

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	20
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	21
Demonstração de Valor Adicionado	22

Comentário do Desempenho	23
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.922
Preferenciais	0
Total	146.922
Em Tesouraria	
Ordinárias	336
Preferenciais	0
Total	336

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	796.746	629.004
1.01	Ativo Circulante	115.639	72.285
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	127	188
1.01.01.01	Caixa e Bancos	127	188
1.01.03	Contas a Receber	16.545	19.805
1.01.03.01	Clientes	16.545	19.805
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	16.545	19.805
1.01.04	Estoques	91.155	39.858
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	49.067	22.046
1.01.04.02	Lotes concluídos	10.093	9.525
1.01.04.03	Terrenos	27.753	2.535
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	4.242	5.752
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.739	1.831
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.073	10.603
1.01.08.03	Outros	6.073	10.603
1.01.08.03.01	Outros Ativos	5.597	6.685
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	476	3.918
1.02	Ativo Não Circulante	681.107	556.719
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	304.480	192.569
1.02.01.04	Contas a Receber	35.114	38.303
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	35.114	38.303
1.02.01.05	Estoques	188.790	107.754
1.02.01.05.01	Terrenos	188.790	107.754
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	849	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	24.566	19.578
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	24.566	19.578
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	55.161	26.934
1.02.01.10.04	Outros	20.363	20.292
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	34.798	6.642
1.02.02	Investimentos	365.468	351.256
1.02.02.01	Participações Societárias	365.468	351.256
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	365.369	345.584
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	99	5.672
1.02.03	Imobilizado	11.159	12.894
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.159	12.894
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	11.159	12.894

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	796.746	629.004
2.01	Passivo Circulante	249.241	178.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.433	5.340
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.216	1.173
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.217	4.167
2.01.02	Fornecedores	14.062	16.910
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.062	16.910
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.084	1.550
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.032	1.513
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	154	795
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	878	718
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	52	37
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	132.896	76.432
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	59.920
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	59.920
2.01.04.02	Debêntures	132.896	16.512
2.01.05	Outras Obrigações	94.766	78.604
2.01.05.02	Outros	94.766	78.604
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	6.547	16.324
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	17	10
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	85.101	51.828
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	0	1.261
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	0	6.263
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	3.101	2.918
2.02	Passivo Não Circulante	435.949	304.463
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	199.126	202.382
2.02.01.02	Debêntures	199.126	202.382
2.02.02	Outras Obrigações	236.820	99.446
2.02.02.02	Outros	236.820	99.446
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	193.332	56.523
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	21.858	21.642
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.762	1.175
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	19.868	20.106
2.02.03	Tributos Diferidos	0	2.635
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	2.635
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	1.206
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	0	1.429
2.02.04	Provisões	3	0
2.02.04.02	Outras Provisões	3	0
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	3	0
2.03	Patrimônio Líquido	111.556	145.705
2.03.01	Capital Social Realizado	198.531	197.418
2.03.02	Reservas de Capital	-1.040	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	-1.040	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-493	-493

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-85.442	-51.220

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.671	4.495	1.902	4.265
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.034	-1.483	-795	-1.905
3.03	Resultado Bruto	2.637	3.012	1.107	2.360
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.960	-18.550	-21.801	-47.230
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.364	-5.185	-1.500	-4.914
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.897	-19.698	-7.235	-24.090
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-77	266	12	17
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.666	-6.633	-5.931	-6.788
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.044	12.700	-7.147	-11.455
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.323	-15.538	-20.694	-44.870
3.06	Resultado Financeiro	-6.606	-16.729	-5.253	-12.489
3.06.01	Receitas Financeiras	1.264	3.345	556	1.757
3.06.01.01	Receitas Financeiras	1.378	3.422	710	2.159
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	-114	-77	-154	-402
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.870	-20.074	-5.809	-14.246
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.929	-32.267	-25.947	-57.359
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	384	-1.955	-43	-179
3.08.01	Corrente	384	-3.736	-587	-961
3.08.02	Diferido	0	1.781	544	782
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.545	-34.222	-25.990	-57.538
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-7.545	-34.222	-25.990	-57.538
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0515	-0,2342	-0,1781	-0,3944
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0515	-0,2342	-0,1781	-0,3944

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-7.545	-34.222	-25.990	-57.538
4.03	Resultado Abrangente do Período	-7.545	-34.222	-25.990	-57.538

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-31.065	-16.068
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-31.318	-36.385
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	-34.222	-57.538
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	2.311	1.439
6.01.01.04	Resultados Financeiros	16.739	9.132
6.01.01.05	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.700	11.455
6.01.01.06	Provisão Para Risco de Crédito	-84	-90
6.01.01.07	Provisão Para Manutenção de Imóveis	48	54
6.01.01.08	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	1.760	875
6.01.01.09	Amortização de Despesas Antecipadas	217	140
6.01.01.10	Resultado Com Instrumento Financeiro Derivativo	0	-2
6.01.01.11	IRPJ e CSLL Diferidos	-1.781	-782
6.01.01.12	PIS e COFINS Diferidos	-2.115	-927
6.01.01.13	Opções outorgadas reconhecidas	-1.040	604
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	-482	-745
6.01.01.15	Baixa na Venda de Imobilizado	31	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.504	22.531
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes	6.938	10.841
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Lotes a Comercializar	-2.951	-2.265
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-829	233
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-28	-4.199
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	-2.848	5.910
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	4.578	2.852
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	7	-28
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	1.637	9.187
6.01.03	Outros	-6.251	-2.214
6.01.03.01	Juros Pagos	-339	0
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-4.164	-981
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-366	-399
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-1.382	-834
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-21.221	-3.295
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-119.711	-178.443
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	95.256	185.837
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-15.021	-15.868
6.02.04	Recebimentos de Partes Relacionadas	11.483	12.316
6.02.05	Redução (Aquisição/Aporte) em Investimentos	13.061	15.639
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-613	-3.639
6.02.07	Pagamento por aquisição de participação em investida	-5.676	-19.137
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	52.225	44.044
6.03.01	Aumento de Capital	1.113	0
6.03.03	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	119.173	107.732
6.03.04	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-73.333	-33.812
6.03.05	Transação de capital	0	-1.445

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.07	Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	31.313	-24.314
6.03.08	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	3.977	12.113
6.03.09	Juros Pagos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-23.114	-16.230
6.03.10	Valores Pagos de Passivo de Cessão	-6.904	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-61	24.681
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	188	169
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	127	24.850

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.113	-1.040	0	0	0	73
5.04.01	Aumentos de Capital	1.113	0	0	0	0	1.113
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.040	0	0	0	-1.040
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.222	0	-34.222
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.222	0	-34.222
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	198.531	-1.040	-493	-85.442	0	111.556

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	604	-1.445	0	0	-841
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	604	0	0	0	604
5.04.08	Transação de capital	0	0	-1.445	0	0	-1.445
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.538	0	-57.538
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.538	0	-57.538
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	2.909	30.377	-57.538	0	173.166

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	-765	898
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.680	4.248
7.01.02	Outras Receitas	-7.058	-3.471
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	529	31
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	84	90
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.452	-11.434
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.452	-11.434
7.03	Valor Adicionado Bruto	-16.217	-10.536
7.04	Retenções	-2.311	-1.439
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.311	-1.439
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.528	-11.975
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.045	-9.698
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.700	-11.455
7.06.02	Receitas Financeiras	3.345	1.757
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.483	-21.673
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.483	-21.673
7.08.01	Pessoal	21.603	26.676
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.061	21.973
7.08.01.02	Benefícios	249	3.334
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.293	1.369
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.701	6.425
7.08.02.01	Federais	8.512	6.278
7.08.02.02	Estaduais	-1	11
7.08.02.03	Municipais	190	136
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.435	2.764
7.08.03.01	Juros	975	1.985
7.08.03.02	Aluguéis	460	779
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-34.222	-57.538
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-34.222	-57.538

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.228.343	928.590
1.01	Ativo Circulante	510.921	415.676
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	551	839
1.01.01.01	Caixa e Bancos	551	839
1.01.03	Contas a Receber	58.102	54.822
1.01.03.01	Clientes	58.102	54.822
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	58.102	54.822
1.01.04	Estoques	371.984	300.239
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	245.876	208.116
1.01.04.02	Lotes concluídos	68.055	41.239
1.01.04.03	Terrenos	44.272	42.271
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	13.781	8.613
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.945	2.154
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	77.339	57.622
1.01.08.03	Outros	77.339	57.622
1.01.08.03.01	Outros Ativos	5.851	7.352
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	71.488	50.270
1.02	Ativo Não Circulante	717.422	512.914
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	710.076	499.540
1.02.01.04	Contas a Receber	253.691	188.122
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	253.691	188.122
1.02.01.05	Estoques	302.446	222.070
1.02.01.05.01	Terrenos	302.446	222.070
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	14.904	7.724
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	26.053	19.578
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	26.053	19.578
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	112.982	62.046
1.02.01.10.04	Outros	27.657	24.345
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	85.325	37.701
1.02.02	Investimentos	99	5.672
1.02.02.01	Participações Societárias	99	5.672
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	99	5.672
1.02.03	Imobilizado	7.247	7.702
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.247	7.702
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	7.247	7.702

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.228.343	928.590
2.01	Passivo Circulante	312.091	266.235
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.926	6.841
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.688	1.697
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.238	5.144
2.01.02	Fornecedores	22.598	18.893
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	22.598	18.893
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.078	8.926
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.893	8.756
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-57	3.970
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	3.950	4.786
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	185	170
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	149.247	89.016
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	16.351	72.504
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	16.351	72.504
2.01.04.02	Debêntures	132.896	16.512
2.01.05	Outras Obrigações	126.084	142.223
2.01.05.02	Outros	126.084	142.223
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	26.640	70.199
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	11.026	21.722
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	56.175	27.683
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	2.136	2.604
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	0	6.263
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	30.107	13.752
2.01.06	Provisões	2.158	336
2.01.06.02	Outras Provisões	2.158	336
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	2.158	336
2.02	Passivo Não Circulante	779.832	493.107
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	216.258	227.039
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	17.132	24.657
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	17.132	24.657
2.02.01.02	Debêntures	199.126	202.382
2.02.02	Outras Obrigações	544.622	249.456
2.02.02.02	Outros	544.622	249.456
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	254.768	120.247
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	5.964	5.012
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	23.378	23.102
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.762	1.175
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	258.750	99.920
2.02.03	Tributos Diferidos	12.558	9.723
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.558	9.723
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.223	4.478
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	6.335	5.245
2.02.04	Provisões	6.394	6.889
2.02.04.02	Outras Provisões	6.394	6.889

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	6.394	6.889
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	136.420	169.248
2.03.01	Capital Social Realizado	198.531	197.418
2.03.02	Reservas de Capital	-1.040	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	-1.040	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-493	-493
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-85.442	-51.220
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	24.864	23.543

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	60.374	138.525	37.557	126.111
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-30.570	-73.624	-28.898	-86.299
3.03	Resultado Bruto	29.804	64.901	8.659	39.812
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.942	-47.133	-24.210	-55.451
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.141	-19.188	-5.192	-17.246
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.804	-18.849	-7.224	-24.066
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-77	2.677	13	17
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.974	-7.769	-9.330	-10.322
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-946	-4.004	-2.477	-3.834
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.862	17.768	-15.551	-15.639
3.06	Resultado Financeiro	-11.147	-24.530	-4.462	-21.984
3.06.01	Receitas Financeiras	4.519	14.374	2.697	7.300
3.06.01.01	Receitas Financeiras	3.825	12.273	2.175	4.962
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	694	2.101	522	2.338
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.666	-38.904	-7.159	-29.284
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.715	-6.762	-20.013	-37.623
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.129	-7.883	-2.006	-7.452
3.08.01	Corrente	-647	-6.278	-2.833	-10.923
3.08.02	Diferido	-1.482	-1.605	827	3.471
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-414	-14.645	-22.019	-45.075
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-414	-14.645	-22.019	-45.075
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.545	-34.222	-25.990	-57.538
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.131	19.577	3.971	12.463
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0515	-0,2342	-0,1781	-0,3944
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.02.01	ON	-0,0515	-0,2342	-0,1781	-0,3944

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-414	-14.645	-22.019	-45.075
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-414	-14.645	-22.019	-45.075
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.545	-34.222	-25.990	-57.538
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.131	19.577	3.971	12.463

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-72.604	-61.609
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	28.177	-25.273
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	-14.645	-45.075
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.291	1.238
6.01.01.03	Baixa na venda de imobilizado	255	85
6.01.01.04	Resultados Financeiros	27.782	17.837
6.01.01.05	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.004	3.834
6.01.01.06	Provisão Para Risco de Crédito	556	-561
6.01.01.07	Provisão Para Manutenção de Imóveis	2.137	2.588
6.01.01.08	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	2.251	1.108
6.01.01.09	Amortização de Despesas Antecipadas	4.110	3.821
6.01.01.10	Resultado Com Instrumento Financeiro Derivativo	0	-2
6.01.01.11	IRPJ e CSLL Diferidos	1.605	-3.471
6.01.01.12	PIS e COFINS Diferidos	762	-3.939
6.01.01.13	Opções outorgadas reconhecidas	-1.040	604
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	-891	-3.340
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-86.950	-24.273
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes	-66.413	39.731
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Lotes a Comercializar	-39.520	-32.493
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-9.103	-5.024
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	3.467	-9.837
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	3.705	-34.410
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	1.684	17.103
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	-8.793	-1.923
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	28.023	2.580
6.01.03	Outros	-13.831	-12.063
6.01.03.01	Juros Pagos	-5.842	-4.820
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-5.660	-5.739
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-624	-604
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-1.705	-900
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-76.037	11.016
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-385.219	-350.274
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	320.228	373.471
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-16.519	-15.868
6.02.04	Recebimentos de Partes Relacionadas	11.482	12.316
6.02.05	Redução (Aquisição/Aporte) em Investimentos	764	10.953
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-1.097	-445
6.02.07	Pagamento por aquisição de participação em investida	-5.676	-19.137
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	148.353	64.292
6.03.01	Aumento de Capital	1.113	0
6.03.03	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	124.513	114.732
6.03.04	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-82.571	-65.024

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.05	(Distribuições) aportes de acionistas não controladores, líquido	-18.256	2.173
6.03.06	Transação de capital	0	-24
6.03.08	Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	0	-1.657
6.03.09	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	178.306	35.897
6.03.10	Valores pagos de passivo de cessão	-28.609	0
6.03.11	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-26.143	-21.805
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-288	13.699
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	839	26.067
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	551	39.766

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705	23.543	169.248
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705	23.543	169.248
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.113	-1.040	0	0	0	73	-18.256	-18.183
5.04.01	Aumentos de Capital	1.113	0	0	0	0	1.113	0	1.113
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.040	0	0	0	-1.040	0	-1.040
5.04.08	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-18.256	-18.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.222	0	-34.222	19.577	-14.645
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.222	0	-34.222	19.577	-14.645
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	198.531	-1.040	-493	-85.442	0	111.556	24.864	136.420

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545	5.410	236.955
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545	5.410	236.955
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	604	-1.445	0	0	-841	3.594	2.753
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	604	0	0	0	604	0	604
5.04.08	Transação de capital	0	0	-1.445	0	0	-1.445	1.421	-24
5.04.09	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	2.173	2.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.538	0	-57.538	12.463	-45.075
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.538	0	-57.538	12.463	-45.075
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	2.909	30.377	-57.538	0	173.166	21.467	194.633

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	136.092	128.021
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	145.242	130.900
7.01.02	Outras Receitas	-9.123	-3.471
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	529	31
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-556	561
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-78.417	-87.609
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-78.417	-87.609
7.03	Valor Adicionado Bruto	57.675	40.412
7.04	Retenções	-1.291	-1.238
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.291	-1.238
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	56.384	39.174
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.370	3.466
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.004	-3.834
7.06.02	Receitas Financeiras	14.374	7.300
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	66.754	42.640
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	66.754	42.640
7.08.01	Pessoal	30.501	39.826
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.279	32.792
7.08.01.02	Benefícios	1.430	5.015
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.792	2.019
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.448	24.373
7.08.02.01	Federais	21.485	21.823
7.08.02.02	Estaduais	15	17
7.08.02.03	Municipais	2.948	2.533
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.450	23.516
7.08.03.01	Juros	24.176	20.998
7.08.03.02	Aluguéis	2.274	2.518
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-14.645	-45.075
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-34.222	-57.538
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	19.577	12.463

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO – 3T24

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2024 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2024. Este documento foi elaborado com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas do trimestre findo em 30 de setembro de 2024 da Urba que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB)*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das ITR, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes.

NOSSA OPERAÇÃO

A Urba tem o propósito de desenvolver bairros inteligentes e sustentáveis para democratizar a qualidade de vida para os segmentos de média e baixa renda da população brasileira. O mercado de loteamento no Brasil é extremamente fragmentado, contando com mais de 960 players, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), sem competidores relevantes com escala nacional.

Esta é uma grande oportunidade para a Companhia escalar este business, principalmente estando inserida no maior grupo de incorporação da América Latina (MRV&CO), com oportunidades de sinergias no processo de expansão de seu *land bank*, vendas e *backoffice*, dentre outras.

NOSSA HISTÓRIA

A Urba foi constituída em 2009 e, em 2012, passou a ser o pilar do grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento de loteamentos urbanos. Até a presente data, a Companhia lançou 27 empreendimentos, totalizando mais de 16 mil unidades, VGV de R\$ 2,2 bilhão em 7 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba e Mato Grosso.

Orientada para a sustentabilidade do seu negócio, em 2021, a Companhia lançou a linha de empreendimentos *Smart Urba*, que ofertam a infraestrutura essencial completa somada a características de cidades inteligentes, como mobilidade e acessibilidade, estímulo à economia compartilhada e ao uso de soluções digitais em prol do planejamento urbano e bem-estar social.

Em 2022, a Urba revisou o seu posicionamento em relação aos temas meio ambiente, social e governança, definindo seus temas materiais e selecionando os ODS's (Objetivos do Desenvolvimento Sustentável) prioritários, considerando, neste trabalho, riscos, oportunidades e impactos gerados para seus stakeholders. O resultado deste trabalho se tornou uma importante ferramenta da gestão ESG da Companhia e pode ser encontrado neste [link](#).

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre de 2024, a Urba continuou seu plano crescimento focado em preservação patrimonial, controle da queima de caixa, alta rentabilidade, assertividade de seus produtos e na venda de recebíveis.

A Companhia realizou o lançamento de 4 empreendimentos no 3T24, totalizando 3.028 unidades e VGV de R\$402 milhões. No aspecto financeiro, a Urba alcançou uma receita operacional líquida de R\$60 milhões com margem bruta de 49% no 3T24, crescimento de 61% da ROL em comparação com o 3T23 (R\$38 milhões no trimestre) e aumento de 26 pontos percentuais (p.p.) em relação à margem bruta (23% no 3T23).

RESULTADO DO PERÍODO

No trimestre findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia obteve ROL (receita operacional líquida) de R\$60 milhões, representando um aumento de 44% em comparação com o trimestre anterior. A margem bruta foi de 49%, se mantendo estável em relação ao 2T24. O aumento da margem bruta em relação ao 3T23 é decorrente, principalmente, do aumento do ticket médio das safras antigas e aumento da margem bruta dos lançamentos do período.

As despesas gerais e administrativas somadas com despesas de vendas e outras despesas consolidadas da Companhia totalizaram R\$16 milhões no 3T24 (R\$22 milhões no mesmo período do ano de 2023), apresentando uma redução de 26%.

A Companhia apresentou redução significativa da queima de caixa nos 9M24, comparativamente ao mesmo período do ano anterior, a qual atingiu R\$14,6 milhões (R\$65,4 milhões no mesmo período de 2023).

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

José Roberto Diniz Santos

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8817 | +55 (31) 3615-7634

E-mail: ri.urba@urba.com.br

Website: urba.com.br/ri

Notas Explicativas Urba Desenvolvimento Urbano S.A.



Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o período findo em 30 de setembro de 2024.

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

1. Contexto operacional

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

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas ("Grupo") e atualmente tem presença em mais de 30 cidades de 7 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), controladora da Companhia, possui participação de 54,55% em 30 de setembro de 2024 (53,55% em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia possui um plano de crescimento focado na preservação patrimonial, controle da queima de caixa, alta rentabilidade, assertividade de seus produtos e na venda de recebíveis, com intuito de redução do ciclo financeiro, fator diferencial em um mercado de capital intensivo. Como resultado desta estratégia, a Urba planeja uma estabilidade de lançamentos para os próximos anos. A Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de fortalecer sua estrutura de capital e executar seu plano de negócios.

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

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas



As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2.5 Reapresentação das informações trimestrais de 30 de setembro de 2023

A partir de 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). Desta forma, os valores correspondentes, individuais e consolidados, referentes ao período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1). Conforme segue:

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	Nove meses de			Nove meses de		
	2023			2023		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Prejuízo do período	(45.075)	-	(45.075)	(57.538)	-	(57.538)
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais	19.802	-	19.802	21.153	-	21.153
	(25.273)	-	(25.273)	(36.385)	-	(36.385)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(7.623)	-	(7.623)	4.610	-	4.610
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(16.650)	-	(16.650)	17.921	-	17.921
Juros pagos	(26.625)	21.805	(4.820)	(16.230)	16.230	-
Outros	(7.243)	-	(7.243)	(2.214)	-	(2.214)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(83.414)	21.805	(61.609)	(32.298)	16.230	(16.068)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	11.016	-	11.016	(3.295)	-	(3.295)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(21.805)	(21.805)	-	(16.230)	(16.230)
Outros	86.097	-	86.097	60.274	-	60.274
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	86.097	(21.805)	64.292	60.274	(16.230)	44.044
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	13.699	-	13.699	24.681	-	24.681

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Caixa	11	14	3	2
Bancos - conta movimento	540	825	124	186
	551	839	127	188
Fundo de investimento restrito (i)	83.737	55.074	-	4.096
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	1.115	3.370	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	71.485	28.896	34.798	5.987
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	476	631	476	477
Total dos títulos e valores mobiliários	156.813	87.971	35.274	10.560
Circulante	71.488	50.270	476	3.918
Não circulante	85.325	37.701	34.798	6.642
Total dos títulos e valores mobiliários	156.813	87.971	35.274	10.560

- (i) A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa de Depósitos Interbancários (DI) e possui aplicação em títulos públicos, títulos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 107,14% da taxa DI no Consolidado e 111,32% da taxa DI no Individual (95,57% da taxa DI no Consolidado e 102,04% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2023).
- (ii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de crédito.
- (iii) Vide nota 4 (e).
- (iv) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Fundos de investimento	40.168	37.080	-	2.758
Letras financeiras privadas	2.710	3.421	-	254
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2.982	45	-	3
Debêntures	486	305	-	23
Títulos de crédito privado	15.251	2.933	-	218
Operações compromissadas	853	-	-	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	331	429	-	32
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	13.840	8.805	-	655
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	4.211	1.675	-	125
Outros títulos públicos	2.903	379	-	28
Outros	2	2	-	-
Total	83.737	55.074	-	4.096

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

Notas Explicativas



4. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Clientes por venda de lotes	316.808	248.110	51.725	58.759
Ajustes a valor presente	(2.327)	(3.218)	(671)	(1.153)
Provisão para risco de crédito	(4.587)	(4.031)	(1.033)	(1.117)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	1.899	2.083	1.638	1.619
	311.793	242.944	51.659	58.108
Circulante	58.102	54.822	16.545	19.805
Não circulante	253.691	188.122	35.114	38.303
	311.793	242.944	51.659	58.108

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de setembro de 2024 foram entre 0,06% e 1,09% ao mês (0,06% e 1,09% ao mês em 31 de dezembro de 2023). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base em estudo realizado de acordo com a estimativa de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (i) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

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

A Companhia possui contrato de financiamento com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de setembro de 2024, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$29.027 (R\$52.835 em 31 de dezembro de 2023).

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(4.031)	(4.521)	(1.117)	(1.235)
Constituição	(1.213)	(980)	(1)	(11)
Reversão	657	1.541	85	101
Saldo final	(4.587)	(3.960)	(1.033)	(1.145)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado	
	30/09/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	172.087	135.726
Custo a incorrer (*)	(96.134)	(76.721)
	75.953	59.005

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

Notas Explicativas

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Avencer:				
Até 12 meses	50.966	46.666	12.939	14.954
De 13 a 24 meses	37.298	32.063	9.112	10.474
De 25 a 36 meses	30.709	27.051	5.906	8.889
De 37 a 48 meses	24.235	18.608	3.227	4.279
Após 48 meses	161.449	110.400	16.869	14.661
	304.657	234.788	48.053	53.257
Vencido:				
Até 30 dias	1.948	600	338	(737)
De 31 a 90 dias	1.086	1.437	336	429
Acima de 90 dias	4.102	6.119	2.932	5.159
	7.136	8.156	3.606	4.851
Total (*)	311.793	242.944	51.659	58.108

(*) Líquido de AVP e PDD.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desconhecidas e estão detalhadas no quadro abaixo:

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

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 desconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica “Despesas financeiras”.

Para concluir sobre o desconhecimento 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.

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 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 desconhecimento do ativo e estão detalhadas no quadro abaixo:

Notas Explicativas



	mar/24	jun/24	set/24	Total operações nove meses de 2024	set/23	Total operações nove meses de 2023
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)		Financiamento direto (*)	
Remuneração	IPCA + 8,00% e 9,00%	IPCA + 8,00% e 9,71%	IPCA + 8,00% e 9,97%		IPCA + 8,00% a 10,55%	
Duration original (meses)	59	60	63		48	
Securitizadora / Cessionário	True	True	True		Opea	
Função de servicer retida	Sim	Sim	Sim		Sim	
Volume de créditos cedidos	84.565	51.249	59.041	194.855	41.893	41.893
(-) Desconto de cessão	4.399	2.573	1.279	8.251	3.429	3.429
Valor da operação	80.166	48.676	57.763	186.605	38.464	38.464
(-) Fundo de reserva	2.417	1.443	1.461	5.321	1.481	1.481
(-) Fundo de despesas e outros	2.985	1.522	1.724	6.231	1.085	1.085
Valor líquido recebido	74.764	45.711	54.577	175.052	35.898	35.898

(*) 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, a Companhia registrou 'Passivo de Cessão', ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente. Das emissões dos CRI referentes ao período de nove meses de 2024, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$42.589, totalizando R\$71.485 no consolidado em 30 de setembro de 2024 (R\$28.896 em 31 de dezembro de 2023) apresentado na rubrica "Títulos e valores mobiliários" (vide nota 3).

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

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2024	2023
Saldo inicial	113.672	-
Adições	186.605	38.464
Juros	18.397	-
Utilização de fundo de reserva, líquido	(1.208)	-
Pagamentos	(28.609)	-
Saldo final	288.857	38.464
Circulante	30.107	6.539
Não circulante	258.750	31.925
	288.857	38.464

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original	Saldo consolidado em	
				30/09/24	31/12/23
set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	63	57.785	-
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	60	48.205	-
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	59	78.317	-
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	70.637	76.838
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	33.913	36.834
				288.857	113.672
		Circulante		30.107	13.752
		Não circulante		258.750	99.920
				288.857	113.672

Para estas operações de venda de recebíveis, devido à manutenção das cotas subordinadas, não houve desreconhecimento. A Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como obrigações de recompra compulsória parcial para recomposição do fundo de reserva, limitada a existência de CRI Seniores em circulação e, ainda, a 8% do Preço de Cessão.

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas



5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Terrenos	346.718	264.341	216.543	110.289
Lotes em desenvolvimento	245.876	208.116	49.067	22.046
Lotes concluídos	68.055	41.239	10.093	9.525
Adiantamentos a fornecedores	13.781	8.613	4.242	5.752
	674.430	522.309	279.945	147.612
Circulante	371.984	300.239	91.155	39.858
Não circulante	302.446	222.070	188.790	107.754
	674.430	522.309	279.945	147.612

Em 30 de setembro de 2024, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$269.395 referem-se a projetos lançados e R\$44.536 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$212.487 e R\$36.868 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2024, as rubricas lotes em desenvolvimento, lotes concluídos e terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7(e), com saldo de R\$52.560 no Consolidado e R\$27.739 no Individual (R\$42.468 no Consolidado e R\$22.750 no Individual em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas



6. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	4.550	5.868	910	1.174
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.448	2.150	478	710
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(7.393)	(3.163)	(2.440)	(1.044)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(15.182)	(1.782)	(6.073)	(713)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	95	96	47	48
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	1.889	2.291	756	916
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	14.411	13.488	2.882	2.698
Outros			-	-	3.539	1.883
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(182)	18.948	99	5.672
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	4.337	4.269	13.739	13.691
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	100,00%	100,00%	8.768	12.556	10.403	11.719
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	3.835	2.111	14.350	14.281
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	3.462	1.420	7.296	4.765
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	6.853	11.706	21.729	26.094
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	13.031	10.692	8.357	8.675
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	2.692	4.832	2.692	4.832
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	8.077	10.058	8.077	10.058
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	886	2.251	886	2.251
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	(310)	2.086	(310)	2.086
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	30.976	26.034	30.976	26.034
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	3.124	2.957	3.124	2.957
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	23.749	22.036	23.749	22.036
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	11.024	12.953	11.024	12.953
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	14.161	15.525	14.161	15.525
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.238	1.062	1.238	1.062
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	6.614	12.693	6.614	12.693
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	43.558	28.109	43.558	28.109
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	16.374	15.904	16.374	15.904
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	4.499	4.248	4.499	4.248
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	39.957	32.053	39.957	32.053
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	34.833	23.042	34.833	23.042
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	1.297	16.602	1.297	16.602
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	27.077	15.572	18.954	10.900
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	1.949	6.396	975	3.198
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	2.452	705	2.452	705
Urba 39 Loteamentos Ltda.	100,00%	100,00%	300	1	300	1
Outros			2.829	2.330	2.834	2.334
Juros capitalizados			-	-	21.231	16.776
Total das controladas			317.342	300.202	365.369	345.584
Total das investidas - Individual			317.160	319.150	365.468	351.256

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando ‘mais-valia’, que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de ‘mais valia’ são apresentados na rubrica ‘Lotes a comercializar’ e sua realização em ‘Custo dos lotes vendidos’. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no não circulante (Residencial Progresso e Buona Vitta R\$ 7.438 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

Notas Explicativas



	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	30/09/24	30/09/23	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	51	(159)	529	(12)	22	(19)	144	104
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	130	(644)	(571)	(654)	43	(213)	(188)	(216)
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(969)	(1.888)	(4.230)	4.309	(320)	(623)	(1.396)	1.422
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(3.528)	(3.503)	(13.399)	(12.911)	(1.411)	(1.401)	(5.360)	(5.164)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1)	(3)	(3)	(11)	(1)	(2)	(2)	11
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(3)	(520)	(171)	(1.697)	(1)	(208)	(68)	(679)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	273	(275)	1.142	2.827	123	(13)	404	768
Outros			-	-	-	-	599	2	2.462	(80)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(4.047)	(6.992)	(16.703)	(8.149)	(946)	(2.477)	(4.004)	(3.834)
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	17	(1)	68	(3)	12	(1)	48	(2)
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	100,00%	100,00%	692	(214)	2.096	(227)	542	(214)	1.468	(227)
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	1.345	134	2.110	(446)	265	(25)	262	(416)
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	2.597	1.184	(187)	4.716	1.637	404	302	653
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	2.334	3.324	6.779	5.380	1.724	910	5.385	1.246
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	5.506	2.491	12.240	12.484	1.203	543	2.653	2.664
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	31	1.409	235	1.598	31	1.409	235	1.598
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	72	244	111	774	72	244	111	774
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	(10)	(4.182)	(319)	(3.543)	(10)	(4.182)	(319)	(3.543)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	261	371	273	603	261	371	273	603
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	(96)	(3.582)	366	(7.595)	(96)	(3.582)	366	(7.595)
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(3)	(2)	(1)	(1)	(3)	(2)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	(15)	-	(32)	(21)	(15)	-	(32)	(21)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	311	(101)	2.245	286	311	(101)	2.245	286
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	770	773	2.595	1.181	770	773	2.595	1.181
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	(1)	-	(2)	(2)	(1)	-	(2)	(2)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	(279)	757	(480)	1.124	(279)	757	(480)	1.124
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	952	(512)	2.305	(2.421)	952	(512)	2.305	(2.421)
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor -	100,00%	100,00%	467	(1)	466	(2)	467	(1)	466	(2)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor -	100,00%	100,00%	(517)	(29)	(546)	(486)	(517)	(29)	(546)	(486)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(3)	(2)	(1)	(1)	(3)	(2)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	(394)	(516)	(174)	(1.115)	(394)	(516)	(174)	(1.115)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	4.698	(2)	4.691	(1)	3.289	(1)	3.284	(1)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	45	998	10.273	2.518	23	499	5.137	1.259
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	(13)	(2)	(14)	83	(13)	(2)	(14)	83
Urba 39 Loteamentos Ltda.	100,00%	100,00%	(602)	(2)	(604)	(3)	(602)	(2)	(604)	(3)
Outros			(6)	2	(609)	11	(603)	6	(3.075)	89
Juros capitalizados			-	-	-	-	(2.036)	(1.415)	(5.177)	(3.341)
Total das controladas			18.764	2.542	44.482	14.890	6.990	(4.670)	16.704	(7.621)
Total das investidas - Individual			14.717	(4.450)	27.779	6.741	6.044	(7.147)	12.700	(11.455)

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando ‘mais-valia’, que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de ‘mais valia’ são apresentados na rubrica ‘Lotes a comercializar’ e sua realização em ‘Custo dos lotes vendidos’. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no não circulante (Residencial Progresso e Buona Vitta R\$ 7.438 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

Notas Explicativas



b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Data de lançamento	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Mais (menos) valia	Outros	Saldos finais
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.174	(408)	144	-	-	910
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	710	(44)	(188)	-	-	478
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(1.044)	-	(1.396)	-	-	(2.440)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(713)	-	(5.360)	-	-	(6.073)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	48	1	(2)	-	-	47
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	916	(92)	(68)	-	-	756
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.698	(220)	404	-	-	2.882
Outros		1.883	(1)	2.462	-	(805)	3.539
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(764)	(4.004)	-	(805)	99
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	-	13.691	-	48	-	-	13.739
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	11/23	11.719	(5.884)	1.468	3.100	-	10.403
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	02/23	14.281	(193)	262	-	-	14.350
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	12/22	4.765	2.229	302	-	-	7.296
Empreendimento Parque Vitória [2]	12/22	26.094	(9.935)	5.385	185	-	21.729
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	02/23	8.675	(2.971)	2.653	-	-	8.357
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	05/17	4.832	(2.375)	235	-	-	2.692
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	08/18	10.058	(2.092)	111	-	-	8.077
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	02/19	2.251	(1.046)	(319)	-	-	886
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	05/20	2.086	(2.669)	273	-	-	(310)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	26.034	4.576	366	-	-	30.976
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	2.957	170	(3)	-	-	3.124
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	22.036	1.745	(32)	-	-	23.749
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	12.953	(4.174)	2.245	-	-	11.024
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	15.525	(3.959)	2.595	-	-	14.161
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.062	178	(2)	-	-	1.238
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	12.693	(5.599)	(480)	-	-	6.614
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	28.109	13.144	2.305	-	-	43.558
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	09/24	15.904	4	466	-	-	16.374
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	09/24	4.248	797	(546)	-	-	4.499
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	32.053	7.907	(3)	-	-	39.957
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	23.042	11.793	(2)	-	-	34.833
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	16.602	(15.131)	(174)	-	-	1.297
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	08/24	10.900	4.770	3.284	-	-	18.954
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	09/22	3.198	(7.360)	5.137	-	-	975
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	-	705	1.761	(14)	-	-	2.452
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	1	903	(604)	-	-	300
Outros		2.334	1.115	(3.075)	-	2.460	2.834
Juros capitalizados		16.776	-	(5.177)	-	9.632	21.231
Total das controladas		345.584	(12.296)	16.704	3.285	12.092	365.369
Total das investidas - Individual		351.256	(13.060)	12.700	3.285	11.287	365.468
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		20.902	(10.953)	(3.834)	-	1.285	7.400
Total das controladas		358.463	(4.686)	(7.621)	(3.087)	11.519	354.588
Total das investidas - Individual		379.365	(15.639)	(11.455)	(3.087)	12.804	361.988

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no não circulante (Residencial Progresso e Buona Vitta R\$ 7.438 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

Notas Explicativas



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

	30/09/24						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	310	23	722	1.253	2	2.303	745
Clientes	1.737	1.136	3.815	10.184	-	3.475	6.968
Lotes a comercializar	386	-	74	117	731	96	466
Outros ativos circulantes	21	514	633	1.660	-	43	70
Ativo não circulante							
Clientes	3.605	2.082	3.772	8.096	-	376	12.182
Outros ativos não circulantes	342	508	1.076	1.935	-	4	72
	6.401	4.263	10.092	23.245	733	6.297	20.503
Passivo circulante							
Fornecedores	152	77	530	1.040	-	(10)	(14)
Mútuos com empresas ligadas	-	1.013	7.357	6.391	-	-	198
Outros passivos circulantes	1.149	744	6.077	11.321	638	3.671	4.434
Passivo não circulante	550	981	3.521	19.675	-	747	1.474
Patrimônio líquido	4.550	1.448	(7.393)	(15.182)	95	1.889	14.411
	6.401	4.263	10.092	23.245	733	6.297	20.503
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	31/12/23						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	440	29	26	11.163	2	2.421	421
Clientes	2.356	1.777	4.865	14.663	-	3.472	5.105
Lotes a comercializar	370	-	172	104	731	-	470
Outros ativos circulantes	-	798	1.347	2.059	-	80	111
Ativo não circulante							
Clientes	4.491	2.380	4.627	8.835	-	1.496	16.736
Outros ativos não circulantes	342	535	1.296	4.714	-	19	146
	7.999	5.519	12.333	41.538	733	7.488	22.989
Passivo circulante							
Fornecedores	140	226	782	1.202	-	194	801
Mútuos com empresas ligadas	-	890	2.785	7.448	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.401	955	4.990	6.563	637	4.231	5.621
Passivo não circulante	590	1.298	6.939	28.107	-	772	3.079
Patrimônio líquido	5.868	2.150	(3.163)	(1.782)	96	2.291	13.488
	7.999	5.519	12.333	41.538	733	7.488	22.989
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

Notas Explicativas



	Nove meses de 2024						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	256	(231)	1.242	2.704	-	521	2.376
Custo dos lotes vendidos	(96)	(237)	(4.261)	(13.899)	-	(707)	(1.408)
Receitas (despesas) operacionais	(37)	(207)	(95)	(454)	(2)	(4)	(417)
Resultado financeiro	414	85	(1.130)	(1.445)	(1)	7	757
Imposto de renda e contribuição social	(8)	19	14	(305)	-	12	(166)
Lucro (prejuízo) líquido do período	529	(571)	(4.230)	(13.399)	(3)	(171)	1.142

	Nove meses de 2023						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(225)	(323)	25.468	7.891	-	1.595	6.031
Custo dos lotes vendidos	(40)	(366)	(18.770)	(17.677)	-	(3.282)	(2.794)
Receitas (despesas) operacionais	(316)	(308)	(1.357)	(688)	(10)	(2)	(297)
Resultado financeiro	572	348	(214)	(1.737)	(1)	37	71
Imposto de renda e contribuição social	(3)	(5)	(818)	(700)	-	(45)	(184)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(12)	(654)	4.309	(12.911)	(11)	(1.697)	2.827

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/24			31/12/23
			Circulante	Não circulante	Total	Total
<u>Individual:</u>						
Debênture - 3ª Emissão (CRI)	03/24	DI + 1,10%	-	-	-	60.054
Debênture - 4ª emissão	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.131	-	14.131	27.508
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	4.297	80.000	84.297	81.948
Debênture - 6ª emissão	05/25	DI + 3,71%	115.262	-	115.262	111.715
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	342	120.000	120.342	-
(-) Custo de captação			(1.136)	(874)	(2.010)	(2.411)
Total debêntures e CRI			132.896	199.126	332.022	278.814
Total Individual			132.896	199.126	332.022	278.814
<u>Controladas:</u>						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,40%	10.991	9.689	20.680	21.446
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.360	7.443	12.803	15.795
Total financiamentos - Controladas			16.351	17.132	33.483	37.241
Total Consolidado			149.247	216.258	365.505	316.055

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 4ª emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Debênture - 7ª Emissão	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,40%	DI + 2,40%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

Notas Explicativas



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

A captação de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 7ª Emissão	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	120.000
Total - Individual						120.000
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,40%	5.340
Total - Controladas						5.340
Total - Consolidado						125.340

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	316.055	266.575	278.814	202.690
Captações	125.340	117.000	120.000	110.000
Juros provisionados	32.424	31.214	29.255	25.349
Custo na captação de recursos	(827)	(2.268)	(827)	(2.268)
Amortização do custo na captação de recursos	1.227	1.106	1.227	1.106
Pagamento de principal	(82.571)	(65.024)	(73.333)	(33.812)
Pagamento de encargos financeiros	(26.143)	(21.805)	(23.114)	(16.230)
Saldo final	365.505	326.798	332.022	286.835

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023, são como segue:

	Consolidado				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 30/09/24	Total 31/12/23
Real / direitos creditórios	33.483	-	-	33.483	37.241
Sem garantias	-	-	334.032	334.032	281.225
Total (*)	33.483	-	334.032	367.515	318.466

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

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

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

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	Diversos	11/25 a 12/27	20.680
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	12.803
Debênture - 4ª emissão	04/2020	04/2025	14.131
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	84.297
Debênture - 6ª emissão	05/2023	05/2025	115.262
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	120.342
			367.515

Notas Explicativas



c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Até 12 meses	150.383	90.476	134.032	77.892
De 13 a 24 meses	11.422	135.884	-	123.333
De 25 a 36 meses	85.435	9.114	80.000	-
De 37 a 48 meses	60.275	82.992	60.000	80.000
Após 48 meses	60.000	-	60.000	-
Total	367.515	318.466	334.032	281.225

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

Dívida líquida para a 5ª, 6ª e 7ª emissões de debêntures do Grupo MRV, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024, a MRV e consequentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Notas Explicativas

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	11.919	33.723	12.386	32.394
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(5.790)	(16.934)	(6.307)	(20.244)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	6.129	16.789	6.079	12.150
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	49.314	42.468	34.073	23.744
Encargos financeiros capitalizados	5.790	16.934	6.307	20.244
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(2.544)	(6.842)	(1.821)	(5.429)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	52.560	52.560	38.559	38.559
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	52.560	52.560	38.559	38.559
	52.560	52.560	38.559	38.559

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	10.893	30.482	10.807	26.464
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(1.380)	(4.975)	(1.968)	(4.426)
Investimentos	(3.773)	(9.632)	(3.499)	(11.519)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.740	15.875	5.340	10.519
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	45.890	39.526	31.688	23.303
Encargos financeiros capitalizados	5.153	14.607	5.467	15.945
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(37)	14	(53)	(220)
Resultado de equivalência patrimonial	(2.036)	(5.177)	(1.415)	(3.341)
Saldo final	48.970	48.970	35.687	35.687
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	27.739	27.739	20.855	20.855
Investimentos	21.231	21.231	14.832	14.832
	48.970	48.970	35.687	35.687

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
IPCA	23.856	80.947	7.334	40.714
Pré-fixado	93	2.132	-	-
Não indexados	263.632	120.442	198.120	42.953
Ajuste a valor presente	(6.173)	(13.075)	(5.575)	(10.820)
Total	281.408	190.446	199.879	72.847
Circulante	26.640	70.199	6.547	16.324
Não circulante	254.768	120.247	193.332	56.523
Total	281.408	190.446	199.879	72.847

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$207.986 no Consolidado e R\$152.206 no Individual referem-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R\$71.408 no Consolidado e R\$18.560 no Individual em 31 de dezembro de 2023). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

Notas Explicativas



O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

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

Em 30 de setembro de 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$117.019 no Consolidado e R\$49.699 no Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$157.659 no Consolidado e R\$40.714 no Individual em 31 de dezembro de 2023).

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
12 meses	26.640	70.199	6.547	16.324
13 a 24 meses	235.556	83.911	181.332	25.957
25 a 36 meses	8.351	21.482	7.200	18.771
37 a 48 meses	5.580	9.063	4.800	8.795
Após 48 meses	5.281	5.791	-	3.000
Total	281.408	190.446	199.879	72.847

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.035	1.223	801	949
Encargos sociais	675	864	484	597
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.988	3.109	2.922	2.150
Provisão para PLR de empregados e administradores	2.190	1.600	2.190	1.600
Outros	38	45	36	44
Subtotal	7.926	6.841	6.433	5.340
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	-	3.970	150	795
PIS e COFINS a recolher	602	4.239	367	294
Impostos e contribuições retidos de terceiros	375	325	108	67
Outros	3.101	392	459	394
Subtotal	4.078	8.926	1.084	1.550
Total	12.004	15.767	7.517	6.890

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

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	15.939	24.732	17	10
Adiantamentos por permutas	1.051	2.002	-	-
	16.990	26.734	17	10
Circulante	11.026	21.722	17	10
Não circulante	5.964	5.012	-	-
	16.990	26.734	17	10

Notas Explicativas



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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Até 12 meses	11.026	21.722	17	10
De 13 a 24 meses	4.963	5.012	-	-
Após 24 meses	1.001	-	-	-
Total	16.990	26.734	17	10

Adiantamentos por recebimentos

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

Adiantamentos por permutas

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

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$6.624 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4 (e).

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	7.225	5.488	-	545
Adições	1.951	2.143	369	152
Reversão	-	(229)	-	(229)
Baixas	(624)	(604)	(366)	(399)
Saldo final	8.552	6.798	3	69
Circulante	2.158	421	-	69
Não circulante	6.394	6.377	3	-
	8.552	6.798	3	69

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas



12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Imposto de renda (IRPJ)	4.809	3.684	-	1.156
Contribuição social (CSLL)	2.465	1.985	-	625
Total - IR e CS	7.274	5.669	-	1.781
PIS	1.328	1.192	-	378
COFINS	6.092	5.466	-	1.737
Total - PIS e COFINS	7.420	6.658	-	2.115
Total geral	14.694	12.327	-	3.896
Circulante	2.136	2.604	-	1.261
Não circulante	12.558	9.723	-	2.635
	14.694	12.327	-	3.896

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	5.669	8.580	1.781	2.231
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	1.605	(3.471)	(1.781)	(782)
Saldo final	7.274	5.109	-	1.449

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	8.004	7.419	-	1.783
(-) Adiantamentos de clientes	(473)	(642)	(1)	-
Outros	(257)	(1.108)	1	(2)
Valor líquido	7.274	5.669	-	1.781

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, é como segue:

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	1.713	(6.762)	(20.013)	(15.639)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(582)	2.299	6.804	5.317
Receita de venda de lotes - controladas	57.827	138.923	37.631	127.122
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.781)	(4.279)	(1.159)	(3.915)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Receitas financeiras - controladas	(832)	(3.009)	(498)	(953)
IRPJ e CSLL nas controladas	(2.613)	(7.288)	(1.657)	(4.868)
IRPJ e CSLL no Individual	384	(1.955)	(43)	(179)
Outros	100	1.360	(306)	(2.405)
Resultado efetivo	(2.129)	(7.883)	(2.006)	(7.452)
Composição no resultado:				
Corrente	(647)	(6.278)	(2.833)	(10.923)
Diferido	(1.482)	(1.605)	827	3.471
	(2.129)	(7.883)	(2.006)	(7.452)

Notas Explicativas



	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(7.929)	(32.267)	(25.947)	(57.359)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	2.696	10.971	8.822	19.502
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Efeito de alteração de regime tributário (*)	384	(1.774)	(8.865)	(19.681)
Equivalência Patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	2.747	6.078	-	-
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(7.805)	(16.870)	-	-
Outras (adições) exclusões permanentes	2.361	(360)	-	-
Despesa no resultado	384	(1.955)	(43)	(179)
Composição no resultado:				
Corrente	384	(3.736)	(587)	(961)
Diferido	-	1.781	544	782
	384	(1.955)	(43)	(179)

(*) Em abril de 2024, a Companhia alterou seu regime tributário de Lucro Presumido para Lucro Real.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de setembro de 2024, a mencionada provisão monta em R\$1.055 no Consolidado e R\$574 no Individual (R\$426 no Consolidado e R\$151 no Individual em 31 de dezembro de 2023), representada essencialmente por processos de natureza civil e trabalhista e está registrada na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível montam em R\$12.768 no Consolidado e R\$8.363 no Individual em 30 de setembro de 2024 (R\$3.814 no Consolidado e R\$1.580 no Individual em 31 de dezembro de 2023).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	30/09/24	31/12/23
Capital social subscrito	198.531	197.418
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.922	146.235

O capital social autorizado da Companhia em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

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

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

Durante o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2024, o Conselho de Administração aprovou o seguinte aumento de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
30/07/24	Aumento de capital	687	146.922	1,62	1.113	198.531

Notas Explicativas

(b) Ações em tesouraria

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Plano de opções de ações

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

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

A movimentação das opções para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	11	2.777	-	(1.657)	-	1.120
2	8	451	-	(274)	-	177
		3.228	-	(1.931)	-	1.297
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,36	-	1,36

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

Em 30 de setembro de 2024, devido ao cancelamento de opções de ações, a Companhia registrou uma reversão do custo de opções de ações de R\$1.040. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$169 (R\$604 de custo incorrido e R\$1.072 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2023). Até 30 de setembro de 2024, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 30 de setembro de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.297 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,88% em relação ao total de ações da Companhia de 146.923 mil (2,16% em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Em 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em função do prejuízo apurado.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2024	2023
Saldo inicial	23.543	5.410
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(18.256)	2.173
Transação de capital	-	1.421
Resultado do período	19.577	12.463
Saldo final	24.864	21.467

(f) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	(7.545)	(34.222)	(25.990)	(57.538)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.133	145.900	145.900
Resultado básico por ação - em R\$	(0,0515)	(0,2342)	(0,1781)	(0,3944)
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	(7.545)	(34.222)	(25.990)	(57.538)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.133	145.900	145.900
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	146.587	146.133	145.900	145.900
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,0515)	(0,2342)	(0,1781)	(0,3944)

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	82.010	201.982	50.791	165.005
Distratos	(18.907)	(56.836)	(11.189)	(34.106)
Provisão para risco de crédito	(235)	(556)	(95)	561
Outros	25	96	-	-
Receita operacional bruta	62.893	144.686	39.507	131.460
Impostos sobre vendas	(2.519)	(6.161)	(1.950)	(5.349)
Receita operacional líquida	60.374	138.525	37.557	126.111

Notas Explicativas



	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	5.795	11.329	3.395	11.590
Distratos	(720)	(5.650)	(1.543)	(7.342)
Provisão para risco de crédito	(9)	84	24	90
Outros	-	-	-	-
Receita operacional bruta	5.066	5.763	1.876	4.338
Impostos sobre vendas	(395)	(1.268)	26	(73)
Receita operacional líquida	4.671	4.495	1.902	4.265

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 são como segue:

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	31.806	97.954	29.067	87.314
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(19.721)	(60.406)	(24.457)	(65.359)
Lucro bruto reconhecido	12.086	37.548	4.610	21.955

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a) às demonstrações financeiras de 2023.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(28.026)	(66.782)	(27.077)	(80.870)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(2.544)	(6.842)	(1.821)	(5.429)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(30.570)	(73.624)	(28.898)	(86.299)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(4.295)	(15.798)	(5.793)	(19.018)
Honorários da administração	(748)	(2.019)	(838)	(2.780)
Opções de ações (nota 14(c))	(84)	1.040	(201)	(604)
Propaganda e publicidade	(3.088)	(5.442)	(1.021)	(4.507)
Comissões e corretagens	(1.742)	(5.185)	(1.186)	(3.979)
Consultorias e serviços	(1.385)	(4.514)	(1.387)	(4.015)
Depreciação e amortização	(406)	(1.192)	(374)	(1.112)
Outras despesas	(2.197)	(4.927)	(1.616)	(5.297)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(13.945)	(38.037)	(12.416)	(41.312)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(8.141)	(19.188)	(5.192)	(17.246)
Despesas gerais e administrativas	(5.804)	(18.849)	(7.224)	(24.066)
	(13.945)	(38.037)	(12.416)	(41.312)

Notas Explicativas



	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(1.997)	(1.497)	(742)	(1.685)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(37)	14	(53)	(220)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(2.034)	(1.483)	(795)	(1.905)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(3.462)	(13.622)	(5.053)	(16.919)
Honorários da administração	(748)	(2.019)	(838)	(2.780)
Opções de ações (nota 14(c))	(84)	1.040	(201)	(604)
Propaganda e publicidade	(780)	(997)	(107)	(257)
Comissões e corretagens	(184)	(256)	(1)	(141)
Consultorias e serviços	(1.298)	(4.117)	(1.280)	(3.856)
Depreciação e amortização	(527)	(2.216)	(470)	(1.317)
Outras despesas	(1.178)	(2.696)	(785)	(3.130)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(8.261)	(24.883)	(8.735)	(29.004)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(2.364)	(5.185)	(1.500)	(4.914)
Despesas gerais e administrativas	(5.897)	(19.698)	(7.235)	(24.090)
	(8.261)	(24.883)	(8.735)	(29.004)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(6.129)	(16.789)	(6.079)	(12.150)
Despesa com venda da carteira	(8.084)	(16.632)	(358)	(12.348)
Taxas, tarifas e impostos	(509)	(1.259)	(329)	(1.433)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(281)	(595)	-	(1.767)
Outras despesas financeiras	(663)	(3.629)	(393)	(1.586)
	(15.666)	(38.904)	(7.159)	(29.284)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	3.141	8.301	1.560	3.151
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	597	1.596	551	1.476
Outras receitas financeiras	87	2.376	64	335
	3.825	12.273	2.175	4.962
Receita proveniente de clientes por loteamentos	694	2.101	522	2.338
	4.519	14.374	2.697	7.300
Resultado financeiro	(11.147)	(24.530)	(4.462)	(21.984)

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(5.740)	(15.875)	(5.340)	(10.519)
Despesa com venda da carteira	(1.016)	(2.045)	(136)	(322)
Taxas, tarifas e impostos	(401)	(910)	(159)	(1.031)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(281)	(595)	-	(1.767)
Outras despesas financeiras	(432)	(649)	(174)	(607)
	(7.870)	(20.074)	(5.809)	(14.246)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	752	1.718	140	618
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	597	1.596	551	1.476
Outras receitas financeiras	29	108	19	65
	1.378	3.422	710	2.159
Receita proveniente de clientes por loteamentos	(114)	(77)	(154)	(402)
	1.264	3.345	556	1.757
Resultado financeiro	(6.606)	(16.729)	(5.253)	(12.489)

Notas Explicativas



18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	49	80	-	-	20	38	-	-
<u>Clientes por vendas de lotes</u>									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPs	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	2.556	2.979	-	-	2.556	2.979	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	2.428	919	-	-	2.428	919	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	334	294	-	-	334	294	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	20.735	15.386	-	-	19.248	15.386	-	-
<u>Contas a receber</u>									
Banco Inter S.A.	[10]	6	-	-	-	6	-	-	-
<u>Outros ativos não circulantes</u>									
Investidas									
SPEs	[3]	914	2.638	-	-	1.270	2.040	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	217	82	-	-	217	78	-	-
<u>Fornecedores</u>									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	26	25	-	-	26	25
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[11]	-	-	4.859	8.341	-	-	4.859	8.341
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	1.186	397	-	-	88.983	56.504

		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre		Nove meses		3º trimestre		Nove meses	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<u>Receita financeira</u>									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	-	-	-	57	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	597	551	1.596	1.476	-	-	-	-
<u>Despesa administrativa</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	852	857	2.567	2.638
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	94	160	207	360
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	79	76	234	224
<u>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	68	85	186	207	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	25	43	174	145	-	-	-	-
<u>Despesa financeira</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	281	-	595	1.767
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	1.039	604	4.161	2.273

Notas Explicativas



		Individual							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre		Nove meses		3º trimestre		Nove meses	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	-	-	-	57	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	597	551	1.596	1.476	-	-	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	852	857	2.567	2.638
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	64	160	207	360
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	79	76	234	224
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	68	85	168	122	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	25	43	149	102	-	-	-	-
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	281	-	595	1.767
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	-	604	76	2.273

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, não há aplicações com rendimentos, números apresentados referem-se somente a saldo em conta corrente. (No mesmo período de 2023 as aplicações apresentam rendimento de 95,6% da taxa DI no Consolidado e 102,0% da taxa DI no Individual).
- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 30 de setembro de 2024, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$287 (R\$283 em 31 de dezembro de 2023).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de setembro de 2024, estabelece pagamento mensal de R\$26 (R\$25 em 31 de dezembro de 2023).
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de setembro de 2024, têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. no Consolidado e Individual (DI + 3,00% a.a. em 31 de dezembro de 2023).
- [9] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas no primeiro período de nove meses de 2024 e 2023.
- [10] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de setembro de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$80 (R\$207 em 31 de dezembro de 2023).
- [11] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em novembro de 2022 com a controladora MRV com incidência de atualização calculada pela taxa DI mais spread de 4% a.a.
- [12] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento. Em dezembro de 2023 ocorreu a assinatura de distrato parcial no total de 139 lotes, restando assim 74 lotes a receber.
- [13] Refere-se à comissão paga por administração de carteira, originado em operações de venda de recebíveis.

Notas Explicativas



Notas:

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

Remuneração de pessoal-chave

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

	Consolidado e Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	748	2.019	838	2.780
Gratificação	160	510	160	480
Benefícios assistenciais	29	81	12	85
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	14	35	17	56
Plano de opção de ações	21	(98)	126	382
	972	2.547	1.153	3.783

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

Em 29 de abril de 2024, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$5.211.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	365.505	316.055	332.022	278.814
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(157.364)	(88.810)	(35.401)	(10.748)
Dívida Líquida	208.141	227.245	296.621	268.066
Patrimônio Líquido ("PL")	136.420	169.248	111.556	145.705
Dívida Líquida / PL	152,6%	134,3%	265,9%	184,0%

Notas Explicativas

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/09/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			338.397	338.397	263.361	263.361
Clientes		4	311.793	311.793	242.944	242.944
Créditos com empresas ligadas			26.053	26.053	19.578	19.578
Caixa e equivalentes de caixa		3	551	551	839	839
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			156.813	156.813	87.971	87.971
Fundo de investimento restrito	2	3	83.737	83.737	55.074	55.074
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	1.115	1.115	3.370	3.370
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	71.485	71.485	28.896	28.896
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	476	476	631	631
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			831.715	830.593	625.881	625.484
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	365.505	364.383	316.055	315.658
Contas a pagar por aquisição de terrenos			73.440	73.440	119.038	119.038
Passivo de cessão		4 (e)	288.857	288.857	113.672	113.672
Fornecedores			22.598	22.598	18.893	18.893
Contas a pagar por aquisição de investimento			1.762	1.762	7.438	7.438
Outras contas a pagar			79.553	79.553	50.785	50.785
Valor justo por meio do resultado			207.968	207.968	71.408	71.408
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	8	207.968	207.968	71.408	71.408

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

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

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

Análise de sensibilidade

A Companhia está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2024, 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 período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. 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.

Notas Explicativas



Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro (**)	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/24	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável							
DI / Selic	80.536	(354.805)	(274.269)	11,00%	11,00% (i)	0,00%	-
IPCA	384.470	(312.713)	71.757	4,53%	4,43% (ii)	-0,10%	(72)
IGP-M	3.272	-	3.272	4,53%	3,96% (ii)	-0,57%	(19)
TR	-	(12.803)	(12.803)	0,85%	0,84% (i)	-0,01%	1
Poupança	476	-	476	6,44%	6,89% (ii)	0,45%	2
							(88)
Cenário I							
DI / Selic	80.536	(354.805)	(274.269)	11,00%	13,75%	2,75%	(7.542)
IPCA	384.470	(312.713)	71.757	4,53%	3,32%	-1,21%	(868)
IGP-M	3.272	-	3.272	4,53%	2,97%	-1,56%	(51)
TR	-	(12.803)	(12.803)	0,85%	1,05%	0,20%	(26)
Poupança	476	-	476	6,44%	5,17%	-1,27%	(6)
							(8.493)
Cenário II							
DI / Selic	80.536	(354.805)	(274.269)	11,00%	16,50%	5,50%	(15.085)
IPCA	384.470	(312.713)	71.757	4,53%	2,21%	-2,32%	(1.665)
IGP-M	3.272	-	3.272	4,53%	1,98%	-2,55%	(83)
TR	-	(12.803)	(12.803)	0,85%	1,26%	0,41%	(52)
Poupança	476	-	476	6,44%	3,45%	-2,99%	(14)
							(16.899)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos nove primeiros meses mais a projeção para os três meses do ano de 2024.

(**) Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 56% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois a despesa seria capitalizada nos estoques.

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

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2024.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de setembro de 2024 até o vencimento contratual são como segue:

	Até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	297.099	105.785	162.889	544.744	1.110.517
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	317	317	2.349	3.300
Passivos não remunerados	52.301	259.271	8.351	9.093	329.016
Total	349.717	365.373	171.557	556.186	1.442.833
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	214.402	36.144	111.314	167.709	529.569
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	317	317	2.349	3.300
Passivos não remunerados	63.542	206.832	7.200	4.800	282.374
Total	278.261	243.293	118.831	174.858	815.243

Risco de liquidez

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

Notas Explicativas



(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia está exposta a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (h) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating 'A'*).

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante período de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	16.934	20.244	14.607	15.945
Adições de passivo de cessão	8.299	-	272	-

Notas Explicativas



21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	613.787	566.938	20.869	18.253
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(445.513)	(434.311)	(23.962)	(21.274)
Distratos - receitas estornadas	3.813	3.099	3.202	3.021
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(441.700)	(431.212)	(20.760)	(18.253)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	172.087	135.726	109	-
(ii) Receita de indenização por distratos				
	296	181	237	171
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	125	49	-	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	3.813	3.099	3.202	3.021
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.673)	(2.124)	(1.274)	(2.057)
Receita indenização por distratos	(296)	(181)	(237)	(171)
Passivo - devolução por distrato	1.844	794	1.691	793
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	355.493	355.413	7.573	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(260.937)	(279.656)	(8.794)	(6.840)
Distratos - custos de construção	1.578	964	1.291	922
(b) Custo incorrido líquido	(259.359)	(278.692)	(7.503)	(5.918)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	96.134	76.721	70	(1)
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	72,96%	78,41%	99%	100%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	323.641	289.504	24.319	1.066
(b) Custo incorrido	(170.097)	(163.019)	(23.399)	(1.066)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	153.544	126.485	920	-

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

Notas Explicativas



22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	236.510
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	175.187
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	19.585
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	198.056
Responsabilidade civil (administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	20.000
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	882
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador	18.686
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	2.291
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	570

23. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 13 de novembro de 2024.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfases

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

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

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.5, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 31 de dezembro de 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do período 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 conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto. Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 13 de novembro de 2024.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2024.

Pelo presente instrumento, o Diretor Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba"), com sede na Avenida Mário Werneck, 621, 10º andar - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da Urba relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

José Roberto Diniz Santos
Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2024.

Pelo presente instrumento, o Diretor Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba"), com sede na Avenida Mário Werneck, 621, 10º andar - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da Urba relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

José Roberto Diniz Santos
Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores