compliance e Auditoria Interna;
- Comunicar os Riscos Estratégicos e Operacionais à área de Estratégia e Inteligência e à área de Compliance e Auditoria Interna.
- Os Proprietários dos Riscos estão na primeira linha de defesa, ou seja, devem atuar ativamente nas quatro etapas da Gestão de Riscos, sendo elas a Identificação, Análise, Avaliação e Monitoramento.
- É de responsabilidade do Proprietário do Risco definir o resultado do nível de risco, calculado pelos eixos de probabilidade e consequência previstos na Matriz de Riscos.
- O Proprietário do Risco, sempre que entender necessário e/ou conveniente, deverá acionar o CEI para verificação de melhorias na gestão dos riscos a que estiver relacionado.
- As áreas Compliance e Jurídico tomam ciência de um eventual novo empreendimento na etapa de negociação e, por este motivo, possuem uma atuação em gestão de riscos desde já, com o papel de apontar eventuais riscos de forma colaborativa, provocando a avaliação específico por outras áreas.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### (c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Com base nas informações disponibilizadas neste item 5.1, a Companhia considera que sua estrutura operacional e de controles internos, descrita na Política de Gestão de Riscos, busca contemplar mecanismos e procedimentos adequados, equilibrados e eficazes para o gerenciamento dos principais riscos aos quais está exposta, embora ainda estejam em fase de implantação e disseminação.

Além disso, a Companhia realiza, periodicamente, revisões e melhorias contínuas ao seu Gerenciamento de Riscos, para que este seja simplificado e eficaz, acompanhando cada vez mais suas necessidades e, assim, suportar a tomada de decisão.

## 5.2 Descrição dos controles internos

**5.2 - Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:**

**(a) Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las**

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é plenamente satisfatório. No campo dos loteamentos em desenvolvimento, que é o principal item de custos da Companhia, nossos gestores mantêm estreito e contínuo acompanhamento físico e financeiro de custos de cada loteamento individual. Nossa principal ferramenta de gestão é o SAP, um sistema integrado cujas maiores características são a integração de todas as operações e a rastreabilidade.

Nossos sistemas (SAP, inclusive) não possuem imperfeições técnicas. Existe um trabalho contínuo de Governança, Riscos e *Compliance* (GRC) que promove a revisão das regras implementadas e a adoção de melhorias, de maneira que as necessidades identificadas são imediatamente tratadas.

Atualmente possuímos controles automáticos implementados por ferramentas de mercado, como por exemplo, o Risk Manager da Módulo e a ferramenta da SAP - GRC (Governança de Acessos), já em uso e em processo de melhoria contínua para aumentar a eficiência dos controles de acessos críticos (SAT) e segregação de função (SOD).

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de continuamente aprimorá-los.

**(b) Estruturas organizacionais envolvidas**

A Diretoria Executiva de Finanças é responsável pelas demonstrações contábeis da Companhia e conta com o suporte por prestação de serviços da Diretoria e Gestão executiva de Controladoria da MRV, através do Centro de Serviços Compartilhado ("CSC").

A área de Auditoria Interna tem como objetivo agregar valor, gerar segurança e mais transparência aos processos e controles internos da Companhia, de modo a levantar e tratar os riscos em conjunto com as áreas e desenvolver boas práticas de governança corporativa. Para isso, os processos e controles internos que permeiam as atividades da Companhia serão auditados de acordo com o plano anual de auditoria a ser aprovado pelo Conselho de Administração, a fim de identificar os riscos envolvidos e criar ações juntamente com as áreas de forma a evitá-los, minimizá-los ou eliminá-los. Essas áreas deverão assessorar os demais departamentos na busca de procedimentos adequados e adoção de controles internos para eliminar a ausência de segregação de função e as possíveis falhas de processo, de forma a melhorar o resultado, gerenciamento de riscos, controle e governança da organização, além de monitorar as ações, indicadores e controles dos riscos mapeados na matriz de riscos do negócio.

Competirá à área de Auditoria Interna apurar denúncias de comportamentos que estejam em desconformidade com o Código de Conduta Ética da Companhia, aplicando técnicas forenses de investigação e entrevistas, com o objetivo de levantar as provas e emitir pareceres sobre os fatos analisados e comprovados, bem como acompanhar a aplicação das punições cabíveis. Além disso, deverá apoiar a Alta Administração na avaliação e tratamento de condutas antiéticas, apresentando-lhes recomendações acerca das atividades examinadas.

**(c) Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento**

O acompanhamento da eficiência dos controles internos é supervisionada por uma Gestão Executiva de Controladoria da Companhia, que interage com o CSC da MRV que, por sua vez, possui uma Diretoria e Gestão Executiva de Controladoria com uma equipe de reporte para elaboração das demonstrações financeiras. Estamos em constante melhoria de nossos controles internos e as principais constatações e deficiências são reportadas ao Diretoria Executiva de Finanças e RI e ao CA. Além disso, está sendo

## 5.2 Descrição dos controles internos

estruturado um modelo de monitoramento que envolve, dentre outros, a criação de planos de ação, responsável e data de implementação, que são acompanhadas pelas áreas envolvidas e pela Diretoria Executiva.

**(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente**

Até a presente data, os auditores independentes não emitiram o relatório circunstanciado referente ao exercício de 2023.

**(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas**

Não aplicável, uma vez que o relatório ainda não foi emitido.

## 5.3 Programa de integridade

**5.3 Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:**

**(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:**

**(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

### Gestão da Ética e Programa de Integridade

A agenda de ética, integridade e compliance faz parte da rotina da Companhia. Diariamente, a MRV&CO se relaciona com clientes, fornecedores, parceiros e representantes do poder público, devendo garantir que cada diálogo e interação ocorra dentro da conformidade das normas corporativas e da legislação nacional e internacional. A cultura de transparência, uma exigência cada vez maior dos clientes, acionistas e do mercado em geral, se traduz em mecanismos como o canal de denúncia, os treinamentos, as ações de sensibilização, a disseminação e revisão de políticas, além de participação ativa em movimentos e ações coletivas relacionados aos temas, como forma de fortalecer o compromisso público da Companhia.

A MRV&CO mantém parcerias, participa de grupos de trabalho com instituições e ações coletivas com empresas do setor de construção que, assim como a Companhia, valorizam um ambiente de negócios transparente, como a Rede Brasil do Pacto Global da ONU, Movimento pela Integridade do Setor de Engenharia e Construção, Instituto Ethos.

As Políticas de Compliance da MRV&CO sustentam o Programa de Integridade e seguem os melhores padrões em práticas de ética empresarial. Integralmente alinhadas com os objetivos estratégicos da MRV&CO, evidenciam a transparência e o compromisso com a governança. Em reunião do Conselho de Administração da Companhia ocorrida em 29 de abril de 2024, foi aprovada a adoção do programa de integridade da MRV&CO pela Urba, e as seguintes políticas do grupo:

- Política Anticorrupção;
- Política de Consequências; e
- Política de Gestão de Riscos.

Todas as políticas relacionadas ao programa são revalidadas a cada 2 anos. Para mais informações, leia a íntegra dos documentos e políticas mencionados acima no site de RI (<https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas/>).

Nos termos do Código de Conduta e da Política Anticorrupção, colaboradores, terceiros e parceiros de negócios são terminantemente proibidos de receber, prometer, oferecer e/ou dar, de forma direta ou indireta, quaisquer vantagens para agentes públicas ou pessoas físicas e jurídicas a eles vinculadas. Também é vedado o ato de custear, patrocinar ou contribuir com atos lesivos à administração pública e usar representações para ocultar ou dissimular interesses ou a identidade de beneficiários.

É vedada a contratação de empresas que tenham agente público como sócios ou consultores que exerçam função pública relacionada com as atividades da Companhia ou que não tenham cumprido o período de quarentena. Com isso, são evitados casos de conflitos de interesse e possível beneficiamento indevido.

Em consonância com a Política de Gestão de Riscos, semestralmente é apresentado diagnóstico dos riscos estratégicos definidos na Matriz de Risco do negócio. O parecer dos riscos é realizado de forma independente pela área de Riscos e Auditoria Interna considerando as variáveis de impacto, probabilidade e controle para avaliação de cada risco. A área de Compliance é responsável pela gestão e monitoramento do risco de corrupção no âmbito público e privado.

### 5.3 Programa de integridade

De forma a monitorar a implantação e evolução do Programa de Integridade e os controles para mitigação dos riscos da Matriz de Riscos Estratégicos, a área de Compliance e a área de Riscos e Auditoria Interna reportam trimestralmente os principais resultados e desafios para avaliação e direcionamento da Administração. Os principais resultados da área de compliance são divulgados anualmente por meio do Relatório de Sustentabilidade MRV&CO.

A Companhia possui um canal de consulta ética da empresa, onde os colaboradores podem, por exemplo, tirar dúvidas e obter orientações sobre as diretrizes da companhia, solicitar avaliação de integridade (Due Diligence) de fornecedor, além de declaração de recebimento de brindes e presentes, dentre outros, o Fale com Compliance. A Companhia também oferece um treinamento obrigatório de Compliance, chamado Cultura Integridade MRV&CO com o objetivo de capacitar os colaboradores nas diretrizes da Política Anticorrupção, na Lei Anticorrupção Brasileira e demonstrar que essas diretrizes estão presentes na rotina de trabalho e quais as consequências em caso de descumprimento. Este treinamento virtual é obrigatório para todos os colaboradores com acesso a login a nível nacional.

A Companhia realiza um processo de monitoramento sistêmico e periódico da cadeia de fornecedores para verificar possíveis riscos de integridade, como a presença em listas restritivas, situação judicial da empresa e dos sócios, relacionamento com pessoas politicamente expostas (PEPs) e demais situações de possíveis conflitos de interesse.

Além da otimização dos processos de avaliação de integridade (Due Diligence) no momento do cadastro e monitoramento dos fornecedores, os colaboradores também podem solicitar que a área de Compliance realize uma avaliação de integridade específica para um fornecedor em questão e, assim, atuar na prevenção e identificação de riscos de integridade para Companhia, como de reputação, corrupção, trabalhista e conflito de interesses.

O Código de Conduta tem o objetivo de divulgar os valores do grupo e reúne as principais diretrizes comportamentais e definições úteis para que toda a cadeia de valor identifique situações de risco e garanta a boa conduta e cumprimento dos valores da Companhia. O Código de Conduta MRV&CO aplica-se a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros, empregados e abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço e agentes intermediários.

O treinamento periódico dos colaboradores nos principais temas do Código de Conduta é um dos pilares do Programa de Integridade, que serve de referência na orientação da conduta, ações e decisões e, assim, preserva a credibilidade e a confiança de todos na MRV&CO.

E em todos os contratos constam as cláusulas do Código de Conduta e Anticorrupção, bem como no Portal do Fornecedor.

O Código de Conduta da MRV&CO incluiu temas antes divulgados como políticas à parte, reforça temas importantes como Diversidade e Inclusão, Sustentabilidade, Responsabilidade Social e Governança Corporativa, aspectos relacionados à Lei Geral de Proteção de Dados, além de contemplar temas mais críticos baseados nos relatos e apurações de denúncias dos últimos anos. A linguagem e estrutura foram ajustadas para tornar a absorção do conteúdo mais acessível e objetiva, de forma que possa ser compreendida pelos diferentes perfis de colaboradores.

Os treinamentos e-learning do Código de Conduta e da Cultura de Integridade são mandatórios para os colaboradores com acesso à login e possuem testes de retenção do conhecimento. Ainda, contam com ferramentas de acessibilidade (intérprete de Libras, legendas e recurso de alto contraste para pessoas com baixa visão e daltonismo). Na plataforma, ao final do treinamento os colaboradores assinam eletronicamente o termo de adesão ao Código de Conduta e à Política Anticorrupção.

Para os ambientes de obra, sem acesso à login, é disponibilizado o Kit Integridade, com materiais exclusivos para divulgação dos temas do Código de Conduta. Também, é realizado o momento Integridade em Pauta, para conscientização em relação ao assunto em todos os canteiros.

## 5.3 Programa de integridade

Toda a atuação da Companhia, quem a Companhia busca ser e como se relaciona se baseia nos valores organizacionais da MRV&CO. A partir deles, a Cultura de Integridade da Companhia é fortalecida, sendo apoiada no Programa de Integridade, no Código de Conduta, no Estatuto Social e em diversas políticas e regimentos que orientam todas as nossas ações dentro da Companhia.

Para mais informações, leia a íntegra do Código de Conduta, disponível no site de RI da Companhia (<https://urba.com.br/governanca-corporativa/#programa-de-integridade>).

### Benefícios do Programa de Integridade



### Integridade em Pauta

A MRV&CO acredita que trabalhar de forma ética é um dever de todos. Em 2021, iniciou o Integridade em Pauta, que é um momento de conscientização e multiplicação de temas de direitos humanos, ética e integridade que é conduzido pelos próprios colaboradores, em que levam o aprendizado e reflexão de temas importantíssimos que precisam estar no cotidiano dos colaboradores das obras e lojas. Os colaboradores são capacitados a respeito do tema a ser abordado pela área de Compliance e recebem roteiro e materiais complementares que são realizados em parceria com as áreas.

O Integridade em Pauta, realizado nas lojas em 2023, levou aprendizado e reflexão sobre privacidade e proteção de dados, prevenção à fraude nas vendas, reforço do Canal Confidencial ao demonstrar para que serve, escopo e quais as formas de acesso, prevenção e combate ao comportamento inapropriado e assédio a fim de reforçar o compromisso de cada um em não realizar e não permitir qualquer ato de assédio moral e sexual nas relações de trabalho.

O Integridade em Pauta, realizado nas obras em 2023, buscou estimular um ambiente seguro e saudável para todos. Assim levou aprendizado e reflexão sobre privacidade e proteção de dados, diversidade e inclusão, reforço do Canal Confidencial ao demonstrar para que serve, escopo e quais as formas de acesso, prevenção e combate ao comportamento inapropriado e assédio, a fim de reforçar e garantir que todos sejam tratados com empatia e respeito, e que tratem as outras pessoas dessa mesma maneira.

### Guardiões da Integridade

No ano de 2020, foi dado o primeiro passo de um projeto de multiplicadores da cultura de compliance na Companhia. Intitulado de Guardiões da Integridade, a ação prepara colaboradores que ficam responsáveis por explicar tópicos de integridade, difundir ações de promoção do compliance e realizar capacitações sobre o assunto nos diferentes locais de operação.

Os Guardiões da Integridade são colaboradores da MRV&CO alinhados e comprometidos com os valores da Companhia, e bianualmente é realizado processo seletivo para novos guardiões. Em 2023, a Companhia teve apoio de 76 guardiões das mais diversas áreas e localidades da MRV&CO. Foi divulgado nas TVs corporativas, para conhecimento de todos os colaboradores, os vídeos de quem são e onde atuam os Guardiões da Integridade.

Além de atuar como multiplicadores das pautas de integridade a fim de garantir um ambiente mais ético e saudável em toda companhia, ajudam a identificar inconformidades, se tornam um canal de apoio para os colaboradores.

### 5.3 Programa de integridade

Em 2023, colhemos bons frutos da parceria dos Guardiões da Integridade com o Compliance em que os Guardiões promoveram a cultura de integridade em suas áreas de atuação com ações de incentivo das diretrizes do Código de Conduta, realizaram duas missões, sendo a primeira sobre privacidade e proteção de dados pessoais, contribuindo com a atualização do Data Mapping e a segunda sobre Canal Confidencial e Fale com Compliance, a fim de orientar os colaboradores sobre a diferença e escopo de cada ferramenta. Também realizaram o Momento fazemos o certo sempre, em que compartilharam com os colaboradores temas sobre o combate a corrupção, conflito de interesse, brindes e presentes e boas práticas de compliance para fortalecer o compromisso com a ética no dia a dia. Ao final do ano, foram reconhecidos os Guardiões da Integridade que se destacaram por participar ativamente do programa.

O Programa de Integridade possui como pilares:

- Comprometimento da alta direção com a cultura de integridade;
- Código de Conduta, políticas e procedimentos;
- Monitoramento e Riscos de Compliance;
- Comunicação e treinamentos;
- Avaliação de Integridade (Due Diligence); e
- Canal confidencial e gestão de consequências.

#### Treinamentos

Com o objetivo de orientar os colaboradores sobre as diretrizes do Código de Conduta e o Programa de Integridade, explicar como agir em algumas situações e reforçar a importância da denúncia no Canal Confidencial foram realizados treinamentos presenciais na sede e virtuais pelas áreas de Conformidade: Compliance, Privacidade, Riscos e Auditoria Interna.

Os treinamentos proporcionam importante momento de interação e aprendizado sobre como aplicar nosso valor fazemos o certo sempre na rotina e fortalecer a cultura de integridade. Os colaboradores que participaram do treinamento responderam avaliação de retenção de conteúdo e receberam certificado de capacitação sobre o Programa de Integridade e diretrizes do Código de Conduta.

As áreas de Compliance e Auditoria Interna realizaram dois treinamentos presenciais sobre combate ao assédio e comportamento inapropriado, sendo um para os colaboradores terceiros da segurança patrimonial e um para os terceiros prestadores de serviços durante a SIPAT, a fim de reforçar o compromisso de cada um em não realizar e não permitir qualquer ato de assédio moral e sexual e comportamento inapropriado nas relações de trabalho.

Com o objetivo de conscientizar a todos os colaboradores sobre quais os comportamentos que configuram assédio moral e sexual, reforçando a importância da denúncia no Canal Confidencial, foi publicado vídeo de combate ao assédio nas tvs corporativas a fim de fortalecer o compromisso da MRV&CO em não aceitar qualquer ato de assédio moral e sexual no ambiente de trabalho.

#### Pesquisa de Percepção Ética (PPE) dos Colaboradores

O projeto iniciado em 2020 prosseguiu com mais duas pesquisas em 2021. Nossos colaboradores compartilharam sua percepção sobre a cultura de integridade, e foi possível verificar a compreensão dos temas éticos, identificar forças e pontos a desenvolverem. Foram 2.313 respostas na 2ª PPE e 3.356 respostas na 3ª PPE. Em 2023 foi realizada a 4ª PPE e teve 2.855 respondentes.

Foram apresentados os principais resultados da pesquisa para a companhia, que apontaram melhorias consideráveis nos indicadores que evidencia o amadurecimento da cultura de integridade na MRV&CO. Escutar os colaboradores nos permite ter insumos para desenvolver as próximas ações de integridade e ética.

#### Campanha de declaração anual de vínculos pessoais e profissionais para evitar conflito de interesses

Como parte de manter a conformidade com os valores de ética e transparência, a MRV&CO iniciou em 2021 a campanha de Declaração de Vínculos para mitigar possíveis conflitos de interesses, e deve ser

## 5.3 Programa de integridade

realizada, obrigatoriamente por todos os colaboradores independente se haja um vínculo ou não. Anualmente é atualizado o mapeamento dos vínculos pessoais e profissionais dos colaboradores da MRV&CO.

### **Divulgação da diretriz de brindes e presentes para colaboradores e fornecedores**

O Código de Conduta proíbe os colaboradores de receberem itens que não sejam brindes institucionais com logomarca da empresa, a fim de evitar conflitos de interesses, assim reforçou que ao fazer o certo sempre o colaborador contribui para o fortalecimento da cultura de Integridade na companhia e recomendou aos fornecedores que não ofertem brindes, presentes e hospitalidades para manter a parceria com ética e integridade.

### **Canal Confidencial**

A MRV&CO conta com mecanismo de registro de comportamentos antiéticos dentro da Companhia e/ou por parceiros e fornecedores através do Canal Confidencial. Nesta ferramenta, é possível registrar denúncias de irregularidades como: violação de leis trabalhistas, desvio de comportamento, discriminação, assédio moral ou sexual, destruição ou danos aos ativos da Companhia, roubo ou furto de materiais, violação de leis ambientais, falsificação de documentos, vazamento ou uso indevido de informações, corrupção, entre outros.

O Canal está disponibilizado no site da empresa, bem como no Código de Conduta. A MRV divulga ainda o Canal Confidencial através de campanhas nos escritórios, nas lojas e nas obras, nas cláusulas contratuais, no guia de bolso integridade MRV, no banner da obra, nas TVs corporativas e na Intranet. O Canal Confidencial existe para uso interno (colaboradores) e externo (terceiros, fornecedores, corretores, empreiteiros e parceiros). O atendimento funciona 24 horas, todos os dias, todos os contatos são respondidos e é mantido sigilo absoluto sobre todas as informações trocadas.

Com o objetivo de incentivar e proteger os denunciante a MRV&CO adota a diretriz de não retaliação aos denunciante. Colaboradores que tentarem ou praticarem retaliação contra quem comunicar suspeitas ou ajudar na apuração de violações ao Código de Conduta estarão sujeitos às medidas disciplinares previstas.

Nenhum colaborador, membro da alta direção, parceiro ou fornecedor da Companhia pode justificar uma conduta imprópria, ilegal ou contrária ao Código de Conduta e às políticas como sendo ordem de um superior hierárquico, de qualquer liderança ou de outro colaborador da companhia. Para construir um mundo mais ético e solidário, a MRV&CO conta com todos os colaboradores independentemente do nível hierárquico, fornecedores e parceiros para compartilhar ideais e promover uma cultura da transparência e ética.

A área de Compliance também participa e apoia vários eventos relacionados ao combate à corrupção e promoção da integridade tanto no setor privado e público, reforçando seu protagonismo de contribuir no país um ambiente corporativo mais íntegro, ético e transparente, esses eventos podem ser acompanhados no site: <https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/programa-de-integridade>

### **Live para desmistificar o Canal Confidencial**

Desde 2021 é realizada anualmente a live sobre o Canal Confidencial com o objetivo de dar maior transparência sobre o escopo de atuação, demonstrar a importância da ferramenta para o combate à fraude, casos de assédios, violações trabalhistas, combate a corrupção, dentre outros, e assim garantir que desvios éticos de comportamento sejam identificados e possam ser devidamente respondidos, seja por meio de medidas disciplinares, administrativas e/ou de remediação.

Em 2023 foi realizada a live Fique Por Dentro do Canal Confidencial com o objetivo de dar transparência dos indicadores do ano anterior e levar conhecimento sobre o funcionamento e importância da ferramenta. Além disso, divulgamos o vídeo sobre o Canal Confidencial nas TVs Corporativas de todo

## 5.3 Programa de integridade

Brasil, pílulas do conhecimento e a FAQ do Canal Confidencial com as respostas das perguntas mais frequentes.

### **Controle, monitoramento e auditoria**

O Programa de Integridade é anualmente auditado por uma Auditoria Externa. A cada três meses é realizado relatório das principais atividades de fortalecimento da cultura de integridade e prevenção dos riscos para análise e acompanhamento da Administração. Todas as reuniões são reportadas para monitoramento do Conselho de Administração.

### **Comunicação para Fornecedores sobre ética e integridade por meio de conteúdo do Movimento pela Integridade do Setor de Engenharia e Construção**

O MISEC é um movimento que busca a transformação do setor de Engenharia e Construção com boas práticas de compliance e integridade. Para estabelecer relações comerciais pautadas na integridade, no combate à corrupção e no exercício da livre concorrência, todos os meses, é feito o disparo de um e-mail MKT incentivando nossos fornecedores e parceiros a adotar práticas de Compliance e aderir ao movimento.

### **Gerenciamento de riscos**

Para estruturar seus mecanismos de fiscalização e controle e assegurar a observação das políticas, processos e procedimentos no funcionamento da organização, a MRV&CO conta com o apoio de áreas de Compliance e Gestão de Riscos e Auditoria Interna – construindo assim uma linha de defesa no gerenciamento de riscos corporativos.

O gerenciamento de riscos é integrado ao processo de tomada de decisão e baseado na Política de Gestão de Riscos – que se alinha ao movimento da MRV&CO para manter pilares sustentáveis no seu negócio, levando em consideração impactos negativos e oportunidades. Os temas ESG com potencial de impacto sobre o negócio são tratados com metodologia específica para riscos estratégicos de sustentabilidade.

Os riscos decorrentes do negócio ou do mercado de atuação da MRV são identificados e avaliados. Então, é definido o tratamento a ser dado em cada situação, com base em sua criticidade e no apetite a riscos da organização. Em geral, são analisados o contexto, os riscos e as oportunidades e a relação do assunto em questão com o direcionamento estratégico – uma reflexão que resulta na qualificação e quantificação de riscos e em uma matriz SWOT para apontar a melhor forma de controlar cada fator.

**(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes**

Vide item acima.

**(iii) Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**
- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**
- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

### 5.3 Programa de integridade

Vide item acima.

**(b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:**

A MRV&Co é reconhecida pela ética e transparência na condução dos seus negócios e nós prezamos por esses valores em toda a nossa cadeia produtiva. Para isto, a MRV&Co possui um canal exclusivo e confidencial para a comunicação segura e, se desejada, anônima para relatar condutas consideradas antiéticas ou atitudes que ferem as previsões do Código de Conduta, Políticas Internas ou contra as legislações vigentes, situações tais como: corrupção, conflitos de interesses, assédios, discriminações, roubos/furtos, fraudes/manipulações, pagamento ou recebimento impróprio.

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

O Canal Confidencial da MRV&Co é externo, sendo administrado por uma empresa especializada e independente, denominada Aliant (grupo ICTS). Tal empresa garante a total confidencialidade da identidade das pessoas que optaram pelo anonimato.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O Canal Confidencial da MRV&CO pode ser utilizado pelo público, interno ou externo, com o qual a Empresa se relaciona, tais como: Funcionários, clientes, fornecedores, empreiteiros, parceiros e a comunidade em geral.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé**

O denunciante pode optar por manter o anonimato ou identificar-se. A identidade de quem denuncia, bem como informações que claramente identifique o denunciante será mantida em sigilo pela Aliant (em casos em que o anonimato foi escolhido) e/ou time de Riscos e Auditoria Interna (caso o denunciante tenha optado por se identificar). A identidade de quem registra o relato somente será aberta caso o declarante autorize. Em casos de relato anônimo, nenhuma informação sobre a identidade do denunciante ou meios de comunicação utilizados para o registro do relato são gravados ou informados. A empresa independente e especializada, garante que a identificação seja protegida e não reconhecida.

A MRV&Co não tolera qualquer ato que prejudique direta ou indiretamente o denunciante que por suspeita ou certeza denunciar fatos e ou condutas, reais ou potenciais, que violem as regras previstas em leis ou as diretrizes contidas no Código de Conduta. E por isso, há previsto no Código de Conduta uma diretriz corporativa que garante proteção a todos aqueles que por boa-fé tenham registrado relatos no Canal Confidencial, bem como aqueles que colaboraram na investigação dos fatos.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

Após o recebimento das denúncias através da empresa Aliant, é feito o direcionamento para a área de Auditoria Interna da MRV&Co para apuração dos fatos relatados. Para a análise do relato o auditor responsável entenderá todos os pontos descritos na denúncia para definir quais pesquisas e/ou consultas poderão ser realizadas para a situação relatada. A área de Auditoria Interna tratará o relato e identidade do denunciante (se o mesmo se identificou) com o devido sigilo.

**(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas**

Não aplicável. Nos últimos 3 exercícios não houve confirmação de desvios, fraudes, irregularidades e/ou atos ilícitos praticados contra a administração pública..

### 5.3 Programa de integridade

**(d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido.**

Não se aplica.

## 5.4 Alterações significativas

**5.4 - Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos**

Ainda não houve atualização da Matriz de Riscos para fins de comparação entre modificações dos Níveis de Riscos.

## 5.5 Outras informações relevantes

### 5.5 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Os riscos estratégicos da MRV&CO além de serem subdividido em oito categorias com base em sua natureza (ex.: Compliance, Conjuntura, Crédito, Imagem, etc), também possuem associação com os pilares estratégicos da MRV&CO e com os pilares ESG, uma vez que as questões ambientais, sociais e de governança são tratadas como essenciais ao nosso negócio.

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>Conedi Participações Ltda.</b>						
07.353.227/0001-60	Brasil	Não	Não	31/07/2024		
Não						
34.746.364	23,649	0	0,000	34.746.364	23,649	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>		
TOTAL	0	0.000				
<b>José Felipe Diniz</b>						
421.676.716-87	Brasil	Não	Não	30/06/2022		
Não						
26.175.719	17,816	0	0,000	26.175.719	17,816	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>		
TOTAL	0	0.000				
<b>MRV Engenharia e Participações S.A.</b>						
08.343.492/0001-20	Brasil	Não	Sim	03/07/2023		
Não						
80.143.584	54,548	0	0,000	80.143.584	54,548	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>		
TOTAL	0	0.000				
<b>AÇÕES EM TESOURARIA</b>						

**6.1/2 Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa	CPF/CNPJ			
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
335.736	0,229	0	0,000	335.736	0,229	
OUTROS						
5.521.505	3,758	0	0,000	5.521.505	3,758	
TOTAL						
146.922.908	100,000	0	0,000	146.922.908	100,000	

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
<b>Conedi Participações Ltda.</b>				<b>07.353.227/0001-60</b>	
<b>João Vitor N. Menin T. de Souza</b>					
013.436.666-27	Brasil	Sim	Sim	24/05/2016	
Não					
137.980.943	33,223	0	0,000	137.980.943	33,223
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>	
TOTAL	0	0.000			
<b>Maria Fernanda N. Menin T. de Souza Maia</b>					
040.415.096-96	Brasil	Sim	Sim	24/05/2016	
Não					
137.980.943	33,223	0	0,000	137.980.943	33,223
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>	
TOTAL	0	0.000			
<b>Rafael N. Menin T. de Souza</b>					
013.255.636-76	Brasil	Sim	Sim	24/05/2016	
Não					
137.980.943	33,223	0	0,000	137.980.943	33,223
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações Unidade</b>	<b>Ações %</b>	<b>Ações (%) da espécie</b>	<b>Ações (%) do capital social</b>	
TOTAL	0	0.000			

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Conedi Participações Ltda.				07.353.227/0001-60		
<b>Rubens Menin Teixeira de Souza</b>						
315.836.606-15	Brasil	Sim	Sim	24/05/2016		
Não						
1.377.336	0,332	0	0,000	1.377.336	0,332	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
415.320.165	100,000	0	0,000	415.320.165	100,000	

## 6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
MRV Engenharia e Participações S.A.				08.343.492/0001-20		
NAVI CAPITAL						
36.552.093/0001-04	Brasil	Não	Não	15/03/2024		
Não						
32.315.373	5,742	0	0,000	32.315.373	5,742	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
Rubens Menin Teixeira de Souza						
315.836.606-15	Brasil	Não	Sim	31/01/2024		
Não						
182.810.497	32,481	0	0,000	182.810.497	32,481	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						
1.348	0,000	0	0,000	1.348	0,000	
OUTROS						
347.699.453	61,777	0	0,000	347.699.453	61,777	
TOTAL						

**6.1/2 Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa	CPF/CNPJ			
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
MRV Engenharia e Participações S.A.				08.343.492/0001-20		
562.826.671	100,000	0	0,000	562.826.671	100,000	

### 6.3 Distribuição de capital

<b>Data da última assembleia / Data da última alteração</b>	28/04/2023
<b>Quantidade acionistas pessoa física</b>	7
<b>Quantidade acionistas pessoa jurídica</b>	2
<b>Quantidade investidores institucionais</b>	0

#### Ações em Circulação

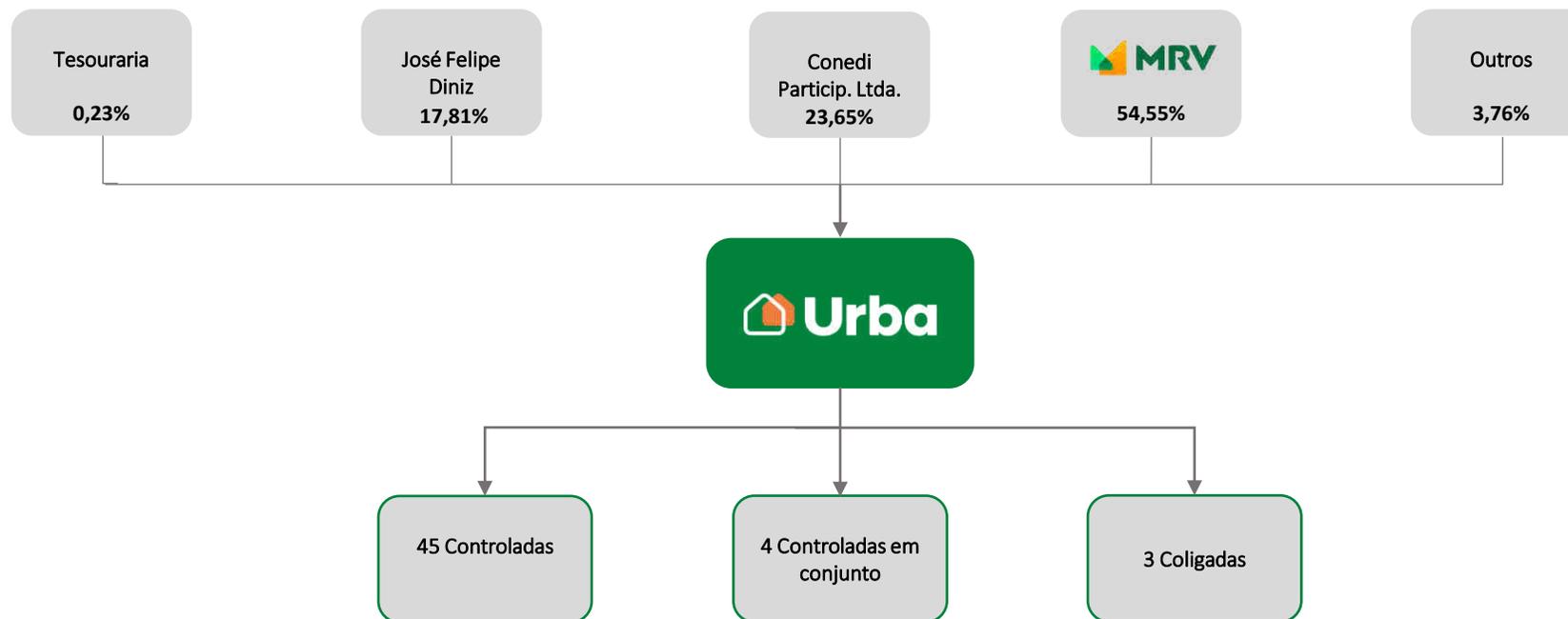
*Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria*

<b>Quantidade ordinárias</b>	0	0,000%
<b>Quantidade preferenciais</b>	0	0,000%
<b>Total</b>	0	0,000%

## 6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
EMPREENDIMENTO PARQUE VITÓRIA SPE S/A (PARQUE VITÓRIA)	36.808.430/0001-81	50
URBA 21 LOTEAMENTOS LTDA (RESIDENCIAL ELVIRA)	45.024.923/0001-11	100
URBA 5 LOTEAMENTOS LTDA. (DUNLOP E PROFETA)	36.525.003/0001-96	100

## 6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



Organograma URBA – Data base: 30/03/23

## 6.6 Outras informações relevantes

### 6.6 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

No item 6.1/6.2, a Conedi Participações Ltda. (“Conedi”) está qualificada como “Investidora” e não “Controladora” pois é detida por Rafael Menin (titular de 33,22% do capital social), João Vitor Menin (33,22% do capital social), Maria Fernanda Menin (33,22% do capital social) e Rubens Menin (0,33% do capital social). Apesar de Rafael Menin, João Vitor Menin e Maria Fernanda Menin serem filhos de Rubens Menin, controlador da MRV, estes não celebraram qualquer acordo de quotistas, tampouco acordo de acionistas entre a Conedi e a MRV no âmbito da Urba.

Para fins de definição do critério de relevância adotado no item 6.4, foi considerado a participação das investidas em percentual igual ou superior a 10% da Receita Operacional Líquida do exercício social encerrado em 31/12/2023, ou cujo ativo representasse 5% ou mais do ativo da Companhia em 31/12/2023.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

**7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:**

**(a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado**

A Companhia possui uma “Política de Indicação e Avaliação dos Administradores” aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de agosto de 2020 e revisada em 11 de abril de 2022. A Política pode ser consultada no *site*: <https://urba.com.br/ri/>.

A Política de Indicação e Avaliação dos Administradores se aplica aos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia.

### Diretrizes de Indicação

As indicações para compor o Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento, Conselho Fiscal e Diretoria estatutária da Companhia devem, além de observar a legislação e regulamentação aplicáveis, ser estruturadas de forma transparente, com base no mérito e em múltiplas de competências e experiências requeridas para o melhor desempenho da Companhia.

Deverão ser indicados para compor o Conselho de Administração, seus Comitês, Conselho Fiscal e Diretoria da Companhia, profissionais altamente qualificados, com comprovada experiência técnica, profissional ou acadêmica, reputação ilibada e alinhamento ao propósito, valores e cultura da Companhia.

O processo de indicação também deverá considerar, dentre outros, critérios como: disponibilidade de tempo para o exercício da função, conhecimentos sobre aspectos econômicos, sociais, ambientais, complementariedade de competências e diversidade, para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

O processo de indicação e nomeação poderá ser feito internamente ou ser contratado profissionais independentes para realização de consultorias ou obtenção de pareceres sobre os candidatos.

A proposta de reeleição dos membros do Conselho de Administração, por sua vez, deverá levar em consideração o seu bom desempenho durante o período, sua experiência, a assiduidade nas reuniões durante eventual mandato anterior, bem como a avaliação do benefício da sua substituição e renovação do Conselho de Administração, quando comparada à sua permanência e reeleição.

### Vedações à Indicação

As vedações a indicação dos administradores previstas na legislação e nos normativos internos também são observadas e cumpridas, em conformidade com as melhores práticas de governança corporativa.

São inelegíveis para os cargos de administração da Companhia as pessoas impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

São ainda inelegíveis para os cargos de administração de companhia aberta as pessoas declaradas inabilitadas por ato da CVM.

O Conselheiro não poderá ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal e tampouco podem ter interesse conflitante com a Companhia, em ambos os casos, salvo dispensa da assembleia geral.

### Diretrizes de Avaliação

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Será realizada avaliação periódica do Conselho de Administração, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e descrita neste Formulário de Referência. A avaliação será direcionada para criação de valor, dentro de uma abordagem de evolução de governança corporativa orientada ao propósito da Companhia.

O Conselho de Administração e seus comitês devem garantir a implantação das melhorias identificadas na avaliação, gerando um ciclo virtuoso de melhoria contínua e alinhamento com a estratégia da Companhia

**(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo**

**i. a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros**

Atualmente a Companhia não possui processo de avaliação de desempenho do conselho de administração e dos órgãos que se reportam a este. No entanto, os mecanismos possíveis estão em estudo e serão implementados a fim de possibilitar que as avaliações dos órgãos da administração e dos comitês instalados sejam direcionadas para criação de valor, dentro de uma abordagem de evolução de governança corporativa orientada ao propósito da Companhia. A elaboração das propostas de metodologia para indicação e avaliação dos administradores da Companhia será de responsabilidade do Comitê de Pessoas.

**ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações**

Em relação à metodologia adotada, o processo de avaliação deverá consistir na avaliação do próprio Conselho de Administração, dos membros da Diretoria e dos comitês de assessoramento enquanto órgãos colegiados.

O processo de avaliação deverá ser estruturado levando em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, de seus membros, dos membros da Diretoria e cada um dos comitês de assessoramento, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação.

Serão submetidos questionários para resposta individual de cada membro a respeito do desempenho do respectivo órgão, suas atribuições, o nível de diversidade, seu relacionamento com os demais órgãos e seus processos de funcionamento. Além disso, deverão ser abordados o alinhamento do Conselho com a visão, os valores e o desenvolvimento estratégico da Companhia.

**iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos**

A avaliação de desempenho do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração, utilizando-se do apoio técnico da área de Desenvolvimento Humano e do Comitê de pessoas, sendo que poderá ser contratada empresa de consultoria para assessorar com o processo. Até a data deste Formulário de Referência, tais serviços de assessoria externa não haviam sido contratados.

**(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses**

O Estatuto Social da Companhia veda ao membro do Conselho de Administração intervir e votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenha interesse conflitante com o da Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

A Companhia adota mecanismos para identificação e administração de conflitos de interesses baseados nas regras constantes na Política de Transações com Partes Relacionadas, aprovada em reunião do Conselho de Administração ocorrida em 20 de agosto de 2020, revisada em 11 de abril de 2022, e na legislação brasileira, em especial as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

(d) por órgão:

Nível hierárquico	Faixa etária			Total
	Abaixo de 30 anos	30 a 50 anos	Acima de 50 anos	
Conselho de Administração	0	1	2	3
Diretoria Estatutária	0	2	1	3
Conselho Fiscal	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Nível hierárquico	Raça						Prefere não responder	Total
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros		
Conselho de Administração	0	2	0	1	0	0	0	3
Diretoria Estatutária	0	2	0	1	0	0	0	3
Conselho Fiscal	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Nível hierárquico	Gênero				Prefere não responder	Total
	Feminino	Masculino	Não binário	Outros		
Conselho de Administração	0	3	0	0	0	3
Diretoria Estatutária	0	3	0	0	0	3
Conselho Fiscal	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0

(e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

Não temos objetivos específicos para os órgãos de administração e conselho fiscal.

(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Compete ao Conselho de Administração, entre outras atividades: (i) aprovar a Matriz de Riscos organizacional, assim como os planos de prevenção, monitoramento e mitigação de riscos; (ii) Aprovar o plano anual de Auditoria Interna. À Diretoria Executiva, compete: (i) suportar as decisões do Conselho de Administração no que tange à mitigação dos riscos; (ii) subsidiar recursos para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos; (iii) definir processos contingenciais para tratamento dos riscos que garantam a continuidade do negócio da Companhia em caso de exposição, minimizando os eventuais danos.

Neste contexto, a avaliação de riscos e oportunidades referentes ao clima ocorre em conjunto com os demais riscos estratégicos, de projetos e operacionais que envolvem o negócio da Companhia. O gerenciamento e supervisão ocorrem, por meio da gestão do risco de dano ambiental, que tem como controles relacionados ao tema, a revisão de processos de contratação e bloqueio de fornecedores, controle de emissões de gases, auditorias em obras, estudos prévios de áreas a serem adquiridas para caracterização da vegetação/ecossistema, contaminação de solo e/ou água, diagnósticos ambientais, hidrológicos e hidráulicos, entre outros, que minimizam possíveis impactos relacionados ao clima.

## 7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

### Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	3	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica				
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica				
<b>TOTAL = 6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	2	0	1	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	2	0	1	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica						
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica						
<b>TOTAL = 6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

**7.2 - Em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:**

**(a) Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração:**

Diretoria Executiva, Comitê de Finanças e Comitê de Pessoas.

**(b) De que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:**

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços extra-auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Conselho de Administração deliberar pela escolha e destituição desses auditores independentes, sendo que a empresa de auditoria externa se reporta ao Conselho de Administração. O Conselho de Administração deve assegurar que as demonstrações financeiras sejam auditadas por auditor independente com qualificação e experiência apropriada, instrumento fundamental para a confiabilidade desses dados.

**(c) Se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração:**

A Companhia não possui canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração. No entanto, o canal confidencial da Companhia, conforme detalhado no item 5 deste Formulário de Referência, é um canal para denúncias que pode ser acessado por colaboradores, clientes, fornecedores e qualquer stakeholder da Companhia. As denúncias são apuradas pela área de auditoria interna e, se procedentes, reportadas ao Conselho de Administração e pode levar questões críticas ao órgão, sempre que necessário.

### 7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

#### Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

**Nome** ANDERSON PIRES MEDEIROS      **CPF:** 780.597.200-15      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Administrador      **Data de Nascimento:** 02/07/1974

**Experiência Profissional:** Graduado em Administração de Empresas pela Universidade Federal de Santa Maria e possui MBA em Marketing pela Universidade Federal de Santa Catarina. Com atuação de mais de 25 anos em posições de liderança, possui grande vivência na área comercial, trazendo a experiência de 18 anos de atuação na AMBEV e 8 anos de MRV&Co. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM 50/21.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	22/04/2024	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo de Operações	22/04/2024	Não	22/04/2024

**Nome** José Felipe Diniz **CPF:** 421.676.716-87 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Economista **Data de Nascimento:** 14/11/1961

**Experiência Profissional:** Graduado em Economia, pela PUC-MG em 1989. É economista e membro, desde 1999, do Conselho de Administração do Banco Inter. É, ainda, sócio diretor da Santa Rosa Urbanismo, e foi Vice-Presidente de Comunicação do Sinduscon/MG de 2003 a 2005. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2024	2 anos	Vice Presidente Cons. de Administração		29/04/2024	Não	20/11/2018
Diretoria	29/04/2024	2 anos	Diretor Presidente / Superintendente		29/04/2024	Não	01/03/2024

**Nome** José Roberto Diniz Santos **CPF:** 013.191.346-88 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Administrador **Data de Nascimento:** 03/09/1981

**Experiência Profissional:** Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG (2004), em Ciências Contábeis pela FUMEC (2008), pós graduado com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC (2015). Atuou na Deloitte Touche Tohmatsu no período de 2004 a 2010, como auditor externo de grandes empresas. De 2010 a 2020 trabalhou na MRV Engenharia e Participações S.A. como Gestor Executivo de Controladoria. Em agosto de 2020 ocupou o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores na Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	29/04/2024	2 anos	Diretor de Relações com Investidores		29/04/2024	Sim	10/08/2020

**Nome** Rafael N. Menin T. de Souza **CPF:** 013.255.636-76 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 26/12/1980

**Experiência Profissional:** É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 2003. Ingressou na MRV Serviços de Engenharia Ltda. em 1999, na condição de estagiário de Engenharia Civil, tendo adquirido larga experiência no setor imobiliário residencial e comercial. Durante este período ocupou os cargos de Engenheiro de Obras, Coordenador de Engenharia e Diretoria Técnica. É membro do Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., cujo objetivo é desenvolver grandes áreas urbanas para uso residencial e/ou misto, desde a sua constituição em 2012. Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo Regional da MRV Engenharia e Participação S.A. na reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de março de 2010, e posteriormente, nomeado eleito Diretor Presidente da Região I na reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de março de 2014, cargo que exerce até a presente data. Além da atuação na MRV, não possui experiência em outras empresas de capital aberto. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		29/04/2024	Sim	29/06/2012

**Nome** Rubens Menin Teixeira de Souza **CPF:** 315.836.606-15 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 12/03/1956

**Experiência Profissional:** Presidente do Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio-fundador e executivo do Grupo MRV, hoje exercendo o cargo de Presidente do Conselho de Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. É sócio-fundador do Banco Inter e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição da companhia, em 1994, e também é Presidente do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties S.A. e da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

#### Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	29/04/2024	2 anos	Presidente do Conselho de Administração		29/04/2024	Sim	29/06/2012

## 7.4 Composição dos comitês

**Nome:** ANDERSON PIRES MEDEIROS      **CPF:** 780.597.200-15      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Administrador      **Data de Nascimento:** 02/07/1974

**Experiência Profissional:** Graduado em Administração de Empresas pela Universidade Federal de Santa Maria e possui MBA em Marketing pela Universidade Federal de Santa Catarina. Com atuação de mais de 25 anos em posições de liderança, possui grande vivência na área comercial, trazendo a experiência de 18 anos de atuação na AMBEV e 8 anos de MRV&Co.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM 50/21.

### Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	30/07/2024	3 meses	Comitê de Pessoas		30/07/2024	Sim	30/07/2024

**Nome:** José Felipe Diniz      **CPF:** 421.676.716-87      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Economista      **Data de Nascimento:** 14/11/1961

**Experiência Profissional:** Graduado em Economia, pela PUC-MG em 1989. É economista e membro, desde 1999, do Conselho de Administração do Banco Inter. É, ainda, sócio diretor da Santa Rosa Urbanismo, e foi Vice-Presidente de Comunicação do Sinduscon/MG de 2003 a 2005. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

### Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	20/10/2022	2 anos			20/10/2022	Não	20/08/2020

Outros Comitês	Membro do Comitê (Efetivo)	20/10/2022	2 anos	Comitê de Pessoas	20/08/2020	Não	20/08/2020
----------------	----------------------------	------------	--------	-------------------	------------	-----	------------

**Nome:** José Roberto Diniz Santos **CPF:** 013.191.346-88 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador **Data de Nascimento:** 03/09/1981

**Experiência Profissional:**

Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG (2004), em Ciências Contábeis pela FUMEC (2008), pós graduado com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC (2015). Atuou na Deloitte Touche Tohmatsu no período de 2004 a 2010, como auditor externo de grandes empresas. De 2010 a 2020 trabalhou na MRV Engenharia e Participações S.A. como Gestor Executivo de Controladoria. Em agosto de 2020 ocupou o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores na Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	20/10/2022	2 anos			20/10/2022	Sim	20/08/2020

**Nome:** Rafael N. Menin T. de Souza      **CPF:** 013.255.636-76      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Engenheiro Civil      **Data de Nascimento:** 26/12/1980

**Experiência Profissional:** É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 2003. Ingressou na MRV Serviços de Engenharia Ltda. em 1999, na condição de estagiário de Engenharia Civil, tendo adquirido larga experiência no setor imobiliário residencial e comercial. Durante este período ocupou os cargos de Engenheiro de Obras, Coordenador de Engenharia e Diretoria Técnica. É membro do Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., cujo objetivo é desenvolver grandes áreas urbanas para uso residencial e/ou misto, desde a sua constituição em 2012. Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo Regional da MRV Engenharia e Participação S.A. na reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de março de 2010, e posteriormente, nomeado eleito Diretor Presidente da Região I na reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de março de 2014, cargo que exerce até a presente data. Além da atuação na MRV, não possui experiência em outras empresas de capital aberto. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	20/10/2022	2 anos			20/10/2022	Sim	24/03/2021
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	24/10/2022	2 anos	Comitê de Pessoas		24/10/2022	Sim	02/09/2021

**Nome:** Ricardo Paixão Pinto Rodrigues      **CPF:** 039.096.196-57      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Engenheiro Civil      **Data de Nascimento:** 04/10/1980

**Experiência Profissional:** Há mais de 16 (dezesesseis) anos na Companhia, Ricardo Paixão foi nomeado Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em março de 2019. Desde fevereiro de 2015 ocupava o cargo de Diretor de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro, tendo atuado anteriormente como Gestor de Processos e Diretor do Centro de Serviços Compartilhados (CSC). Antes disso, trabalhou como Consultor no Instituto de Desenvolvimento Gerencial (INDG). É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com MBA Executivo pela Fundação Dom Cabral (FDC) e General Management Program da Wharton School, da Universidade da Pensilvânia/EUA.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	30/07/2024	3 meses			30/07/2024	Sim	30/07/2024



## 7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
João Vitor N. Menin T. de Souza	013.436.666-27	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Sócio Administrador	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Rafael N. Menin T. de Souza	013.255.636-76	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Rafael N. Menin T. de Souza	013.255.636-76	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Sócio-Administrador	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				

## 7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Maria Fernanda N. Menin T. de Souza Maia	040.415.096-96	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Sócia-Administradora	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Rafael N. Menin T. de Souza	013.255.636-76	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Maria Fernanda N. Menin T. de Souza Maia	040.415.096-96	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Sócia-Administradora	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Rafael N. Menin T. de Souza	013.255.636-76	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
João Vitor N. Menin T. de Souza	013.436.666-27	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Sócio Administrador	N/A		Brasileiro(a)	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				

**7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	

**Exercício Social 31/12/2023****Administrador do Emissor**

Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

**Pessoa Relacionada**

MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

**Observação****Administrador do Emissor**

Rafael N. Menin T. de Souza	013.255.636-76	Subordinação	Controlador Direto
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

**Pessoa Relacionada**

MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

**Observação****Administrador do Emissor**

ANDERSON PIRES MEDEIROS	780.597.200-15	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Executivo de operações	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

**Pessoa Relacionada**

MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretor Comercial	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

**Observação**

**7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
<b>Exercício Social 31/12/2022</b>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Rafael N. Menin T. de Souza	013.255.636-76	Subordinação	Controlador Direto
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
ANDERSON PIRES MEDEIROS	780.597.200-15	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Executivo de Operações	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretor Comercial	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Observação</u></b>			

**7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
<b>Exercício Social 31/12/2021</b>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Rafael N. Menin T. de Souza	013.255.636-76	Subordinação	Controlador Direto
Membro do conselho de administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
ANDERSON PIRES MEDEIROS	780.597.200-15	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Executivo de Operações	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretor Comercial	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<b><u>Observação</u></b>			

## 7.7 Acordos/seguros de administradores

### **7.7 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores**

A URBA mantém apólice de Seguro de Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores (D&O) com cobertura, contratada com a AXA Seguros S.A, cuja vigência é de 28 de junho de 2023 até 28 de junho de 2024, apresentando o limite total de indenização correspondente a R\$20 milhões. Este seguro se estende aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e de qualquer outro órgão estatutário, bem como alguns colaboradores em níveis estratégicos/gerenciais, tanto da Companhia quanto de suas subsidiárias e de suas coligadas.

O seguro tem por objeto o pagamento de prejuízos financeiros suportados pelo segurado, decorrentes de reclamações contra eles em virtude do exercício de suas funções. Ficam excluídos da cobertura assegurada os danos decorrentes de atos dolosos, após decisão judicial transitada em julgado. A apólice também garante cobertura para multas e penalidades cíveis e administrativas, responsabilidade por danos ambientais, bloqueio de bens e penhora online e, ainda, cobertura exclusiva para os executivos decorrente de reclamações no âmbito do mercado de capitais. Demais limitações e exclusões aplicadas estão condizentes com condições atuais praticadas pelo Mercado.

As Multas cobertas na apólice D&O referem-se aos processos Cíveis e Administrativos.

## **7.8 Outras informações relevantes**

### **7.8 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações relevantes, além das prestadas nos itens acima.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

**8.1 - Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários, e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:**

**(a) Objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Em 29 de abril de 2024 o Conselho de Administração aprovou a adoção da política de remuneração de diretores e membros do Conselho de Administração da MRV&CO pela Companhia, que poderá ser encontrada na página: <https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas/> ("Política de Remuneração").

A Política de Remuneração possui como objetivo definir os critérios de remuneração dos administradores da Companhia, assegurando que seja estruturada de forma justa e compatível com as funções e os riscos inerentes aos cargos, em linha com os interesses de longo prazo da Companhia e com as melhores práticas de mercado.

Cabe à Assembleia de acionistas fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, observado que caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria.

### Conselho de Administração

A prática de remuneração de conselheiros da Companhia inclui uma remuneração mensal fixa a título de pró-labore, balizada nas práticas de mercado e visando reconhecer o valor dos conselheiros, interna e externamente. Os membros do Conselho de Administração poderão, ainda, receber benefícios, conforme recomendação do Comitê de Pessoas, e aprovação do Conselho de Administração. Poderão, também, ser outorgadas ao Presidente do Conselho de Administração opções de compra de ações de emissão da Companhia, para serem exercidas nos prazos e nas condições estipuladas no Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações, por meio de deliberação do Conselho de Administração.

### Diretoria Estatutária

A remuneração dos diretores estatutários é determinada de acordo com **(i)** suas funções e responsabilidades de cada um, em relação a outros executivos da indústria de loteamento e **(ii)** o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir o objetivo da Companhia de aumentar o valor de nossas ações.

Celebramos com cada um de nossos diretores estatutários um contrato de administração, que prevê, além da remuneração mensal fixa, paga a título de pró-labore, uma remuneração variável atrelada ao desempenho do administrador e condicionada ao cumprimento de determinadas metas da área ("Contrato de Administração").

O Contrato de Administração também prevê a outorga de opções de compra de ações de emissão da Companhia, para serem exercidas nos prazos e nas condições estipuladas no Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações.

Assim, a prática de remuneração de nossos diretores estatutários inclui: **(i)** uma remuneração-base e uma remuneração variável, relacionada com metas de acordo com a posição e a área do administrador; **(ii)** uma remuneração indireta, representada pelos benefícios indicados na cláusula anterior; e **(iii)** uma remuneração baseada em ações, decorrente das opções outorgadas no âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

### Diretoria Não Estatutária

A remuneração dos diretores não-estatutários é baseada nas práticas de mercado, sendo atrelada aos resultados da Companhia. A prática de remuneração visa contratar e garantir a permanência dos profissionais de grande qualificação na administração da Companhia. A política de remuneração da Diretoria é estabelecida segundo a legislação existente. Todos são contratados em regime CLT, objetivando a busca de resultados no aferimento da remuneração de cada diretor. Adicionalmente, os membros da nossa Diretoria possuem remuneração baseada em ações, conferida no âmbito do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações da Companhia.

### Conselho Fiscal

A Companhia estabelece como remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, o valor mínimo exigido pela legislação. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos diretores (remuneração fixa, não computando benefícios, verbas de representação e participação nos lucros). Dentro dos limites estabelecidos pela legislação, os membros do Conselho Fiscal recebem apenas remuneração fixa mensal e não fazem jus ao plano de benefícios.

### Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração

Os membros do Comitê de Auditoria da Companhia, se instalado, serão remunerados pelas atividades desenvolvidas nos termos do seu regimento interno, conforme definição do Conselho de Administração.

Os demais comitês de assessoramento da Companhia não intitularão seus membros qualquer forma de remuneração.

Cabe ao Conselho de Administração estabelecer a remuneração aplicável aos comitês de assessoramento.

**(b) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:**

**(i) Os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam**

O Comitê de Pessoas é responsável pela análise das políticas e programas de remuneração dos Administradores.

Cabe ao Conselho de Administração elaborar uma proposta de distribuição da verba global anual entre os Administradores ("Proposta de Remuneração"), baseando-se na recomendação do Comitê de Pessoas, que será submetida à aprovação dos acionistas da Companhia em assembleia geral ordinária realizada até dia 30 de abril de cada ano.

A fim de evitar conflito de interesses, na deliberação referente à aprovação da Proposta de Remuneração, deverão abster-se de votar os acionistas que forem também Administradores da Companhia.

**(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos**

A metodologia Mercer é utilizada como referência para gerir a estrutura de cargos e salários não operacionais da Companhia. Todos os cargos desta estrutura serão avaliados de acordo com a metodologia e comparados com o mercado nacional anualmente.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

- (iii) **com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor**

O Comitê de Pessoas é responsável pela análise das políticas e programas de remuneração dos Administradores. Nos termos do seu Regimento, o Comitê de Pessoas deve reportar suas atividades periodicamente ao Conselho de Administração, bem como submeter ao Conselho de Administração ou à Diretoria suas recomendações sobre questões de sua competência.

### c) Composição da remuneração, indicando:

- (i) **Descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles:**

• **Seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor:**

- a) **Benefícios:** seguro de vida, assistência médica (diretoria estatutária e não estatutária) e plano de previdência (diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: complementar benefícios da assistência social e aposentadoria.
- b) **Incentivos de curto prazo:** pagamento de participação nos lucros (diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: premiar o alcance e superação das metas da empresa, área e individuais, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e concorrência.
- c) **Incentivos de longo prazo:** plano de opções de compra de ações (Presidente do Conselho de Administração, diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: reforçar a retenção dos funcionários e alinhar interesses com acionistas na criação de valor para o negócio de forma sustentável e no longo prazo.
- d) **Remuneração Fixa:** salário base (conselho de administração, diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado).
- e) **Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações:** Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia, instituído nos termos do artigo 168, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 14 de agosto de 2020, consiste em: **(i)** estabelecer as condições gerais para outorga, pela Companhia, de opções de compra de ações de sua emissão a administradores, executivos e empregados da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, indicados pelo Conselho de Administração da Companhia; e **(ii)** estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e dos interesses de seus acionistas, permitindo a certos administradores, executivos e empregados de da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto optar por adquirir ações da Companhia, nos termos e condições previstos no Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações.

• **Sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais**

A tabela abaixo apresenta a proporção prevista de cada elemento na composição da remuneração total para os últimos 3 exercícios sociais:

## 8.1 Política ou prática de remuneração

Exercício social findo em 31 de dezembro de						
	2023					
	Remuneração					
	Fixa	Variável	Benefícios	Participação em Comitês	Outros	Baseada em Ações
Conselho de Administração	100,0%	0,0%	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Diretoria Estatutária	60,5%	19,2%	5,1%	0,0%	0,0%	15,2%
Conselho Fiscal	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%	0%

Exercício social findo em 31 de dezembro de						
	2022					
	Remuneração					
	Fixa	Variável	Benefícios	Participação em Comitês	Outros	Baseada em Ações
Conselho de Administração	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Diretoria Estatutária	76,8%	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	16,5%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%	0%	0%

	2021					
	Remuneração					
	Fixa	Variável	Benefícios	Participação em Comitês	Outros	Baseada em Ações
Conselho de Administração	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Diretoria Estatutária	49,7%	26,8%	4,7%	0,0%	0,0%	18,7%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%	0%	0%

- **Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração**

Os reajustes levam em consideração pesquisas de mercado realizadas com empresas de mesmo porte, de diferentes setores, atuantes no Brasil. Com base nisso, os ajustes são analisados pelo Conselho de Administração e levados para aprovação em Assembleia Geral de Acionistas.

No caso da Diretoria não Estatutária, a negociação entre o sindicato dos trabalhadores das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis comerciais e residenciais da região metropolitana de Belo Horizonte e o sindicato patronal da indústria da construção civil de Minas Gerais acorda um incremento salarial (percentual) anual para os colaboradores da Companhia.

### **Conselho de Administração**

Os elementos da remuneração são definidos em Assembleia Geral de Acionistas. Os reajustes levam em consideração pesquisas de mercado realizadas com empresas de mesmo porte, de diferentes setores, atuantes no Brasil. Com base nisso, os ajustes são analisados pelo Conselho de Administração e levados para aprovação em Assembleia Geral de Acionistas.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

### Diretoria Estatutária

Os elementos da remuneração e limites anuais são definidos em Assembleia Geral de Acionistas. Os reajustes levam em consideração pesquisas de mercado realizadas com empresas de mesmo porte, de diferentes setores, atuantes no Brasil. Com base nisso, os ajustes são analisados pelo Conselho de Administração e levados para aprovação em Assembleia Geral de Acionistas.

• **Principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG:**

Os critérios são:

- a) Remuneração (Fixa): não há indicadores de desempenho que são levados em consideração;
- b) Incentivos de curto prazo (Variável): utilizamos os principais indicadores de desempenho da Companhia para efeito de remuneração variável de curto prazo. Entre eles, podem estar: lucro líquido, lucro bruto, orçamento de despesas fixas, banco de terrenos e geração/queima de caixa;
- c) Benefícios: não há indicadores de desempenho que são levados em consideração;
- d) Incentivos de longo prazo (Baseado em Ações): o principal critério de elegibilidade utilizado pela Companhia considerado para efeito de remuneração variável de longo prazo é a avaliação de desempenho individual.

**(ii) Razões que justificam a composição da remuneração**

A composição da remuneração fixa e variável tem como objetivo reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado), além de reforçar a retenção dos funcionários e alinhar interesses com acionistas na criação de valor para o negócio de forma sustentável e no longo prazo.

**(iii) A existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato**

Os membros dos comitês de assessoramento ao conselho não possuem remuneração adicional àquelas recebidas pelos cargos que ocupam na cia e /ou na MRV&CO.

**(d) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da Administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

**(e) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor**

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

## 8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	2,75	0,00	5,75
Nº de membros remunerados	3,00	1,92	0,00	4,92
Esclarecimento			A Companhia não possui Conselho Fiscal.	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.887.000,00	1.706.478,00	0,00	3.593.478,00
Benefícios direto e indireto	235,00	111.751,00	0,00	111.986,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Não se aplica.	Não se aplica.		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	1.187.440,00	0,00	1.187.440,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	68.414,00	0,00	68.414,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
<b>Observação</b>	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2024 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP de 28 de fevereiro de 2023.	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2024 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP de 28 de fevereiro de 2023.		
<b>Total da remuneração</b>	<b>1.887.235,00</b>	<b>3.324.083,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.211.318,00</b>

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	2,67	0,00	5,67
Nº de membros remunerados	3,00	2,67	0,00	5,67
Esclarecimento			A Companhia não possui Conselho Fiscal.	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.469.916,00	2.016.532,00	0,00	3.486.448,00
Benefícios direto e indireto	0,00	171.514,00	0,00	171.514,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	640.000,00	0,00	640.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis			Não se aplica.	
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	507.465,00	0,00	507.465,00
<b>Observação</b>	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2023 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP de 28 de fevereiro de 2023.	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2023 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP de 28 de fevereiro de 2023.	Não se aplica.	
<b>Total da remuneração</b>	1.469.916,00	3.335.511,00	0,00	4.805.427,00

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	4,00	0,00	12,00
Nº de membros remunerados	8,00	4,00	0,00	12,00
Esclarecimento			A Companhia não possui conselho fiscal.	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	2.114.100,00	2.721.373,00	0,00	4.835.473,00
Benefícios direto e indireto	628,00	152.847,00	0,00	153.475,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Não se aplica	Não se aplica		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	83.642,00	0,00	83.642,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	583.327,00	0,00	583.327,00
<b>Observação</b>	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2022 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular Anual – 2022 – CVM/SEP. Como disposto no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") xC; foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2022 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular Anual – 2022 – CVM/SEP. Como disposto no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") xC; foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
<b>Total da remuneração</b>	<b>2.114.728,00</b>	<b>3.541.189,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.655.917,00</b>

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	8,00	3,00	0,00	11,00
Esclarecimento			A Companhia não possui conselho fiscal.	
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	2.160.000,00	1.852.761,00	0,00	4.012.761,00
Benefícios direto e indireto	336,00	175.963,00	0,00	176.299,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Não se aplica	Não se aplica		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	696.552,00	0,00	696.552,00
<b>Observação</b>	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2021 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular Anual – 2022 – CVM/SEP. Como disposto no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") xC;foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Não estão incluídos na remuneração total estimada para 2021 – Valores Anuais os encargos sociais devidos pelo empregador, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular Anual – 2022 – CVM/SEP. Como disposto no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") xC;foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Como disposto no Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") xC;foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
<b>Total da remuneração</b>	<b>2.160.336,00</b>	<b>3.725.276,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.885.612,00</b>

## 8.3 Remuneração Variável

## Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	2,75	0,00	5,75
Nº de membros remunerados	0,00	1,92	0,00	1,92
Esclarecimento	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração variável para membros do Conselho de Administração.		A Companhia não possui conselho fiscal.	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	712464,00	0,00	712.464,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	1187440,00	0,00	1.187.440,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	989533,00	0,00	989.533,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

## Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	2,67	0,00	5,67
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Esclarecimento	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração variável para membros do Conselho de Administração.		A Companhia não possui conselho fiscal.	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	384000,00	0,00	384.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	640000,00	0,00	640.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	640000,00	0,00	640.000,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

## Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	4,00	0,00	12,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00

<b>Esclarecimento</b>	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração variável para membros do Conselho de Administração.		A Companhia não possui conselho fiscal.	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

**Exercício Social: 31/12/2021**

	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Nº total de membros	8,00	3,00	0,00	<b>11,00</b>
Nº de membros remunerados	0,00	3,00	0,00	<b>3,00</b>
<b>Esclarecimento</b>	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração variável para membros do Conselho de Administração.		A Companhia não possui conselho fiscal.	
<b>EM RELAÇÃO AO BÔNUS</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	1510000,00	0,00	<b>1.510.000,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	1510000,00	0,00	<b>1.510.000,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	1000000,00	0,00	<b>1.000.000,00</b>
<b>EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

**8.4 - Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:**

**(a) Termos e condições gerais**

Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão, sempre dentro das condições gerais previstas no Plano, definidas as pessoas elegíveis a receber as Opções, o número e a espécie de ações da Companhia que terão direito de subscrever com o exercício de cada Opção, o preço de subscrição, o prazo máximo para o exercício da Opção, normas sobre transferência de Opções e quaisquer restrições às Ações recebidas pelo exercício da Opção.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três Bônus de Subscrição ao Sr. José Felipe Diniz, que, caso exercidos nos termos e condições e dentro dos prazos de vencimento de cada um dos bônus de subscrição, conferirão ao beneficiário o direito de subscrever até 2.902.105 (duas milhões, novecentas e duas mil, cento e cinco) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia (“Ações Objeto do Bônus”). Cada bônus de subscrição dá direito ao seu titular de subscrever um terço da quantidade total de ações acima descrita, em períodos pré-determinados (sob pena de, em não o fazendo nos referidos períodos, decair do direito de exercer o respectivo bônus de subscrição): (i) entre 14 e 31 de agosto de 2020, para o primeiro bônus de subscrição; (ii) entre 01 e 31 de janeiro de 2021, para o segundo bônus de subscrição; e (iii) entre 01 e 31 de janeiro de 2022, para o terceiro bônus de subscrição (“Período de Exercício”). Os bônus de subscrição foram emitidos sem valor, uma vez que foram atribuídos ao beneficiário em decorrência de seus investimentos realizados na Companhia e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia. O preço de emissão da totalidade de ações em que poderão ser convertidos os bônus de subscrição é de R\$ 1,56348110076421 por ação, corrigido anualmente pelo IPCA a partir de 14 de agosto de 2020 até a data de exercício de cada bônus de subscrição (“Preço de Exercício”). O direito do beneficiário em exercer cada um dos bônus de subscrição está condicionado à sua permanência ininterrupta como membro do Conselho de Administração da Companhia até o início de cada Período de Exercício. Os acionistas da Companhia não fizeram jus ao direito de preferência para subscrição dos bônus de subscrição e não o farão com relação às Ações Objeto do Bônus, se e quando do exercício dos bônus de subscrição pelo beneficiário. Mediante uma notificação do titular dos bônus de subscrição durante cada Período de Exercício, o presidente do conselho de administração da Companhia terá até 30 (trinta) dias para convocar reunião do conselho de administração para deliberar sobre o aumento de capital da Companhia, através da emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ao titular. A subscrição das ações decorrentes do exercício de cada Bônus de Subscrição dar-se-á na data da reunião do conselho de administração que aprovar o aumento do capital autorizado correspondente ao seu exercício, e a integralização das Ações Objeto do Bônus deverá ser feita mediante o pagamento do Preço de Exercício, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

Administradores e empregados da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto poderão ser habilitados a participar do Plano. O Conselho de Administração indicará, em conformidade com este Plano e para cada Programa, aqueles que serão elegíveis à outorga da Opção (cada um deles, um “Beneficiário”), os quais serão devidamente convidados por escrito (“Carta Convite”) a participar do Plano (cada um, um “Participante”).

As Opções incluídas no Plano corresponderão a, no máximo, 5.000.000 (cinco milhões) de Opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída. Uma vez exercida a Opção pelos Participantes, as ações correspondentes serão objeto de emissão através de aumento do capital da Companhia. Também poderão ser oferecidas Opções de compra das Ações existentes em tesouraria, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Nos termos do disposto no artigo 171, §3º, da Lei nº 6.404/76, não haverá direito de preferência na outorga e no exercício das Opções originárias do Plano, seja em relação aos atuais acionistas da

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

Companhia, seja em relação àqueles que adquiriram esta qualidade por força deste Plano, respeitado o limite de capital autorizado aprovado pela Assembleia Geral para este fim, nos termos do artigo 168, §3º, da Lei nº 6.404/76.

**(b) Data de aprovação e órgão responsável:**

Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia foi aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas em 14 de agosto de 2020 ("Plano").

**(c) Número máximo de ações abrangidas**

Na medida em que cada opção equivale a uma ação, o Plano autoriza a concessão de até 5.000.000 (cinco milhões) de ações, o que representa 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) do capital social na data da sua aprovação.

**(d) Número máximo de opções a serem outorgadas**

O número máximo de opções a serem outorgadas no contexto do Plano é 5.000.000 (cinco milhões) de opções.

**(e) Condições de aquisição de ações**

A participação no referido programa pode incluir os membros do Conselho de Administração, os diretores, estatutários e não-estatutários, os membros dos comitês executivos de assessoramento do Conselho de Administração, e os gestores seniores.

Nossos administradores, executivos e empregados, inclusive de nossas controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano.

O Conselho de Administração indica, em conformidade com o plano e para cada programa, aqueles que serão elegíveis à outorga da opção, os quais são devidamente convidados por escrito a participar do plano.

O preço de exercício deverá ser pago na forma estabelecida em cada programa, de acordo com os preços indicados nas respectivas cartas convite. A opção somente poderá ser exercida nos termos do plano e de cada programa, durante o prazo e nos períodos fixados nestes. Por fim, o Beneficiário do Plano deve ser um colaborador ativo à época da data de exercício.

**(f) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício**

O preço de emissão das Ações a serem subscritas pelos integrantes do Plano, em decorrência do exercício da Opção, será equivalente ao valor do patrimônio líquido da Ação no momento da deliberação e aprovação de cada Programa pelo Conselho de Administração, sem qualquer correção quando do exercício da Opção ("Preço de Exercício da Opção").

Em caso de oferta pública inicial de ações da Companhia, os Programas futuros terão como Preço de Exercício da Opção a média do valor das ações em circulação da Companhia nos últimos 30 (trinta) dias de pregão, contados das respectivas datas de concessão da Opção.

**(g) Critérios para fixação do prazo de exercício**

O prazo de exercício será definido na carta-convite de modo a considerar a relevância do Beneficiário para a Companhia, o tempo de retenção almejado e o alinhamento com os objetivos de longo prazo da Companhia. O volume total de opções outorgadas a cada Beneficiário será fracionado em períodos anuais (*vesting*), de modo que as opções poderão ser exercidas anualmente.

**(h) Forma de liquidação**

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

O exercício das opções conferirá ao Beneficiário a titularidade de ações ordinárias da Companhia pelo Preço de Exercício definido na carta convite, em conformidade com as regras dispostas no item (i) acima. As ações serão disponibilizadas ao titular após cada exercício das opções, observados os procedimentos de emissão de ações ou de transferência de ações mantidas em tesouraria, conforme o caso.

### **(i) Restrições à transferência das ações**

O titular das ações que foram originalmente adquiridas no âmbito do Plano não poderá vender, transferir ou alienar tais ações de emissão da Companhia, bem como aquelas que venham a ser por ele adquiridas em virtude de bonificações, desdobramentos, subscrições ou qualquer outra forma de aquisição, desde que tais direitos tenham decorrido para o adquirente da propriedade das ações objeto do Plano pelo período mínimo de indisponibilidade previsto na Carta Convite, se houver.

O titular das Ações obrigará-se a não as apresentar em garantia, não onerá-las e a não instituir sobre as mesmas qualquer forma de gravame.

A Companhia fará constar nos livros da Companhia, seja via física ou mediante escriturador, se aplicável, as restrições sobre a alienabilidade das Ações conforme previsto acima.

Após o prazo de restrição previsto acima, caso qualquer Participante pretenda, direta ou indiretamente, dispor ou, de qualquer maneira, transferir a totalidade ou parte de suas Ações a um terceiro, este Participante deverá notificar a Companhia, por escrito, especificando o nome do terceiro, o prazo, as condições de pagamento, a quantidade de Ações ofertadas, assim como todos os demais elementos necessários para que a Companhia manifeste, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, se pretende exercer o direito de preferência de adquirir as Ações do Participante nos mesmos termos, condições e prazo. Caso a Companhia não exerça o direito de preferência durante o prazo de 30 (trinta) dias acima indicado, o Participante terá o direito de vender as Ações, dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados do término do prazo em termos e condições não melhores do que aqueles oferecidos à Companhia.

### **(j) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano**

O Plano poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração da Companhia, sem prejuízo da prevalência das restrições à negociabilidade das Ações e/ou ao direito de preferência eventualmente instituído.

Se o número de ações existentes na Companhia for aumentado ou diminuído ou se as ações forem trocadas por espécies ou classes diferentes, como resultado de bonificações em ações, grupamentos ou desdobramentos, serão então feitos ajustamentos apropriados no número de Ações em relação às quais as Opções tenham sido concedidas e ainda não exercidas. Quaisquer ajustamentos nas Opções serão feitos sem mudança no valor de compra do total aplicável à parcela não exercida da Opção, mas com ajustamento correspondente ao preço de exercício por cada ação ou qualquer unidade de ação abrangida pela Opção.

O Conselho de Administração estabelecerá as regras aplicáveis para os casos de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia.

### **(k) Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

Caso o contrato de trabalho ou o mandato do Beneficiário venha a cessar em razão de demissão sem justa causa ou destituição de diretor estatutário sem justo motivo, obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as Opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao Presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

Se o contrato de trabalho ou o mandato do Beneficiário for encerrado por meio de comum acordo entre este e a Companhia, todas as opções com as quais o Beneficiário tiver sido contemplado poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Nas hipóteses de (i) pedido de demissão ou renúncia ou (ii) demissão por justa causa ou destituição de diretor estatutário por justo motivo, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, todas as Opções que tenham sido concedidas ao Participante, estando ou não aptas para exercício segundo as regras deste Plano, restarão automaticamente extintas de pleno direito, independente de aviso prévio ou de indenização a qualquer título.

**8.5 Remuneração Baseada em Ações (Opções de Compra de Ações)****Exercício Social: 31/12/2024**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	3,00	2,75	0,00	5,75
N° de membros remunerados	0,00	1,92	0,00	1,92
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	2,530000	0,000000	2,53
Esclarecimento	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração baseada em ações para membros do Conselho de Administração.		Companhia não possui Conselho Fiscal.	----
<b>PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES GRUPOS DE OPÇÕES</b>				
Em aberto no início do exercício social	0,00	1,36	0,00	1,36
Perdas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	3,00	2,67	0,00	5,67
N° de membros remunerados	0,00	2,00	0,00	2,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	2,530000	0,000000	2,53
Esclarecimento	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração baseada em ações para membros do Conselho de Administração.		A Companhia não possui Conselho Fiscal.	----
<b>PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES GRUPOS DE OPÇÕES</b>				
Em aberto no início do exercício social	0,00	1,36	0,00	1,36
Perdas e expiradas durante o exercício social	0,00	1,41	0,00	1,41
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

**Exercício Social: 31/12/2022**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	8,00	4,00	0,00	12,00
N° de membros remunerados	0,00	2,00	0,00	2,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	2,780000	0,000000	2,78
Esclarecimento	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração baseada em ações para membros do Conselho de Administração.		A Companhia não possui Conselho Fiscal.	----
<b>PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES GRUPOS DE OPÇÕES</b>				
Em aberto no início do exercício social	0,00	1,37	0,00	1,37
Perdas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

**Exercício Social: 31/12/2021**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	8,00	3,00	0,00	11,00
N° de membros remunerados	0,00	3,00	0,00	3,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	2,250000	0,000000	2,25
Esclarecimento	Não faz parte da política de remuneração da Companhia a remuneração baseada em ações para membros do Conselho de Administração.		A Companhia não possui Conselho Fiscal.	----

## PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES GRUPOS DE OPÇÕES

Em aberto no início do exercício social	0,00	1,34	0,00	1,34
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

## 8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6 - Em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Outorga de opções de compra de ações prevista para o exercício corrente (2024)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
	<b>Programa 3</b>	
<b>Nº total de membros</b>	3,00	2,75
<b>Nº de membros remunerados</b>	0,00	2,00
<b>Data de outorga</b>		
Quantidade de opções outorgadas	n.a.	800.000
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	n.a.	Até 31.12.2026
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	31.12.2029
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	n.a.	n.a.
Valor justo das opções na data da outorga	n.a.	0,69
Multiplicação da quantidade de opções outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	n.a.	552.000,00

Outorga de opções de compra de ações realizada para o exercício corrente (2023)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
<b>Nº total de membros</b>	3	2,67
<b>Nº de membros remunerados</b>	0	0
<b>Data de outorga</b>	Não houve	Não houve
Quantidade de opções outorgadas	n.a.	n.a.
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	n.a.	n.a.
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	n.a.
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	n.a.	n.a.
Valor justo das opções na data da outorga	n.a.	n.a.
Multiplicação da quantidade de opções outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	n.a.	n.a.

**8.6 Outorga de opções de compra de ações**

<b>Outorga de opções de compra de ações realizada para o exercício corrente (2022)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
<b>Nº total de membros</b>	8	4
<b>Nº de membros remunerados</b>	0	0
<b>Data de outorga</b>		
Quantidade de opções outorgadas	n.a.	Não houve
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	n.a.	n.a.
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	n.a.
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	n.a.	n.a.
Valor justo das opções na data da outorga	n.a.	n.a.
Multiplicação da quantidade de opções outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	n.a.	n.a.

<b>Outorga de opções de compra de ações realizada para o exercício corrente (2021)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
	<b>Programa 1</b>	
<b>Nº total de membros</b>	8	3
<b>Nº de membros remunerados</b>	0	3
<b>Data de outorga</b>		
Quantidade de opções outorgadas	n.a.	415.550
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	n.a.	Até 31.12.2025
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	31.12.2028
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	n.a.	n.a.
Valor justo das opções na data da outorga	n.a.	1,15
Multiplicação da quantidade de opções outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	n.a.	477.882,50

## 8.7 Opções em aberto

8.7 - Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

### Opções em aberto ao final do exercício social encerrado em 31/12/2023

Opções em aberto ao final do exercício social encerrado em 31/12/2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
<b>Programa 1</b>		
<b>Nº total de membros</b>	3	2,67
<b>Nº de membros remunerados</b>	0	2,67
<b>Opções ainda não exercíveis</b>		
Quantidade	n.a.	1.349.358
Data em que se tornarão exercíveis	n.a.	Até 31.12.2024
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	31.12.2027
Prazo de restrição à transferência das ações	n.a.	n.a.
Preço médio ponderado de exercício	n.a.	1,34
Valor justo das opções no último dia do exercício social	n.a.	1,20
<b>Opções exercíveis</b>		
Quantidade	n.a.	337.339
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	31.12.2027
Prazo de restrição à transferência das ações	n.a.	n.a.
Preço médio ponderado de exercício	n.a.	1,34
<b>Valor justo do total das opções no último dia do exercício social</b>	n.a.	

Opções em aberto ao final do exercício social encerrado em 31/12/2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
<b>Programa 2</b>		
<b>Nº total de membros</b>	8	2,67
<b>Nº de membros remunerados</b>	0	2,67
<b>Opções ainda não exercíveis</b>		
Quantidade	n.a.	222.719
Data em que se tornarão exercíveis	n.a.	Até 29/12/2025
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	29/12/2028
Prazo de restrição à transferência das ações	n.a.	3 meses*
Preço médio ponderado de exercício	n.a.	1,49
Valor justo das opções no último dia do exercício social	n.a.	1,15
<b>Opções exercíveis</b>		
Quantidade	n.a.	95.454
Prazo máximo para exercício das opções	n.a.	29/12/2028
Prazo de restrição à transferência das ações	n.a.	3 meses*
Preço médio ponderado de exercício	n.a.	1,49

\* A contar da transferência das ações para o beneficiário.

## 8.8 Opções exercidas e ações entregues

**8.8 - Em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

Não aplicável, tendo em vista que não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

## **8.9 Diluição potencial por outorga de ações**

**8.9 - Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

Não aplicável, tendo em vista que não há remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários.

## 8.10 Outorga de ações

**8.10 - Em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:**

Não aplicável, tendo em vista que não houve outorga de ações realizada nos últimos 3 exercícios sociais.

## 8.11 Ações entregues

**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, tendo em vista que não há remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários.

## 8.12 Precificação das ações/opções

**8.12 - Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:**

**(a) Modelo de precificação**

O modelo de precificação das opções utilizado pela Companhia é o Modelo Black and Scholes, usando a hipótese simplificada de que dividendos são pagos continuamente.

**(b) Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço do exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco**

Preço de exercício do Programa 1: O preço de exercício do Programa 1 é equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação, conforme determinado no item 5 do Plano, correspondendo a R\$ 1,34.

Preço de exercício do Programa 2: O preço de exercício do Programa 2 é equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação, conforme determinado no item 5 do Plano, correspondendo a R\$ 1,49.

Preço médio ponderado das ações

O preço das ações da Companhia considerado como base no cálculo do valor das respectivas opções é o valor do patrimônio líquido estimado da ação (valor de mercado estimado da ação).

Volatilidade esperada

Foi utilizada a volatilidade de 42,14% para cálculo do Programa 1 e 42,49% para o Programa 2.

Prazo de vida da opção

Para as outorgas dos Programas 1 e 2, as opções se tornam exercíveis ao longo dos 5 primeiros anos e, após o quinto ano, podem ser exercidas por um período de até três anos.

Dividendos esperados

A taxa de distribuição de dividendos representa a razão entre o dividendo por ação pago em determinado período e o preço da ação no mercado. Devido ao fato de os dividendos pagos serem descontados do preço de exercício, adotou-se taxa de zero no modelo Black-Scholes.

Taxa de juros livre de risco

As taxas livres de risco foram obtidas junto à B3 e se referem à projeção da taxa aplicada aos Depósitos Interbancários (DI) no momento do vencimento da opção, conforme período de *vesting* estipulado nas cartas-convite.

**(c) Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado**

Não incorporamos os efeitos esperados de exercício antecipado, considerando que o Plano não prevê antecipação de direito de exercício, exceto em caso de morte de beneficiário.

**(d) Forma de determinação da volatilidade esperada**

## 8.12 Precificação das ações/opções

Para o cálculo da volatilidade esperada foi utilizado o desvio padrão anualizado dos logaritmos naturais das variações diárias históricas do preço das ações de emissão da MRV, em razão da ausência de empresas do setor da Companhia que negociem valores mobiliários em bolsa e do caráter complementar das atividades desenvolvidas pela Companhia e pela MRV.

**(e) Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo**

Não aplicável, pois não há nenhuma outra característica da opção que tenha sido incorporada na mensuração de seu valor justo.

### 8.13 Participações detidas por órgão

8.13 - Informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão:

Órgãos da Companhia	Nº de ações detidas, direta e indiretamente, por membros da administração da Companhia, emitidas pela:	
	Companhia	Controladora
Conselho de Administração	63.231.348	183.555.929
Diretoria Estatutária	509	3.652
Conselho Fiscal	-	-

## 8.14 Planos de previdência

8.14 - Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:

	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>
Nº total de membros	3,00	2,75
Nº de membros remunerados	-	1,92
Nome do Plano	Icatu	Icatu
Quantidade de administradores que reúnem condições para se aposentar	-	-
Condições para se aposentar antecipadamente	60 anos + 5 de contribuição	60 anos + 5 de contribuição
Valor acumulado atualizado das contribuições acumuladas até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa às contribuições feitas diretamente pelos administradores	-	73.077
Valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa às contribuições feitas diretamente pelos administradores	-	73.077
Possibilidade de resgate antecipado e condições	N/A	N/A

**8.15 Remuneração mínima, média e máxima****Valores anuais**

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nº de membros	2,67	4,00	3,00	3,00	8,00	8,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	2,67	4,00	3,00	3,00	8,00	8,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneraçãoReal	1.564.436,00	1.477.063,00	1.902.870,00	720.078,00	720.078,00	720.073,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneraçãoReal	691.441,00	611.447,00	625.544,00	120.078,00	120.078,00	120.038,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneraçãoReal	1.250.817,00	884.797,00	1.241.759,00	489.972,00	264.341,00	270.042,00	0,00	0,00	0,00

**Observações e esclarecimentos**

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho Fiscal	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023		A Companhia não possui Conselho Fiscal.
31/12/2022		A Companhia não possui Conselho Fiscal.
31/12/2021		A Companhia não possui Conselho Fiscal.

## 8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

**8.16 - Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para o emissor:**

Exceto pelo plano de benefício pós emprego, o plano de previdência privada, descrito no quadro 8.14, não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

## 8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Exercício encerrado em 31 de dezembro de	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
2024	45%	0%	0%
2023	57%	0%	0%
2022	51%	0%	0%
2021	20%	0%	0%

## 8.18 Remuneração - Outras funções

**8.18 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados**

Não aplicável, dado que nos 3 últimos exercícios sociais a Companhia não reconheceu nos seus resultados valores referentes a remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal por qualquer outra função que não a que ocupam atualmente.

## 8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Remuneração recebida em função do exercício do cargo na URBA				
Reconhecida no resultado de:	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

**2024**

Demais remunerações recebidas, especificando a que título foram atribuídas.				
Reconhecida no resultado de:	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	R\$ 17.752.549 <sup>1</sup>	-	-	R\$117.752.549
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

1. Todos os valores estimados para o resultado da controladora serão pagos em função de cargo exercido na própria controladora.

Remuneração recebida em função do exercício do cargo na URBA				
Reconhecida no resultado de:	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

**2023**

Demais remunerações recebidas, especificando a que título foram atribuídas.				
Reconhecida no resultado de:	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	16.156.681 <sup>2</sup>	-	-	16.156.681
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

2. Todos os valores reconhecidos no resultado da controladora foram pagos em função de cargo exercido na própria controladora.

Remuneração recebida em função do exercício do cargo na URBA				
Reconhecida no resultado de:	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

**2022**

Demais remunerações recebidas, especificando a que título foram atribuídas.				
Reconhecida no resultado de:	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	16.294.669 <sup>3</sup>	-	-	16.294.669
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

3. Todos os valores reconhecidos no resultado da controladora foram pagos em função de cargo exercido na própria controladora.

**8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada**

<b>Remuneração recebida em função do exercício do cargo na URBA</b>				
<b>Reconhecida no resultado de:</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

**2021**

**Demais remunerações recebidas, especificando a que título foram atribuídas. Incluir remuneração por cargo exercido na MRV.**

<b>Reconhecida no resultado de:</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Controladores diretos e indiretos	17.553.263 <sup>4</sup>	-	-	17.553.263
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedades sob controle comum	-	-	-	-

4. Todos os valores reconhecidos no resultado da controladora foram pagos em função de cargo exercido na própria controladora.

## **8.20 Outras informações relevantes**

### **8.20 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não há outras informações relevantes além das prestadas nos itens acima.

**9.1/9.2 Identificação e Remuneração**

<b>Código CVM do Auditor</b>	004715		
<b>Razão Social</b>	<b>Tipo Auditor</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA	Juridica	61.366.936/0014-40	
<b>Data de contratação do serviço</b>	<b>Data de início da prestação de serviço</b>		
15/05/2023	05/05/2022		
<b>Descrição dos serviços prestados</b>			
Os serviços contratados junto aos auditores independentes foram:			
(i) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023;			
(ii) revisão das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas dos períodos findos em 31 de março de 2023, 30 de junho de 2023 e 30 de setembro de 2023.			
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social</b>			
O montante total da remuneração dos auditores independentes referente a prestação dos serviços descritos abaixo é o seguinte:			
(i) R\$58.185,00 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023;			
(ii) R\$30.150,00.			
<b>Justificativa da substituição</b>			
Não aplicável			
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa</b>			
Não aplicável.			

## 9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

**9.3 Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes**

Além das informações obrigatórias apresentadas nos itens 9.1 e 9.2, adotamos determinados procedimentos para evitar conflitos de interesses, perda de independência ou objetividade dos referidos Auditores Independentes, de forma que: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Nos termos da Instrução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, é obrigatória a substituição dos auditores independentes, no máximo, a cada cinco anos, sendo que os mesmos auditores não podem ser recontratados por um período mínimo de três anos.

## **9.4 Outras informações relevantes**

### **9.4 Outras informações relevantes**

#### **ESCOLHA DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Conforme previsto no estatuto social da Companhia, compete ao Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes.

## 10.1A Descrição dos recursos humanos

### Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Liderança	28	31	0	0	0
Não-liderança	90	115	0	0	0
<b>TOTAL = 264</b>	<b>118</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Liderança	4	33	1	13	4	0	4
Não-liderança	1	58	16	106	13	0	11
<b>TOTAL = 264</b>	<b>5</b>	<b>91</b>	<b>17</b>	<b>119</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

### Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	3	50	6
Não-liderança	73	99	33
<b>TOTAL = 264</b>	<b>76</b>	<b>149</b>	<b>39</b>

### Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	1	2	56	0	0
Não-liderança	0	4	11	190	0	0
<b>TOTAL = 264</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>246</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	1	4	0	0	0
Centro-Oeste	6	7	0	0	0
Sudeste	111	135	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
<b>TOTAL = 264</b>	<b>118</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	1	0	2	2	0	0
Centro-Oeste	0	6	1	5	0	0	1
Sudeste	5	84	16	112	15	0	14
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0

<b>TOTAL = 264</b>	<b>5</b>	<b>91</b>	<b>17</b>	<b>119</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
--------------------	----------	-----------	-----------	------------	-----------	----------	-----------

**Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária**

	<b>Abaixo de 30 anos</b>	<b>De 30 a 50 anos</b>	<b>Acima de 50 anos</b>
<b>Norte</b>	0	0	0
<b>Nordeste</b>	0	4	1
<b>Centro-Oeste</b>	2	7	4
<b>Sudeste</b>	74	138	34
<b>Sul</b>	0	0	0
<b>Exterior</b>	0	0	0
<b>TOTAL = 264</b>	<b>76</b>	<b>149</b>	<b>39</b>

## 10.1 Descrição dos recursos humanos

### 10. Recursos humanos

#### 10.1 - Descrições dos recursos humanos

(a) número de empregados, total e por grupos, com base na atividade desempenhada, na localização geográfica e em indicadores de diversidade, que, dentro de cada nível hierárquico do emissor, abrangem: (i) identidade autodeclarada de gênero; (ii) identidade autodeclarada de cor ou raça; (iii) faixa etária; (iv) outros indicadores de diversidade que o emissor entenda relevantes.

São empregados, diretamente, apenas uma parte da mão-de-obra necessária para a construção de nossos empreendimentos. Os empregados gerenciam e supervisionam a construção, enquanto subempreiteiras executam as atividades intensiva de mão-de-obra.

(i) **Identidade autodeclarada de gênero;**

Informado nos quadros acima;

(ii) **Identidade autodeclarada de cor ou raça;**

Informado nos quadros acima;

(iii) **Faixa etária;**

Informado nos quadros acima;

(iv) **Outros indicadores de diversidade que o emissor entenda relevantes.**

Não há outros indicadores que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção.

(b) **Número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)**

Localização Geográfica								
Nível hierárquico	Minas Gerais	São Paulo	Bahia	Rio de Janeiro	Paraíba	Mato Grosso	Goiás	Total
Operacional terceiros - obras	139	551	0	0	6	120	0	816

(c) **Índice de rotatividade**

Segue abaixo tabela contendo o índice de rotatividade da companhia, considerando os empregados diretos. Entendemos que a média apresentada é adequada para a operação da Companhia.

31/12/2023
18,18%

## 10.2 Alterações relevantes

**10.2 - Comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 acima:**

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 deste Formulário de Referência.

### **10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados**

---

Documento não preenchido.

## 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

### 10.3 - Descrever as políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor, informando:

#### (a) política de salários e remuneração variável

Nossa política salarial é administrada internamente de acordo com a estrutura das áreas e as variações do mercado de trabalho. Desta forma há uma política interna de cargos e salários, na qual o salário dos empregados é calculado na forma da lei, sendo composto por salário fixo, ao qual poderá ser acrescida participação nos lucros.

A participação anual nos lucros e resultados da empresa está condicionada à obtenção de um resultado mínimo de percentual do Lucro Líquido. Este percentual é definido anualmente no primeiro trimestre do ano pela Diretoria.

A equipe comercial possui remuneração diferenciada, onde há salário através de comissão de vendas, salários mistos (salário fixo e variável) e participação nos lucros. A comissão de vendas é determinada conforme metas estabelecidas para determinados cargos.

#### (b) política de benefícios

Como benefícios para nossos empregados oferecemos seguro de vida, assistência médica, inclusive para dependentes, assistência odontológica, vale refeição, vale transporte e plano de previdência complementar.

A política de concessão destes benefícios é feita partir do momento da admissão, não existindo relação com o cargo ou tempo de registro.

Todos os funcionários a partir da data de admissão têm direito a vale refeição, vale transporte, assistência médica/odontológica (quando solicitado e sem carência), plano de previdência complementar e seguro de vida.

#### (c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:

A Companhia possui plano de outorga de opções de ações aprovado em assembleia geral de acionistas realizada em 14 de agosto de 2020, o qual estabelece que administradores e empregados da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto poderão ser habilitados a participar do plano. O Conselho de Administração indicará, em conformidade com este plano e para cada programa, aqueles que serão elegíveis à outorga da Opção (cada um deles, um "Beneficiário"), os quais serão devidamente convidados por escrito ("Carta Convite") a participar do plano (cada um, um "Participante").

A Companhia não possuía nos exercícios sociais anteriores, para empregados não administradores.

Para mais informações acerca do programa de outorga de ações, veja item 8.4 deste Formulário de Referência.

#### (d) razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social:

14,99760

## 10.4 Relações entre emissor e sindicatos

### 10.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

A Companhia mantém um bom relacionamento com os vários sindicatos pelos quais nossos empregados são representados nas cidades em que atuamos. Os acordos de trabalho são renegociados anualmente e, nas principais cidades, mantemos canais diretos de comunicação, junto aos Sindicatos dos Empregados da Construção Civil e Sindicatos Patronais da Construção Civil.

Relacionamos os Sindicatos que representam os nossos funcionários nas negociações coletivas anuais, bem como, nas tratativas negociais de jornadas de trabalho, benefícios, participação nos lucros e resultados, conferências das homologações, além das tradicionais negociações coletivas por categoria

UF	Região	Sindicato	Cidade
BA	Nordeste	Sid Trab Cv Feira Santana	Feira De Santana
GO	Centro Oeste	Sind Trab Ind Cv Goiania	Goiânia
MG	Sudeste	S.E. C V L Adm Imov BH	Belo Horizonte
MG	Sudeste	Sind Trab Ind Cv BH	Belo Horizonte
MG	Sudeste	Sind Trab Ind Cv Uberaba	Uberaba
MT	Centro Oeste	Sind Trab Ind Cv Cuiabá	Cuiabá
PB	Nordeste	Sid Trb Cv Campina Grande	Campina Grande
RJ	Sudeste	Sid Trb Campos Goytacazes	Campos Dos Goytacazes
SP	Sudeste	Sind Trab Cv SJR Preto	São Jose Do Rio Preto
SP	Sudeste	Sind Trab Id Cv Rib Preto	Ribeirão Preto
SP	Sudeste	Sind Trab Ind Cv Campinas	Campinas
SP	Sudeste	Sind Trab Ind Cv Itu	Itú
SP	Sudeste	Sind Trab Ind Cv Taubate	Taubaté
SP	Sudeste	Sind Trab Tec Segur SP	São Paulo
SP	Sudeste	SINTICOM Itapeva	Itapeva

Nos últimos 3 exercícios sociais, não houve nenhuma paralisação de trabalho e/ou greves, tampouco qualquer autuação de qualquer sindicato contra a companhia.

## **10.5 Outras informações relevantes**

### **10.5 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Todas as informações relevantes relacionadas a esta seção 10 foram descritas nos itens acima.

## 11.1 Regras, políticas e práticas

### 11. Transações com partes relacionadas

**11.1 - Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A “Política de Transações com Partes Relacionadas” (“Política”) da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020 e revisada em 11 de abril de 2022, tendo como objetivo estabelecer as diretrizes para assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas envolvendo partes relacionadas, sejam tomadas por meio de um processo transparente, tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas, nos termos da legislação aplicável, assim como do das boas práticas de governança corporativa, assegurando a comutatividade e transparência das operações e garantindo aos acionistas, investidores e outras partes interessadas que as transações entre a Companhia e suas partes relacionadas pautem-se pelo disposto nas melhores práticas de governança corporativa.

O documento deve ser observado por **(i)** acionistas; **(ii)** funcionários; **(iii)** administradores; **(iv)** colaboradores e **(v)** membros dos comitês de assessoramento da Companhia e de suas controladas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), filhos, filhas de seus cônjuges, de companheiros(as), e seus dependentes ou os de respectivos cônjuges, conforme cada caso.

Uma pessoa, ou um membro próximo da família, está relacionada com a Companhia se: **(i)** tiver o controle pleno ou compartilhado da Companhia; **(ii)** tiver influência significativa sobre a Companhia; ou **(iii)** for membro do Pessoal Chave da Administração da Companhia ou de sua controladora.

Uma entidade está relacionada com a Companhia se qualquer das condições a seguir for observada: **(i)** a entidade e a Companhia são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); **(ii)** a entidade é coligada ou controlada em conjunto (*joint venture*) de outra entidade (ou coligada ou controlada em conjunto de entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade é membro); **(iii)** ambas as entidades estão sob o controle conjunto (*joint ventures*) de uma terceira entidade; **(iv)** uma entidade está sob o controle conjunto (*joint venture*) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; **(v)** a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados de ambas as entidades, a Companhia e a que está relacionada com a Companhia; se a Companhia for ela própria um plano de benefício pós-emprego, os empregados que contribuem com a mesma serão também considerados partes relacionadas com a Companhia; **(vi)** a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada no parágrafo acima; **(vii)** uma pessoa identificada no parágrafo acima, item “i” tem influência significativa sobre a entidade, ou for membro do Pessoal Chave da Administração da entidade (ou de controladora da entidade); e **(viii)** a entidade, ou qualquer membro de grupo do qual ela faz parte, fornece serviços de Pessoal Chave da Administração à Companhia ou à sua controladora.

Importa observar que, para fins da Política, uma coligada inclui controladas dessa coligada e uma entidade sob controle conjunto (*joint venture*) inclui controladas de entidade sob controle compartilhado (*joint venture*).

#### Critérios a serem observados

A Companhia e suas controladas poderão realizar Transações com Partes Relacionadas se observarem as condições de mercado, isto é, os preços e condições dos serviços contratados devem estar de acordo com os praticados no mercado, seguindo-se as mesmas orientações de negociação efetuadas pela Companhia e suas controladas com partes independentes.

## 11.1 Regras, políticas e práticas

As Transações com Partes Relacionadas levarão em consideração, em primeiro lugar, os interesses da Companhia e de suas controladas, conforme o caso, mediante processo transparente, ético e em conformidade com a legislação vigente. Adicionalmente, referidas transações deverão ser equitativas e comutativas.

### Identificação das Partes Relacionadas e instância de aprovação

As Transações com Partes Relacionadas devem ser previamente identificadas e avaliadas pela área de negócio responsável pela contratação, a qual atuará de forma a garantir que as referidas transações: (i) sejam realizadas por escrito, especificando-se as suas principais características, em condições equivalentes àquelas disponíveis nos contratos com partes não relacionadas; (ii) sejam realizadas a preços, prazos e taxas usuais de mercado ou de negociações anteriores que representem condições comutativas.

Uma vez identificada a transação com parte relacionada, caberá ao departamento jurídico da Companhia analisar a transação e enviar para registro e controle da área de Compliance e Auditoria Interna. Após, o departamento jurídico deverá enviar a transação para apreciação pelo Conselho de Administração ou Diretoria, conforme critérios estabelecidos no Estatuto Social. Se a realização do negócio for aprovada, caberá ao departamento jurídico formalizar a referida aprovação e informar o fato aos departamentos de Controladoria e Relacionamento com Investidores para a correta divulgação em demonstrações financeiras e comunicados ao mercado, nos termos da legislação aplicável.

### Conflito de interesses e impedimento de voto

A Política se encontra alinhada às exigências da Lei das Sociedades por Ações, particularmente no que diz respeito ao necessário dever de lealdade dos administradores para com a Companhia. De acordo com o artigo 155 da Lei das Sociedades por Ações, o administrador deve servir com lealdade à Companhia, exigindo que os interesses desta sempre se sobreponham aos interesses pessoais dos tomadores de decisão. Assim, somente se configura o conflito de interesses quando o administrador, ou o acionista, conforme o caso, possam influenciar no resultado final do processo decisório, de forma a auferir um ganho particular para si, familiar, ou terceiro com o qual estejam envolvidos.

Em situações de conflito de interesses, cabe ao administrador comunicar a situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar seu impedimento em ata do Conselho de Administração ou da Diretoria, nos termos da determinação do artigo 156 da Lei das Sociedades por Ações.

Caso algum administrador que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão não manifeste seu conflito de interesse, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence, que tenha conhecimento da situação, poderá fazê-lo.

### Divulgação

A Companhia está obrigada a divulgar as Transações com Partes Relacionadas em conformidade com o artigo 247 da Lei das Sociedades por Ações, com a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), com a Deliberação 642 e com o CPC 05. Nesse sentido, nos termos do artigo 1º, Anexo F da Resolução CVM 80, a divulgação, por meio de Comunicado de Transação com Partes Relacionadas, somente será obrigatória para Transações com Partes Relacionadas a partir de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, o que for menor, ou ainda, conforme definido pela administração da Companhia, tendo em vista as características da operação, a natureza da relação da parte relacionada com a Companhia e a natureza e extensão do interesse da parte relacionada na operação.

## 11.1 Regras, políticas e práticas

A Companhia disponibilizará, na rede mundial de computadores, informações sobre as transações realizadas entre a Companhia e Partes Relacionadas, por meio **(i)** de seu Formulário de Referência; **(ii)** notas explicativas às demonstrações financeiras; **(iii)** de comunicado ou outro instrumento que venha a ser exigido pela Resolução CVM 80; ou **(iv)** fato relevante, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável, de modo a assegurar a transparência do processo aos acionistas, aos investidores e ao mercado.

O valor do ativo total deve ser apurado com base nas últimas demonstrações financeiras ou, quando houver, nas últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

### Penalidades

Qualquer violação ao disposto na Política será submetida ao Conselho de Administração da Companhia, devendo ser adotadas as penalidades cabíveis, sem prejuízo das penas previstas na legislação vigente.

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Aman Urbanismo Ltda.</b>	14/11/2022	11.106.956,35	15.385.085,38	11.106.956,35	Indeterminado	16,04
<b>Relação com o emissor</b>	Parceiro em empreendimentos de loteamento					
<b>Objeto contrato</b>	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 conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	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 conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Banco Inter S.A.</b>	31/12/2023	0,00	80.249,77	0	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa controlada pelo acionista controlador da companhia					
<b>Objeto contrato</b>	Refere-se a aplicações financeiras em CDB no Banco Inter S.A., que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. As aplicações financeiras têm rendimentos médios de 102,00% da taxa DI					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Não aplicável.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Aplicações financeiras em CDB. Os saldos têm rendimento médio de 102,00% do CDI; O valor apresentado em montante envolvido refere-se ao total de adições desta aplicação no ano de 2022; Data da transação refere-se a primeira adição do ano.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Banco Inter S.A.</b>	31/12/2023	299.232,06	0	299.232,06	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresas ligada ao controlador da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	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					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	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.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Banco Inter S.A.</b>	31/12/2023	187.516,57	0	187.516,57	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresas ligada ao controlador da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	Refere-se a "comissão" recebida pela administração de carteira referente à cessão de recebíveis					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Refere-se a "comissão" recebida pela administração de carteira referente à cessão de recebíveis.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Banco Inter S.A.</b>	31/12/2023	2.862.060,00	2.862.060,00	2.862.060,00	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa controlada pelo acionista controlador da companhia					
<b>Objeto contrato</b>	Refere-se ao desconto de cessão originado em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2023					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Refere-se a despesa com desconto de cessão originado em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2023.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Casasmais Macauba Incorporações Ltda.</b>	15/03/2021	7.000.000,00	919.188,28	7.000.000,00	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa de controle compartilhado					
<b>Objeto contrato</b>	Refere-se a empréstimo para finalidade específica de custeio das obras e demais despesas exclusivamente vinculadas ao Empreendimento Imobiliário					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	O empréstimo é concedido de forma bilateral pelos sócios da SPE na proporção de participação de cada um, sem incidência de correção. São aportes de natureza operacional, realizados de modo proporcional à participação de cada sócio no empreendimento para viabilizá-lo e que serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido no projeto.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Casasmais Recanto Das Flores Incorporações Ltda.</b>	31/12/2023	293.986,95	293.986,95	293.986,95	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresas coligadas da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	Refere-se a empréstimo para finalidade específica de custeio das obras e demais despesas exclusivamente vinculadas ao Empreendimento Imobiliário					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	O empréstimo é concedido de forma bilateral pelos sócios da SPE na proporção de participação de cada um, sem incidência de correção. São aportes de natureza operacional, realizados de modo proporcional à participação de cada sócio no empreendimento para viabilizá-lo e que serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido no projeto.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Casasmals Santa Iria Incorporações Ltda.</b>	01/10/2020	148.095.298,00	2.979.242,74	148.095.298,00	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa de controle compartilhado					
<b>Objeto contrato</b>	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. Os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Mútuo realizado para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Conedi Participações Ltda.</b>	24/03/2015	2.957.338,44	2.751.337,79	2.957.338,44	28/02/2035	0
<b>Relação com o emissor</b>	Empresas ligada ao controlador da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	<p>Locação pela Companhia de fração do prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 719,29m<sup>2</sup> (setecentos e dezenove vírgula vinte e nove metros quadrados), prédio no qual está localizada a sede da Cia.</p> <p>O contrato foi assinado em 24 de março de 2015 e tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2023, o contrato estabelece pagamento mensal de R\$25.456,3</p>					
<b>Garantia e seguros</b>	Contratação de apólice de seguros por parte do LOCATARIO					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	O montante envolvido corresponde à despesa do exercício de 2023 e projeção até fim do contrato					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
<b>MA Cabaleiro Participações Ltda</b>	24/03/2015	985.779,48	917.112,60	985.779,48	28/02/2035	0
<b>Relação com o emissor</b>	Empresas ligada ao controlador da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	<p>Locação pela Companhia de fração do prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 719,29m<sup>2</sup> (setecentos e dezenove vírgula vinte e nove metros quadrados), prédio no qual está localizada a sede da Cia.</p> <p>O contrato foi assinado em 24 de março de 2015 e tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2023, o contrato estabelece pagamento mensal de R\$25.456,3</p>					
<b>Garantia e seguros</b>	Contratação de apólice de seguros por parte do LOCATARIO					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	O montante envolvido corresponde à despesa do exercício de 2023 e projeção até fim do contrato					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
<b>MRV Engenharia e Participações S.A.</b>	29/03/2019	11.762.230,39	1.721.640,72	11.762.230,39	29/03/2025	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa Controladora da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	Prestação de serviços administrativos, inerentes aos departamentos Financeiro, Central de Notas, Controladoria/Contabilidade, Contratos e Recebimentos, Recursos Humanos, Departamento Pessoal, Cobrança, Administrativo, Tecnologia da informação. O contrato foi celebrado em 29 de março de 2019, aditado em 03 de outubro de 2023 e vigorará até 31 de dezembro de 2023. Conforme aditivo de 01 de julho de 2023, o contrato estabelece pagamento mensal fixo de R\$ 286.940,12 pelos serviços prestados e há previsão de reajuste semestral do valor para refletir a média dos valores apurados no período, visando a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do presente contrato					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	30 dias contados do prazo de recebimento da notificação da outra parte neste sentido;					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Contratação de prestador de serviço					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>MRV Engenharia e Participações S.A.</b>	01/12/2023	40.000.000,00	8.341.038,98	40.000.000,00	17/11/2024	17,04
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa Controladora da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	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 conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	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 conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>Parceiros em empreendimentos</b>	31/12/2023	81.780,68	81.780,68	81.780,68	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa de controladas					
<b>Objeto contrato</b>	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 recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>SPE's</b>	31/12/2023	2.638.293,91	2.638.293,91	2.638.293,91	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa de controladas					
<b>Objeto contrato</b>	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 recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>SPEs Controladas em conjunto</b>	31/12/2023	397.434,67	397.434,67	397.434,67	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa de controle compartilhado					
<b>Objeto contrato</b>	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 SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	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 SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido Real</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante Real</b>	<b>Duração</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
<b>SPEs e SCPs cuja controladora é empresa coligada da Companhia</b>	27/12/2023	2.744.000,00	2.286.065,61	2.744.000,00	Indeterminado	INCC
<b>Relação com o emissor</b>	Empresas ligada a Controladora					
<b>Objeto contrato</b>	Venda de 74 lotes. O pagamento do preço dos imóveis objeto do contrato está atrelado à venda, pela compradora a terceiros, das casas residenciais que comporão o empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos imóveis					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Este contrato é atualizado pelo INCC					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					

**11.2 Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
<b>T Lott Advocacia</b>	31/12/2023	533.453,32	0	533.453,32	Indeterminado	
<b>Relação com o emissor</b>	Empresa ligada a conselheiro fiscal da controladora da Companhia					
<b>Objeto contrato</b>	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					
<b>Garantia e seguros</b>	Não aplicável.					
<b>Rescisão ou extinção</b>	Quitação do saldo.					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	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.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					

## 11.2 Itens 'n.' e 'o.'

### **(n) Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses**

A Companhia adota práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação.

Aos órgãos de administração da Companhia são submetidas decisões acerca de todas as operações da Companhia, conforme competência descrita pelo Estatuto Social vigente. Assim, as operações da Companhia, especialmente aquelas que se deram com partes relacionadas, foram devidamente submetidas aos órgãos decisórios da Companhia a que estavam subordinadas, conforme regras vigentes. Havendo possibilidade de conflito de interesses entre as matérias sob análise e algum membro de nossos órgãos deliberativos, o respectivo membro abstém-se de votar, ficando a decisão cabível aos demais membros que não possuem qualquer relação com a matéria em exame.

Não temos Comitê de Transação de Partes Relacionadas, conforme Política de Transação com Partes Relacionadas, as transações dessa natureza devem ser identificadas área de negócio responsável pela contratação, a qual atuará de forma a garantir que as referidas transações: (i) sejam realizadas por escrito, especificando-se as suas principais características, em condições equivalentes àquelas disponíveis nos contratos com partes não relacionadas; (ii) sejam realizadas a preços, prazos e taxas usuais de mercado ou de negociações anteriores que representam condições comutativas. Uma vez identificada a transação com parte relacionada, caberá ao departamento jurídico da Companhia analisar a transação e enviar para registro e controle da área de Compliance e Auditoria Interna. Após, o departamento jurídico deverá enviar a transação para apreciação pelo Conselho de Administração ou Diretoria, conforme critérios estabelecidos no Estatuto Social. Se a realização do negócio for aprovada, caberá ao departamento jurídico formalizar a referida aprovação e informar o fato aos departamentos de Controladoria e Relacionamento com Investidores para a correta divulgação em demonstrações financeiras e comunicados ao mercado, nos termos da legislação aplicável.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram o Acordo Operacional (“Acordo Operacional”), cujo objeto é fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito: (i) da identificação e alocação determinados terrenos; e (ii) do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Conforme estipula a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, deveremos enviar à Comissão de valores mobiliários (CVM), quando for o caso, informações de todo e qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas controladas, coligadas, acionistas controladores, administradores e sociedades controladas e coligadas dos administradores e dos acionistas controladores, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$50 milhões, ou a 1% sobre o nosso ativo total, prevalecendo o maior. Essas informações divulgadas deverão discriminar as partes e sua relação com o emissor, o objeto e principais termos e condições do contrato, se, quando, de que forma e em que medida a contraparte na transação, seus sócios ou administradores participaram no processo e justificativas das razões pelas quais a administração do emissor considera que a transação observou condições comutativas ou prevê pagamento compensatório adequado.

Adicionalmente, conforme evidenciado nos itens acima, a Companhia possui política para a contratação de transações com partes relacionadas, aprovada em 20 de agosto de 2020 e revisada em 11 de abril de 2022, reforçando seu compromisso com a transparência e a preservação dos interesses da Companhia em tais transações.

### **(o) Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado**

Ao celebrar acordo ou estabelecer relação comercial, a Companhia sempre observa as condições praticadas em mercado àquela época. A escolha da contraparte em qualquer operação leva em consideração o critério do melhor preço, conhecimento da região ou do empreendimento etc., de modo

**11.2 Itens 'n.' e 'o.'**

que a Companhia, em qualquer caso opta, pelas oportunidades de negócios que apresentam as melhores condições de mercado.

Resumo dos saldos com parte relacionadas em base consolidada:

Em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	R\$ mil
	31/12/2023
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	80
Clientes por venda de lotes	2.286
Creditos com empresas ligadas – Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda	2.979
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	919
Creditos com empresas ligadas – Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda	294
Creditos com empresas ligadas – Transação com Parceiros por empreendimentos e SPEs Controladas	15.386
Outros ativos não circulantes	2.720
Fornecedor por arrendamento	25
Obrigações com empresas ligadas – MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) (Outras contas a pagar)	8.341
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)	397

Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários: Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 102,0% da taxa DI no Consolidado e Individual. Essa taxa de remuneração é similar às percebidas pela Companhia em operações semelhantes realizadas junto a outras instituições que não são partes relacionadas.

Clientes por venda de lotes: Refere-se à prestação de serviço de consultoria técnica para desenvolvimento de empreendimento imobiliário no município do Rio de Janeiro, o qual tem como acionista a MRV e MRL (empresa controlada em conjunto pela MRV).

Creditos com empresas ligadas – Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda: 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

Creditos com empresas ligadas - Casasmais Macaúba Inc. Ltda: 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

Creditos com empresas ligadas - Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda: 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

Transação com Parceiros por empreendimentos e SPEs Controladas: 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.

Outros ativos não circulantes: 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.

## 11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Fornecedor por arrendamento: Refere-se a contrato de aluguel da sede e 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 31 de dezembro de 2023, estabelece pagamento mensal de R\$25. A determinação do valor de locação seguiu parâmetros que acreditamos serem adequados e é coerente com os valores praticados em imóveis semelhantes na mesma região.

Obrigações com empresas ligadas – MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) (Outras contas a pagar): 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

Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar): 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 SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

### Acordo Operacional com a MRV:

Em 18 de agosto de 2020, o Conselho de Administração da Companhia autorizou a celebração de Acordo Operacional entre a Companhia e a Urba Desenvolvimento Urbano S.A., visando a **(i)** formalizar a relação de cooperação entre as sociedades, **(ii)** permitir a captura, de forma equitativa, de sinergias operacionais; e **(iii)** assegurar, de maneira contínua e duradoura, o caráter estritamente comutativo de nossas transações e a independência de nossos interesses. O Acordo Operacional também foi aprovado em reunião do Conselho de Administração da MRV, realizada em 18 de agosto de 2020, tendo sido tal aprovação, à época, realizada somente por membros independentes.

Por meio do Acordo Operacional, as partes estabeleceram os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no contexto do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto, sem, no entanto, afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidos pelas partes de forma independente.

Nesse sentido, as partes acordaram:

**(i)** a outorga recíproca de um direito de preferência para exploração em conjunto de novos terrenos não parcelados que venham a ser identificados por Urba ou MRV (“**Novos Terrenos**”), desde que atendam aos requisitos de localização e metragem mínima e envolvam **(a)** o desenvolvimento de lotes urbanizados residenciais e incorporação imobiliária, concomitantemente (“**Empreendimento Misto**”), ou **(b)** o desenvolvimento de incorporação imobiliária pela MRV e prestação, pela Urba, de serviços de urbanização, ou desenvolvimento de loteamento pela Urba e prestação, pela MRV, de serviços de construção de unidades habitacionais sobre os lotes comercializados pela Urba (“**Integração Service**”);

**(ii)** que Empreendimentos Mistos e Integrações *Service* poderão ser desenvolvidos com terceiros em Novos Terrenos apenas nas hipóteses de **(a)** MRV ou Urba, conforme o caso, decidir não exercer seu direito de preferência; ou **(b)** as partes não chegarem a um consenso quanto aos termos comerciais para exploração do Empreendimento Misto ou Integração *Service* em conjunto;

**(iii)** que a exploração individual do Novo Terreno pela parte que o houver identificado não representará violação ao Acordo Operacional, e que o direito de preferência acordado não será aplicável **(a)** aos casos em que a MRV ou a Urba sejam convidadas por terceiros para participar em Empreendimentos Mistos, desde que não sejam realizados em Novos Terrenos captados por MRV ou Urba; **(b)** aos Empreendimentos Mistos que, na presente data, estejam em desenvolvimento com terceiros; e **(c)** às oportunidades para aquisição de glebas que possuam área inferior à metragem mínima definida pelas partes, já estejam parceladas, não sejam passíveis de utilização para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos ou Integrações *Service* ou que estejam localizadas em área de interesse de apenas uma das partes.

## 11.2 Itens 'n.' e 'o.'

O Acordo Operacional prevê, ainda, que nenhuma das partes será remunerada em virtude do Acordo e que, semestralmente, os Conselhos de Administração de ambas as sociedades deverão aprovar um plano conjunto para identificação e alocação de Novos Terrenos utilizados para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos e de Integração Service (“Plano de Cooperação”), bem como os indicadores que pautarão a sua exploração em conjunto.

A fim de assegurar, em caráter permanente, a comutatividade das prestações acordadas entre as partes e a plena observância dos princípios que orientam o seu relacionamento, as partes também estabeleceram que a execução do Acordo Operacional será acompanhada por um comitê misto formado por 4 (quatro) executivos, sendo 2 (dois) da Companhia e 2 (dois) da Urba (sendo certo que os executivos de uma sociedade não poderão ocupar cargos na outra sociedade), que será responsável por: **(i)** zelar pelo cumprimento dos princípios do Acordo Operacional; **(ii)** elaborar a proposta do Plano de Cooperação a ser submetida aos Conselhos de Administração de ambas as sociedades; e **(iii)** analisar, trimestralmente, os Empreendimentos Mistos e as Integrações Service em andamento, recomendando aos Conselhos de Administração das partes, se for o caso, a realização de eventuais ajustes que fujam do estabelecido no Plano de Cooperação. Todas as deliberações tomadas pelo Comitê Misto deverão ser aprovadas pela unanimidade dos seus membros.

Por fim, notamos, quanto ao procedimento adotado para celebração do Acordo Operacional, que as partes acordaram os termos de sua cooperação em condições de igualdade e benefício mútuo, tendo cada uma delas alocado, conforme seus próprios interesses, os riscos inerentes da contratação do Acordo Operacional.

A decisão acerca da assinatura do Acordo Operacional foi tomada de forma refletida, desinteressada e independente pelos membros do Conselho de Administração da Companhia, por meio de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 18/08/2020, sendo a deliberação tomada e aprovada por unanimidade de votos. À ocasião os membros independentes não faziam parte do Conselho de Administração da Companhia.

## 11.3 Outras informações relevantes

### 11.3 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Em relação aos saldos em aberto com “Parceiros em Empreendimentos” no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, cumpre esclarecer que tais saldos são essencialmente adiantamentos realizados pela Companhia para viabilizar a implantação de loteamentos desenvolvidos em conjunto com os parceiros que devem reembolsá-la. Desse modo, considerando que a Companhia aporta os recursos nos empreendimentos por conta e ordem do parceiro e que os valores são reembolsados em curto prazo, não há que se falar em prejuízo para a Companhia em função da não incidência de juros e correção sobre os valores, dado que são recursos utilizados no desenvolvimento de empreendimentos que a Companhia possui participação societária e interesse econômico. Em outras palavras, os adiantamentos realizados proporcionam o desenvolvimento do projeto que, por sua vez, oferecem à Companhia uma rentabilidade superior à que alcançaria na aplicação de juros e correção sobre o saldo devedor. Por esses motivos, a Companhia entende que as condições de contratação em vigor observam critérios objetivos, em cumprimento ao disposto nos artigos 117, §1º, f e 245 da Lei 6.404/76.

**12.1 Informações sobre o capital social**

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
30/06/2022	Até 30/06/2022	197.418.077,28	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
146.235.785	0	146.235.785	

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
30/06/2022	Até 30/06/2022	197.418.077,28	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
146.235.785	0	146.235.785	

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
30/06/2022	Não aplicável	197.418.077,28	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
146.235.785	0	146.235.785	

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
29/06/2012	Não aplicável	2.000.000.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
0	0	0	

## **12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras**

**12.2 - Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiadas no tocante a:**

Não aplicável à Companhia.

### 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples (“Debêntures 3ª Emissão”)
<b>Data de emissão</b>	27/03/2019
<b>Data de vencimento</b>	27/03/2024
<b>Quantidade</b>	60.000
<b>Valor nominal global R\$</b>	60.000.000,00
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	60.053.450,46
<b>Restrição a circulação</b>	Sim
<b>Descrição da restrição</b>	As debêntures foram emitidas para colocação privada, sem a intermediação ou esforço de venda de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	<p>A Emissora poderá realizar o resgate antecipado total das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir: (i) após o período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, (“Resgate Antecipado Total Ordinário”); ou (ii) após a verificação do descumprimento pela Fiadora dos Índices Financeiros (“Resgate Antecipado Total Extraordinário”, em conjunto com o Resgate Antecipado Total Ordinário, “Resgate Antecipado Total”).</p> <p>Resgate Antecipado Total Ordinário somente poderá ocorrer: (i) a partir de 29 de março de 2021, inclusive; e (ii) mediante o pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser antecipado, acrescido da Remuneração das Debêntures devida e ainda não paga até a data do Resgate Antecipado Total Ordinário, incidente sobre o montante a ser resgatado, calculado pro rata temporis a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso e, de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat aplicável sobre o saldo do Valor Nominal Unitário.</p>
<b>Características dos valores mobiliários de dívida</b>	<p>Em 19 de Março de 2019, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da terceira emissão de Debêntures simples, para colocação privada da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela Gaia Securitizadora S/A, no dia 27 de março de 2019.</p> <p>As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 0,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (i) Vencimento Antecipado: as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, automaticamente ou mediante declaração do debenturista (conforme decisão tomada na Assembleia Geral de Titulares de CRI que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático), nos termos da Escritura; (ii) Atualização Monetária: não há; (iii) Garantias: garantia fidejussória adicional, na modalidade fiança, a ser prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A.; (v) Espécie: quirografária.</p>

### 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações. Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria das debêntures em circulação, observado que, enquanto a securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRIs acima mencionados, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais. As Debêntures não são objeto de repactuação programada.
<b>Outras características relevantes</b>	As Debêntures 3ª Emissão foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") objeto da 114ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A., a serem distribuídos por meio de oferta restrita, nos termos da Instrução CVM 476.
<hr/>	
<b>Valor mobiliário</b>	<b>Debêntures</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples ("Debêntures 4ª Emissão")
<b>Data de emissão</b>	01/04/2020
<b>Data de vencimento</b>	01/04/2025
<b>Quantidade</b>	40.000
<b>Valor nominal global R\$</b>	40.000.000,00
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	27.507.875,81
<b>Restrição a circulação</b>	Sim
<b>Descrição da restrição</b>	As Debêntures somente puderam ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais, nos termos do artigo 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de Debêntures, objeto de garantia firme pelo Coordenador Líder poderão ser negociadas a qualquer momento nos mercados regulamentados de valores mobiliários, observados os termos do artigo 13, II, da Instrução CVM 476.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir de 1º de abril de 2023, inclusive, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial), com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"). Além disso, a Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o conseqüente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada a todos os Debenturistas, em geral, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura. O valor a ser pago pela Emissora por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente: (i) ao Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data do referido resgate, acrescido (ii) do respectivo Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo. O prêmio a ser pago aos Debenturistas na hipótese da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo, será equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) flat sobre o Saldo Devedor das Debêntures calculado na data do referido resgate. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas farão jus ao pagamento (i) do Saldo Devedor das Debêntures, bem como, se for o caso, (ii) de um prêmio de resgate a exclusivo critério da Emissora, que, caso exista, não poderá ser negativo.

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Características dos valores mobiliários de dívida

Em 1º de Abril de 2020, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da quarta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A.

As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (i) Vencimento Antecipado: Vencimento Antecipado: nos termos da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão, automaticamente ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, conforme o caso; (ii) Atualização Monetária: não há; (iv) Garantias: garantia fidejussória adicional, na modalidade fiança, a ser prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A.; (v) Espécie: quirografária; e (vi) Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

### Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. Cada Debênture em Circulação (conforme definido na Escritura) conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. As deliberações serão tomadas por Debenturistas representando, em primeira e/ou em segunda convocação, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista na Escritura de Emissão. Nas hipóteses de alteração (a) de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos na Escritura de Emissão, (b) da forma de remuneração das Debêntures, (c) da Remuneração que acarrete sua redução, (d) das regras relacionadas ao resgate das Debêntures (inclusive relativamente à Oferta de Resgate Antecipado), (e) de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão e (f) dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As Debêntures não são objeto de repactuação programada.

### Outras características relevantes

Vide Escritura da 4ª emissão de debêntures disponível para consulta em: <https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=URBS14&tipo=>.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples ("Debêntures 5ª Emissão")
Data de emissão	22/04/2022
Data de vencimento	22/04/2027
Quantidade	80.000
Valor nominal global R\$	80.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	81.948.299,84
Restrição a circulação	Sim

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Descrição da restrição</b>	As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, observado que as Debêntures que eventualmente venham a ser objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder poderão ser negociadas a qualquer momento nos mercados regulamentados de valores mobiliários, observados os termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM 476. A negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 22 de maio de 2025, inclusive, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento de prêmio aos Debenturistas, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, (iii) dos Encargos Moratórios, se houver, incidentes sobre os montantes indicados nas alíneas (i) e (ii) acima, e (iv) de um prêmio equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre os montantes indicados nas alíneas (i), (ii) e (iii) acima, considerando o prazo remanescente entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e a Data de Vencimento das Debêntures.
<b>Características dos valores mobiliários de dívida</b>	<p>Em 22 de Abril de 2022, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da quinta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A.</p> <p>As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (i) Vencimento Antecipado: nos termos da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão, automaticamente ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, conforme o caso; (ii) Atualização Monetária: não há; (iv) Garantias: garantia fidejussória adicional, na modalidade fiança, a ser prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A; (v) Espécie: quirografária; e (vi) Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.</p>

### 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

#### Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou pela CVM. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito ou àquele que for designado pela CVM. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. As deliberações serão tomadas por Debenturistas representando, em primeira e/ou em segunda convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura de Emissão.

#### Outras características relevantes

Vide Escritura da 5ª emissão de debêntures disponível para consulta em: <https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=URBS15&aba=tab-2&tipo=1>.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	6ª (sexta) Emissão de Debêntures Simples ("Debêntures 6ª Emissão")
Data de emissão	19/05/2023
Data de vencimento	19/05/2025
Quantidade	110.000
Valor nominal global R\$	111.714.877,67
Saldo Devedor em Aberto	110.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	<p>A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 19 de novembro de 2023, inclusive, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento de prêmio aos Debenturistas, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário, acrescido (ii) da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, (iii) dos Encargos Moratórios, se houver.</p> <p>O Resgate Antecipado Facultativo Total somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio em jornal, como previsto na escritura, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, o Escriturador, a B3 e a ANBIMA, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado facultativo Total. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total com relação às Debêntures (i) que estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais da B3; e (ii) que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.</p>
<b>Características dos valores mobiliários de dívida</b>	<p>Em 19 de maio de 2023, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da sexta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A.</p> <p>As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (i) Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, do Saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão, automaticamente ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, conforme o caso; (ii) Atualização Monetária: não há; (iv) Garantias: garantia fidejussória adicional, na modalidade fiança, a ser prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A.; (v) Espécie: quirografária; e (vi) Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.</p>
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	<p>Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. Cada Debênture em Circulação (conforme definido na Escritura) conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. As deliberações serão tomadas por Debenturistas representando, em primeira e/ou em segunda convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista na Escritura de Emissão. Nas hipóteses de alteração (a) de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos na Escritura de Emissão, (b) da forma de remuneração das Debêntures, (c) da Remuneração que acarrete sua redução, (d) das regras relacionadas ao resgate das Debêntures (inclusive relativamente à Oferta de Resgate Antecipado), (e) de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão e (f) dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As Debêntures não são objeto de repactuação programada.</p>
<b>Outras características relevantes</b>	<p>Vide Escritura da 6ª emissão de debêntures disponível para consulta em: <a href="https://urba.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Escritura_de_Emissao_18.05.2023_Assinada.pdf">https://urba.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Escritura_de_Emissao_18.05.2023_Assinada.pdf</a>.</p>

### 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Valor mobiliário</b>	<b>Debêntures</b>
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples (“Debêntures 7ª Emissão”)
<b>Data de emissão</b>	20/03/2024
<b>Data de vencimento</b>	20/03/2029
<b>Quantidade</b>	120.000
<b>Valor nominal global R\$</b>	120.000.000,00
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	120.000.000,00
<b>Restrição a circulação</b>	Sim
<b>Descrição da restrição</b>	As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, as Debêntures poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, entre Investidores Qualificados; e (ii) depois de decorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, entre o público investidor em geral, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	<p>A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao: (i) ao Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário) das Debêntures a serem resgatadas, acrescido (ii) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sem prejuízo dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) de prêmio ao ano, calculado pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima, conforme fórmula e percentual (“Prêmio de Resgate”), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).</p> <p>Resgate Antecipado Facultativo Total somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.20 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, o Escriturador, a B3 e a ANBIMA, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado facultativo Total. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total com relação às Debêntures (i) que estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais da B3; e (ii) que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.</p>

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Características dos valores mobiliários de dívida

Em 20 de março de 2024, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da sétima emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A.

As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,85% (um inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (i) Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, do Saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão, automaticamente ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, conforme o caso; (ii) Atualização Monetária: não há; (iv) Garantias: garantia fidejussória adicional, na modalidade fiança, a ser prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A; (v) Espécie: quirografária; e (vi) Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

### Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. Cada Debênture em Circulação (conforme definido na Escritura) conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. As deliberações serão tomadas por Debenturistas representando, em primeira e/ou em segunda convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista na Escritura de Emissão. Nas hipóteses de alteração (a) de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos na Escritura de Emissão, (b) da forma de remuneração das Debêntures, (c) da Remuneração que acarrete sua redução, (d) das regras relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado, (e) de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão e (f) dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As Debêntures não são objeto de repactuação programada.

### Outras características relevantes

Vide Escritura da 7ª emissão de debêntures disponível para consulta em:  
<https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=URBS17&aba=tab-2&tipo=undefined>

---

## 12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	7	4

## **12.5 Mercados de negociação no Brasil**

**12.5 - Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação**

As Debêntures da 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissão são admitidas à negociação no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários da B3.

## 12.6 Negociação em mercados estrangeiros

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

## 12.7 Títulos emitidos no exterior

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

## 12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

**12.8 - Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:**

**(a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados**

Valor Mobiliário	Destinação dos recursos
<b>Debêntures 5ª Emissão</b>	Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da 5ª Emissão de Debêntures foram destinados às atividades relacionadas à gestão ordinária dos negócios da Cia.
<b>Debêntures 6ª Emissão</b>	Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da 6ª Emissão de Debêntures foram destinados às atividades relacionadas à gestão ordinária dos negócios da Emissora.
<b>Debêntures 7ª Emissão</b>	Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da 6ª Emissão de Debêntures foram destinados às atividades relacionadas à gestão ordinária dos negócios da Emissora.

**(b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição**

Todos os recursos obtidos descritos acima foram em sua totalidade destinados conforme informado acima, não tendo havido quaisquer desvios entre a aplicação efetiva de tais recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos respectivos instrumentos de distribuição pública.

**(c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios**

Conforme mencionado acima, não ocorreram desvios.

## **12.9 Outras informações relevantes**

### **12.9 - Outras informações relevantes**

Não há outras informações relevantes com relação a este item 12.

### 13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
José Roberto Diniz Santos	Diretor de Relações com Investidores	Registrado	
José Felipe Diniz	Diretor Presidente	Registrado	

## 13.1 Declaração do diretor presidente

### DECLARAÇÃO

#### PARA FINS DO ITEM 13.1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

**José Felipe Diniz**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portadora da cédula de identidade nº M1741062, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de Minas Gerais, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 421.676.716-87, na qualidade de Diretor Presidente da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 10.571.175/0001-02, com sede e foro na cidade de Belo Horizonte / MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conj. 01, Bairro Estoril, CEP 30455-610 ("Companhia"), para fins do item 13.1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, em especial aos artigos 15 a 20; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

DocuSigned by:

*José Felipe Diniz*

E64269DC9CB04DF...

**José Felipe Diniz**

Diretor Presidente

## 13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

### DECLARAÇÃO

#### PARA FINS DO ITEM 13.1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

**José Roberto Diniz Santos**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 8659438, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de Minas Gerais, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº 013.191.346-88, na qualidade de Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 10.571.175/0001-02, com sede e foro na cidade de Belo Horizonte / MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conj. 01, Bairro Estoril, CEP 30455-610 (“Companhia”), para fins do item 13.1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, em especial aos artigos 15 a 20; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

DocuSigned by:

*José Roberto Diniz Santos*

0EF757A27CB3458...

**José Roberto Diniz Santos**

Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores

### **13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual**

Documento não preenchido.