

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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	20
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	21
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	107
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	110
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	111

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	15.000
Preferenciais	0
Total	15.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	531.686	296.327	131.256
1.01	Ativo Circulante	61.915	57.672	58.689
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	36.137	29.113	36.121
1.01.01.01	Bancos conta movimento	1.399	2.255	2.167
1.01.01.02	Aplicações financeiras	34.313	26.097	31.845
1.01.01.03	Contas vinculadas	425	761	2.109
1.01.03	Contas a Receber	23.017	22.551	17.317
1.01.04	Estoques	383	3.071	2.023
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.378	2.937	3.228
1.01.08.03	Outros	2.378	2.937	3.228
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	0	2.690	1.396
1.01.08.03.02	Outros créditos	2.378	247	1.832
1.02	Ativo Não Circulante	469.771	238.655	72.567
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	59.498	46.227	24.493
1.02.01.04	Contas a Receber	19.944	3.753	1.870
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	39.554	42.474	22.623
1.02.02	Investimentos	403.508	189.411	46.384
1.02.02.01	Participações Societárias	403.508	189.411	46.384
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	403.508	189.411	46.384
1.02.03	Imobilizado	6.765	3.017	1.690
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.765	3.017	1.690

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	531.686	296.327	131.256
2.01	Passivo Circulante	194.895	33.359	11.782
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	418	158	121
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	418	158	121
2.01.02	Fornecedores	4.114	254	1.244
2.01.03	Obrigações Fiscais	420	746	359
2.01.05	Outras Obrigações	189.943	32.201	10.058
2.01.05.02	Outros	189.943	32.201	10.058
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	186.478	26.322	0
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	553	2.874	7.796
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	1.620	1.471	1.112
2.01.05.02.06	Impostos diferidos	0	988	680
2.01.05.02.07	Passivo com arrendamento	1.292	546	470
2.02	Passivo Não Circulante	195.927	81.251	30.845
2.02.02	Outras Obrigações	189.086	77.504	27.160
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	185.789	76.764	26.144
2.02.02.02	Outros	3.297	740	1.016
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	0	0	103
2.02.02.02.04	Passivo com arrendamento	3.179	740	913
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	118	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.714	50	791
2.02.04	Provisões	5.127	3.697	2.894
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.127	3.697	2.894
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.372	3.263	2.626
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	755	434	268
2.03	Patrimônio Líquido	140.864	181.717	88.629
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000	15.000
2.03.02	Reservas de Capital	0	0	1.471

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	1.471
2.03.04	Reservas de Lucros	125.864	166.717	72.158
2.03.04.01	Reserva Legal	3.000	3.000	3.000
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	163.717	69.158
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	122.864	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	38.114	70.143	87.075
3.01.01	Receita Líquida com venda de imóveis	38.114	70.143	87.075
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-35.270	-48.324	-51.452
3.02.01	Custo dos imóveis vendidos	-35.270	-48.324	-51.452
3.03	Resultado Bruto	2.844	21.819	35.623
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	155.855	103.042	12.353
3.04.01	Despesas com Vendas	-23.584	-21.984	-12.198
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.537	-17.184	-14.358
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	213.976	142.210	38.909
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	158.699	124.861	47.976
3.06	Resultado Financeiro	5.653	2.502	54
3.06.01	Receitas Financeiras	6.935	2.986	1.093
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.282	-484	-1.039
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	164.352	127.363	48.030
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-534	-2.107	-2.035
3.08.01	Corrente	-457	-2.315	-1.803
3.08.02	Diferido	-77	208	-232
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	163.818	125.256	45.995
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	163.818	125.256	45.995
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	10,9212	8,3504	3,0663

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	163.818	125.256	45.995
4.03	Resultado Abrangente do Período	163.818	125.256	45.995

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-61.601	-27.338	4.049
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-46.559	-14.929	11.747
6.01.01.01	Lucro líquido do período	163.818	125.256	45.995
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	813	1.058	272
6.01.01.03	Ajuste a valor presente	-425	81	198
6.01.01.04	Distratos de unidades	1.105	516	864
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-213.976	-142.210	-38.909
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	1.430	803	2.850
6.01.01.08	Impostos diferidos	676	-433	477
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-15.042	-12.409	-7.698
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-17.337	-7.714	-8.132
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	2.688	-1.048	4.752
6.01.02.03	Outras contas a receber	-2.132	1.585	652
6.01.02.04	Fornecedores	3.860	-990	120
6.01.02.05	Obrigações tributárias e trabalhistas	-66	424	-30
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-2.321	-5.025	-5.910
6.01.02.08	Outras contas a pagar	266	359	850
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.345	-1.854	11.284
6.02.01	Investimentos	-120	-817	-101
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	336	1.348	11.585
6.02.03	Acréscimo de imobilizado	-4.930	-2.385	-200
6.02.04	Decréscimo de imobilizado	369	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	73.306	23.532	-9.158
6.03.04	Dividendos pagos	-44.515	-4.375	-16.292
6.03.05	Passivo de arrendamento pago	3.185	-97	-364
6.03.06	Partes relacionadas	114.636	29.475	7.498
6.03.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-1.471	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.360	-5.660	6.175

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.352	34.012	27.837
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	35.712	28.352	34.012

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-40.853	-163.818	0	-204.671
5.04.06	Dividendos	0	0	-163.717	-40.954	0	-204.671
5.04.09	Dividendo adicional poposto	0	0	122.864	-122.864	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.818	0	163.818
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.818	0	163.818
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	3.000	122.864	0	0	140.864

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.471	-30.697	125.256	0	93.088
5.04.08	Reservas de Lucros Distribuídos	0	0	-30.697	0	0	-30.697
5.04.09	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-1.471	0	0	0	-1.471
5.04.10	Reversão de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	0	125.256	0	125.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	125.256	-125.256	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	125.256	-125.256	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(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	15.000	3.126	36.304	0	0	54.430
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.126	36.304	0	0	54.430
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-11.796	0	0	-11.796
5.04.06	Dividendos	0	0	-11.796	0	0	-11.796
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	45.995	0	45.995
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	45.995	0	45.995
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1.345	44.650	-45.995	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	1.345	44.650	-45.995	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	38.713	71.322	88.903
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38.713	71.322	88.903
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-49.406	-64.015	-60.223
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-31.545	-48.717	-52.336
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.861	-15.298	-7.887
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.693	7.307	28.680
7.04	Retenções	-813	-1.058	-272
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-813	-1.058	-272
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.506	6.249	28.408
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	220.911	145.196	40.002
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	213.976	142.210	38.909
7.06.02	Receitas Financeiras	6.935	2.986	1.093
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	209.405	151.445	68.410
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	209.405	151.445	68.410
7.08.01	Pessoal	43.385	22.154	16.892
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.379	401	395
7.08.01.04	Outros	41.006	21.753	16.497
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	7.299	8.510	7.799
7.08.01.04.02	Prestação de serviços de PJs	31.747	12.823	8.388
7.08.01.04.03	Honorários da administração	1.960	420	310
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.133	3.305	4.409
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.069	730	1.114
7.08.03.01	Juros	136	91	155
7.08.03.02	Aluguéis	933	639	959
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	163.818	125.256	45.995
7.08.04.02	Dividendos	40.954	30.697	11.796
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	122.864	94.559	34.199

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	593.270	345.106	159.332
1.01	Ativo Circulante	435.648	270.425	126.032
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	72.287	58.444	46.282
1.01.01.01	Banco Conta Movimento	11.925	4.049	20.077
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	38.774	26.356	14.603
1.01.01.03	Conta Vinculada	21.588	28.039	11.602
1.01.03	Contas a Receber	203.737	100.995	41.983
1.01.04	Estoques	140.145	108.050	32.152
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.479	2.936	5.615
1.01.08.03	Outros	19.479	2.936	5.615
1.01.08.03.01	Créditos com Controladas	0	2.690	1.396
1.01.08.03.02	Outros créditos	19.479	246	4.219
1.02	Ativo Não Circulante	157.622	74.681	33.300
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	150.857	71.664	31.589
1.02.01.04	Contas a Receber	150.005	59.122	21.985
1.02.01.07	Tributos Diferidos	722	2.276	318
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	722	2.276	318
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	10.266	9.286
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	10.266	9.286
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	130	0	0
1.02.03	Imobilizado	6.765	3.017	1.711
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.765	3.017	1.711

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	593.270	345.106	159.332
2.01	Passivo Circulante	267.064	79.131	41.362
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	464	160	121
2.01.01.01	Obrigações Sociais	464	160	121
2.01.02	Fornecedores	39.407	5.167	1.487
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.378	2.225	649
2.01.05	Outras Obrigações	223.815	71.579	39.105
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	10
2.01.05.02	Outros	223.815	71.579	39.095
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	186.478	26.322	0
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	29.890	39.050	33.007
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	6.155	2.300	3.952
2.01.05.02.06	Impostos e Contribuições Diferidos	0	3.361	1.666
2.01.05.02.07	Passivo com Arrendamento	1.292	546	470
2.02	Passivo Não Circulante	185.342	84.258	29.341
2.02.02	Outras Obrigações	165.496	78.880	24.291
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	142
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0	142
2.02.02.02	Outros	165.496	78.880	24.149
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	4.926	4.425	3.131
2.02.02.02.04	Passivo com Arrendamento	3.179	740	913
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	157.391	73.715	20.105
2.02.03	Tributos Diferidos	14.134	1.115	2.006
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.134	1.115	2.006
2.02.04	Provisões	5.712	4.263	3.044
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.127	3.697	2.894
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.372	3.263	2.626
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	755	434	268

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.04.02	Outras Provisões	585	566	150
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	585	566	150
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	140.864	181.717	88.629
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000	15.000
2.03.02	Reservas de Capital	0	0	1.471
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	1.471
2.03.04	Reservas de Lucros	125.864	166.717	72.158
2.03.04.01	Reserva Legal	3.000	3.000	3.000
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	163.717	69.158
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	122.864	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	684.354	406.766	168.724
3.01.01	Receita Líquida com venda de imóveis	684.354	406.766	168.724
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-441.453	-231.249	-88.632
3.02.01	Custo dos imóveis vendidos	-441.453	-231.249	-88.632
3.03	Resultado Bruto	242.901	175.517	80.092
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-69.934	-45.830	-30.149
3.04.01	Despesas com Vendas	-33.955	-27.099	-13.797
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.979	-18.731	-16.352
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	172.967	129.687	49.943
3.06	Resultado Financeiro	4.581	1.391	-280
3.06.01	Receitas Financeiras	8.732	3.176	1.093
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.151	-1.785	-1.373
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	177.548	131.078	49.663
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.730	-5.822	-3.668
3.08.01	Corrente	-8.747	-6.367	-2.739
3.08.02	Diferido	-4.983	545	-929
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	163.818	125.256	45.995
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	163.818	125.256	45.995
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	10,9212	8,3504	3,0663

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	163.818	125.256	45.995
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	163.818	125.256	45.995

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	46.778	22.895	25.353
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	169.188	128.714	55.111
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	163.818	125.256	45.995
6.01.01.03	Provisão para Demandas Judiciais	1.430	803	2.850
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	-9.907	1.103	2.734
6.01.01.05	Depreciação/Amortização	813	1.058	247
6.01.01.06	Tributos Diferidos	11.212	-1.154	1.929
6.01.01.08	Provisão para garantia	19	416	150
6.01.01.09	Distrato de Unidades	1.803	1.232	1.206
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-122.410	-105.819	-29.758
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-185.521	-98.484	-48.783
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-32.095	-75.898	-20.409
6.01.02.03	Outros créditos	-19.363	3.973	-1.735
6.01.02.04	Fornecedores	34.240	3.680	363
6.01.02.05	Obrigações tributárias e trabalhistas	1.457	1.615	232
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	74.516	59.653	33.761
6.01.02.08	Outras contas a pagar	4.356	-358	6.813
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.890	-18.801	1.879
6.02.01	Decréscimo do Imobilizado	369	0	0
6.02.07	Títulos e Valores Mobiliários	6.451	-16.437	2.092
6.02.08	Acréscimo do Imobilizado	-4.930	-2.364	-213
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-28.374	-8.369	-20.410
6.03.01	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	-1.471	0
6.03.03	Pagamentos de arrendamentos - principal e juros	3.185	-97	-364
6.03.04	Dividendos pagos	-44.515	-4.375	-16.292
6.03.05	Partes relacionadas	12.956	-2.426	-3.754
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	20.294	-4.275	6.822
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.405	34.680	27.858

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	50.699	30.405	34.680

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717	0	181.717
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717	0	181.717
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-40.853	-163.818	0	-204.671	0	-204.671
5.04.06	Dividendos	0	0	-163.717	-40.954	0	-204.671	0	-204.671
5.04.09	Dividendo adicional proposto	0	0	122.864	-122.864	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.818	0	163.818	0	163.818
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.818	0	163.818	0	163.818
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	3.000	122.864	0	0	140.864	0	140.864

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629	0	88.629
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629	0	88.629
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.471	-30.697	125.256	0	93.088	0	93.088
5.04.08	Reservas de lucros distribuídas	0	0	-30.697	0	0	-30.697	0	-30.697
5.04.09	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-1.471	0	0	0	-1.471	0	-1.471
5.04.10	Reversão de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	0	125.256	0	125.256	0	125.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	125.256	-125.256	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	125.256	-125.256	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	3.000	163.717	0	0	181.717	0	181.717

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(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	15.000	3.126	36.304	0	0	54.430	0	54.430
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.126	36.304	0	0	54.430	0	54.430
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-11.796	0	0	-11.796	0	-11.796
5.04.06	Dividendos	0	0	-11.796	0	0	-11.796	0	-11.796
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	45.995	0	45.995	0	45.995
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	45.995	0	45.995	0	45.995
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1.345	44.650	-45.995	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	1.345	44.650	-45.995	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	4.471	69.158	0	0	88.629	0	88.629

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	699.528	411.916	172.320
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	699.528	411.916	172.320
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-463.410	-253.610	-99.472
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-437.866	-232.936	-89.850
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.544	-20.674	-9.622
7.03	Valor Adicionado Bruto	236.118	158.306	72.848
7.04	Retenções	-813	-1.058	-247
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-813	-1.058	-247
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	235.305	157.248	72.601
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.732	3.176	1.093
7.06.02	Receitas Financeiras	8.732	3.176	1.093
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	244.037	160.424	73.694
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	244.037	160.424	73.694
7.08.01	Pessoal	47.343	23.437	17.388
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.474	425	395
7.08.01.04	Outros	44.869	23.012	16.993
7.08.01.04.01	Comissões sobre Vendas	7.308	8.510	8.060
7.08.01.04.02	Prestação de serviços de PJs	35.601	14.082	8.623
7.08.01.04.03	Honorários da administração	1.960	420	310
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	28.904	10.994	9.197
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.972	737	1.114
7.08.03.01	Juros	491	98	155
7.08.03.02	Aluguéis	3.481	639	959
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	163.818	125.256	45.995
7.08.04.02	Dividendos	40.954	30.697	11.796
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	122.864	94.559	34.199

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - CONSTRUTORA METROCASA S.A

A administração da Construtora Metrocasa S.A. (“Companhia” ou “Metrocasa”) em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação as Demonstrações Financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas deste Relatório da Administração e Parecer dos Auditores Independentes. As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e contemplam as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis pelos pronunciamentos emitidos pelo CPC às entidades de incorporação imobiliária e as normas contábeis internacionais, conforme estabelecido pelo International Financial Reporting Standards (IFRS).

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Fundada em 16 de maio de 2017, a Companhia segue atingindo patamares consideráveis tanto em volume de lançamentos quanto em volume de vendas, com um crescimento expressivo de suas operações ano após ano e semestre após semestre. Em termos de estratégia, a Metrocasa continua com seu propósito de oferecer imóveis residenciais compactos e bem localizados aos seus clientes, em sua maioria nos termos do principal programa habitacional do Governo Federal - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Através do crédito associativo, o qual o valor referente ao financiamento imobiliário fornecido ao cliente pela Caixa Econômica Federal é repassado à construtora conforme o avanço físico de suas obras, atuamos em todos os grupos de faixa de renda pertencentes ao referido programa. De maneira convergente, buscamos adequar os empreendimentos as diferentes regiões das cidades, com o objetivo de maximizar o VGV do empreendimento.

Os terrenos são escolhidos de forma criteriosa conforme sua localização e potencial construtivo. Em sua maioria são comprados através de permuta física e com pouca exposição de caixa, sendo este último desembolsado sempre após a aprovação do projeto na prefeitura.

Comercialmente, a empresa atua com uma central de vendas, através de suas lojas localizadas no Edifício Itália, Centro de São Paulo (metrô República). Nessas lojas, a Companhia possui apartamentos modelo e não constrói um stand de vendas e um apartamento decorado a cada projeto que lança. As vendas são realizadas por equipe comercial própria, treinada especificamente nas tipologias produzidas pela empresa. A sede administrativa da empresa também se encontra no mesmo edifício, o que faz com que distância entre a estratégia e suas operações seja a menor possível. Já para as operações do Rio de Janeiro, a Companhia se utilizará do mesmo formato, estando a sede administrativa e a loja de vendas com apartamento modelo no mesmo prédio, porém com time comercial local.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RELATÓRIO DE DESEMPENHO – 4º TRIMESTRE E ANO DE 2023****DESEMPENHO OPERACIONAL****o Lançamentos:**

No quarto trimestre de 2023, a Companhia lançou 3.144 unidades distribuídas em 12 novos empreendimentos localizados na cidade de São Paulo, que totalizaram R\$ 656,7 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV). No acumulado do ano de 2023, a Companhia lançou 5.881 unidades em 23 empreendimentos com Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1.246,0 milhões de vendas.

o Vendas Líquidas de distratos e VSO:

A Companhia registrou no quarto trimestre Vendas Líquidas de distratos de R\$ 267,2 milhões, desempenho 50,2% superior ao mesmo período do ano passado que registrou R\$ 177,4 milhões. Já em volume de unidades, foram comercializadas 1.284 no quarto trimestre contra 924 unidades no mesmo período do ano passado.

Na visão anual, a Companhia registrou vendas de R\$ 925,6 milhões (4.647 unidades), aumento de 77,0% em relação aos R\$ 523,0 milhões realizados em 2022 (2.011 unidades).

A velocidade de vendas (VSO), em unidades, no ano de 2023 de 56,3%.

o Repasses:

No quarto trimestre de 2023, a Metrocasa repassou 752 unidades, totalizando ao longo do ano de 2023 o repasse de 3.320 unidades. No ano de 2022 foram realizados repasses de 1.820 unidades.

o Estoques:

A Metrocasa encerrou o quarto trimestre de 2023 com estoque de 3.941 unidades avaliadas em R\$ 974,3 milhões, sendo 99,7% referentes a unidades lançadas ou em construção e apenas 0,3% correspondentes a unidades de empreendimentos já concluídos, num total de 13 unidades.

o Banco de terrenos:

A Companhia possuía em dezembro de 2023 um banco de terrenos com 63 terrenos contratados, com VGV potencial de R\$3,0 bilhões de reais distribuídos em 13.869 unidades. O VGV potencial da Cidade de São Paulo totaliza R\$ 2,7 bilhões distribuídos em 57 projetos e o da cidade do Rio de Janeiro conta R\$ 279,4 milhões distribuídos em 6 projetos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

o Entregas:

Durante o ano de 2023 a Companhia entregou 6 empreendimentos com um volume de 1.090 unidades.

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

No quadro abaixo estão descritos alguns indicadores que a administração julga importante e corroboram o bom desempenho da Companhia de janeiro a dezembro de 2023:

<i>Indicadores financeiros</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>Var. %</i>
<i>Em R\$ mil, exceto %</i>			<i>2023 / 2022</i>
<i>Receita líquida</i>	<i>684.354</i>	<i>406.766</i>	<i>68,2%</i>
<i>Lucro bruto</i>	<i>242.901</i>	<i>175.517</i>	<i>38,4%</i>
<i>Margem bruta</i>	<i>34,1%</i>	<i>42,3%</i>	<i>-8,2 p. p</i>
<i>EBITDA</i>	<i>173.780</i>	<i>130.745</i>	<i>32,9%</i>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>25,3%</i>	<i>32,1%</i>	<i>-6,7 p. p</i>
<i>Lucro líquido</i>	<i>163.818</i>	<i>125.256</i>	<i>30,8%</i>
<i>Margem líquida</i>	<i>23,9%</i>	<i>30,7%</i>	<i>-6,8 p. p</i>

o Receita líquida:

A Receita líquida do período findo em 31 de dezembro de 2023 ficou 68,2% acima do mesmo período do ano passado, sendo R\$ 684,3 milhões contra R\$ 406,7 milhões em dezembro de 2022. Além da receita apurada pelas obras cujos lançamentos ocorreram em 2023, grande parte do resultado gerado em 2023 veio da performance das obras cujos lançamentos ocorreram em 2022 e 2021, seguindo o processo de apropriação de receita pela metodologia POC. Já o resultado do mesmo período do ano passado, foi mais impactado pelas obras cujos lançamentos ocorreram em 2019, 2020 e 2021.

o Lucro bruto e Margem Bruta:

O Lucro Bruto da Companhia atingiu o patamar de R\$ 242,9 milhões em dezembro de 2023, 38,4% acima do desempenho do mesmo período de 2022, que ficou em R\$ 175,5 milhões. A margem bruta teve uma queda de 8,2 p.p, saindo de 42,3% em 2022 para 34,1% em 2023, devido a revisão orçamentária de alguns projetos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho○ **Lucro líquido**

A Metrocasa fechou o período de janeiro a dezembro de 2023 com um lucro líquido de R\$ 163,8 milhões versus R\$ 125,2 milhões no mesmo período do ano passado, incremento de 30,8% no resultado. A margem líquida teve queda de 6,8 pp, ao sair de 30,7% em dezembro de 2022 para 23,9% em dezembro de 2023. Mesmo com a queda apresentada para o período, a Companhia entende que o nível de margem líquida obtido ainda é bem relevante em relação aos seus competidores.

ANÁLISE DO RESULTADO

(R\$ MIL)	31/12/2023	31/12/2022	%
<i>Lucro antes do IR e CSLL</i>	177.548	131.078	35,5%
<i>(-) Receitas financeiras</i>	(8.732)	(3.176)	174,9%
<i>(+) Despesas financeiras</i>	4.151	1.785	132,5%
<i>(+) Depreciação e amortização</i>	813	1.058	-23%
EBITDA	173.780	130.745	32,9%
<i>Receita operacional líquida</i>	684.354	406.766	68,2%
Margem EBITDA (%)	25,4%	32,1%	-6,7 p. p
<i>(+) Ajuste a valor presente</i>	9.907	1.103	798,2%
EBITDA AJUSTADA	183.687	131.848	39,3%
<i>Receita operacional líquida ajustada</i>	694.261	407.869	70,2%
Margem EBITDA ajustada (%)	26,5%	32,3%	-5,9 p. p

○ **EBITDA e Margem EBITDA:**

O EBITDA da Companhia atingiu o patamar de R\$ 173,7 milhões em dezembro de 2023, 32,9% acima do desempenho de dezembro de 2022, que ficou em R\$ 130,7 milhões. A margem EBITDA teve queda de 6,7 p.p, saindo de 32,1% em dezembro de 2022 para 25,4% em dezembro de 2023.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

Indicadores financeiros Em R\$ mil, exceto %	2023	2022	Var. %
			2023/2022
Caixa líquido	72.287	58.444	23,7%
Contas a receber	353.742	160.117	120,9%
Patrimônio líquido	140.864	181.717	-22,5%
ROAE	101,6%	92,7%	8,9 p. p

Caixa líquido:

O Caixa líquido da Companhia, composto pelas contas de balanço “Caixas e equivalentes de caixa” e “Títulos e valores mobiliários” sofreram um incremento de 23,7% na comparação dos 12 (doze) meses de 2023 contra o fechamento de 2022, saindo de um valor de R\$ 58,4 milhões para R\$ 72,2 milhões. Tal fato reforça o compromisso da Companhia com a geração de caixa e com a saúde financeira de seus projetos.

Contas a receber:

O saldo de contas a receber no fim do mês de dezembro de 2023 era de R\$ 353,7 milhões. Fechamos no ano de 2022 com um saldo de R\$ 160,1 milhões, incremento de 120,9% no comparativo dos períodos.

Patrimônio Líquido:

O Patrimônio Líquido da Companhia fechado em dezembro de 2023 foi de R\$ 140,8 milhões, com lucro líquido apurado no ano de 2023 de R\$ 163,8 milhões. Em dezembro de 2022 o Patrimônio Líquido foi de R\$ 181,7 com lucro líquido de R\$ 125,5.

ROAE:

Em dezembro de 2023, o ROAE (Return on Average Equity) da Companhia fechou em 101,6% versus 92,7% do fechamento de 2022, uma variação positiva de 8,9 p. p.

Endividamento:

A Companhia não possui nenhum tipo de dívida corporativa ou a nível de projeto.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

A Administração.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	35.712	28.352	50.699	30.405
Títulos e valores mobiliários	5.1	425	761	21.588	28.039
Contas a receber de clientes	6	23.017	22.551	203.737	100.995
Imóveis a comercializar	7	383	3.071	140.145	108.050
Partes relacionadas	8.1	-	2.690	-	2.690
Outros créditos		2.378	247	19.479	246
		61.915	57.672	435.648	270.425
Não circulante					
Contas a receber de clientes	6	19.944	3.753	150.005	59.122
Partes relacionadas	8.1	39.554	42.474	-	10.266
Impostos diferidos	14.2	-	-	722	2.276
Outros créditos		-	-	130	-
Investimentos	9.1	403.508	189.411	-	-
Imobilizado	10	6.765	3.017	6.765	3.017
		469.771	238.655	157.622	74.681
Total do ativo		531.686	296.327	593.270	345.106
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.					
Balanços patrimoniais individuais e consolidados					
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022					
(Em milhares de Reais)					
	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	11	4.114	254	39.407	5.167
Obrigações tributárias e trabalhistas	12	838	904	3.842	2.385
Impostos diferidos	14.2	-	988	-	3.361
Adiantamentos de clientes	15	553	2.874	29.890	39.050
Passivo de arrendamento	13	1.292	546	1.292	546
Dividendos a pagar	18.3	186.478	26.322	186.478	26.322
Outras contas a pagar		1.620	1.471	6.155	2.300
		194.895	33.359	267.064	79.131
Não circulante					
Impostos diferidos	14.2	1.714	50	14.134	1.115
Partes relacionadas	8.1	185.789	76.764	-	-
Passivo de arrendamento	13	3.179	740	3.179	740
Adiantamentos de clientes	15	-	-	157.391	73.715
Provisão para garantias		-	-	585	566
Provisão para demandas judiciais	16.1	5.127	3.697	5.127	3.697
Outras contas a pagar		118	-	4.926	4.425
		195.927	81.251	185.342	84.258
Patrimônio líquido					
Capital social	18.1	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de lucros		-	163.717	-	163.717
Reserva legal	18.3	3.000	3.000	3.000	3.000
Dividendo adicional proposto	18.4	122.864	-	122.864	-
		140.864	181.717	140.864	181.717
Total do passivo e patrimônio líquido		531.686	296.327	593.270	345.106
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					

CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas Explicativas****Demonstrações do resultado individuais e consolidados****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de Reais, exceto quando apresentado de outra forma)**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida de vendas	20	38.114	70.143	684.354	406.766
Custo dos serviços e imóveis vendidos	21	(35.270)	(48.324)	(441.453)	(231.249)
Lucro bruto operacional		2.844	21.819	242.901	175.517
Receitas/(despesas) operacionais:					
Despesas administrativas e gerais	21	(34.537)	(17.184)	(35.979)	(18.731)
Despesas comerciais	21	(23.584)	(21.984)	(33.955)	(27.099)
Equivalência patrimonial	9.1	213.976	142.210	-	-
Lucro antes do resultado financeiro líquido e dos tributos		158.699	124.861	172.967	129.687
Despesas financeiras	22	(1.282)	(484)	(4.151)	(1.785)
Receitas financeiras	22	6.935	2.986	8.732	3.176
Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		164.352	127.363	177.548	131.078
Imposto de Renda e Contribuição Social					
Corrente	14.3	(457)	(2.315)	(8.747)	(6.367)
Diferido	14.3	(77)	208	(4.983)	545
Lucro líquido do exercício		163.818	125.256	163.818	125.256
Lucro líquido por ação - básico e diluído	19	10,9212	8,3504	10,9212	8,3504

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas Explicativas****Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidados****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	163.818	125.256	163.818	125.256
Outros resultados abrangentes líquido dos efeitos tributários	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>163.818</u>	<u>125.256</u>	<u>163.818</u>	<u>125.256</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
(Em milhares de Reais)

Notas Explicativas		Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros líquidos acumulados	Patrimônio líquido controladora consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021			15.000	1.471	3.000	69.158	-	88.629
Lucro líquido do exercício			-	-	-	-	125.256	125.256
Reversão de AFAC			-	(1.471)	-	-	-	(1.471)
Transferência para reserva de lucros			-	-	-	93.637	(93.637)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		18.4	-	-	-	-	(31.619)	(31.619)
Dividendos pagos a maior no exercício anterior		18.4	-	-	-	922	-	922
Saldos em 31 de dezembro de 2022			15.000	-	3.000	163.717	-	181.717
Lucro líquido do exercício			-	-	-	-	163.818	163.818
Dividendo adicional proposto		18.4	-	-	-	122.864	(122.864)	-
Dividendos adicionais deliberados		18.4	-	-	-	(163.717)	-	(163.717)
Dividendos mínimos obrigatórios		18.4	-	-	-	-	(40.955)	(40.955)
Saldos em 31 de dezembro de 2023			15.000	-	3.000	122.864	-	140.864
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.								

CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas Explicativas****Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de Reais)**

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	163.818	125.256	163.818	125.256
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	10 813	1.058	813	1.058
Ajuste a valor presente	20 (425)	81	(9.907)	1.103
Distratos de unidades	20 1.105	516	1.803	1.232
Provisão para garantia	21 -	-	19	416
Provisão para demandas judiciais	21 2.031	803	2.031	803
Reversão de provisão para demandas judiciais	16 (601)	-	(601)	-
Resultado de equivalência patrimonial	9.2 (213.976)	(142.210)	-	-
Impostos diferidos	676	(433)	11.212	(1.154)
Provisão de arrendamentos	13.2 4.210	586	4.210	586
(Decréscimo)/acréscimo em ativos				
Contas a receber de clientes	(17.337)	(7.714)	(185.521)	(98.484)
Imóveis a comercializar	2.688	(1.048)	(32.095)	(75.898)
Outros créditos	(2.132)	1.585	(19.363)	3.973
(Decréscimo)/acréscimo em passivos				
Fornecedores	3.860	(990)	34.240	3.680
Obrigações tributárias e trabalhistas	(66)	424	1.457	1.615
Adiantamento de clientes	(2.321)	(5.025)	74.516	59.653
Outras contas a pagar	266	359	4.356	(358)
Caixa líquido (aplicado nas)/proveniente das atividades operacionais	(57.391)	(26.752)	50.988	23.481
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Títulos e valores mobiliários	336	1.348	6.451	(16.437)
Investimentos em controladas	(120)	(817)	-	-
(Acréscimo) do imobilizado	10.2 (4.930)	(2.385)	(4.930)	(2.364)
Decréscimo do imobilizado	10.2 369	-	369	-
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades de investimento	(4.345)	(1.854)	1.890	(18.801)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(1.471)	-	(1.471)
Pagamentos de arrendamentos - principal e juros	13.2 (1.025)	(683)	(1.025)	(683)
Dividendos pagos	18.4 (44.515)	(4.375)	(44.515)	(4.375)
Partes relacionadas	114.636	29.475	12.956	(2.426)
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamento	69.096	22.946	(32.584)	(8.955)
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	7.360	(5.660)	20.294	(4.275)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	28.352	34.012	30.405	34.680
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	35.712	28.352	50.699	30.405
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	7.360	(5.660)	20.294	(4.275)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas Explicativas****Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	38.713	71.322	699.528	411.916
	38.713	71.322	699.528	411.916
 Custos de imóveis vendidos	(31.545)	(48.717)	(437.866)	(232.936)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(17.861)	(15.298)	(25.544)	(20.674)
	(49.406)	(64.015)	(463.410)	(253.610)
 Valor adicionado bruto	(10.693)	7.307	236.118	158.306
 Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(813)	(1.058)	(813)	(1.058)
 Valor adicionado líquido produzido	(11.506)	6.249	235.305	157.248
 Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	213.976	142.210	-	-
Receitas financeiras	6.935	2.986	8.732	3.176
Valor total adicionado recebido em transferência	220.911	145.196	8.732	3.176
 Valor adicionado total a distribuir	209.405	151.445	244.037	160.424
 Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	2.379	401	2.474	425
Comissões sobre vendas	7.299	8.510	7.308	8.510
Prestação de serviços PJs	31.747	12.823	35.601	14.082
Honorários da administração	1.960	420	1.960	420
	43.385	22.154	47.343	23.437
 Impostos, taxas e contribuições	1.133	3.305	28.904	10.994
Aluguéis	933	639	3.481	639
Juros	136	91	491	98
	2.202	4.035	32.876	11.731
 Remuneração de capitais próprios				
Lucro retido	122.864	94.559	122.864	94.559
Dividendos distribuídos	40.955	30.697	40.955	30.697
	163.818	125.256	163.818	125.256
 Valor adicionado total distribuído	209.405	151.445	244.037	160.424

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****1. Contexto operacional**

A Construtora Metrocasa S.A. (“Companhia”), com Sede localizada na Avenida São Luiz, nº 50 - 37º andar, Conj. 372, República, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é uma sociedade anônima de capital fechado.

A Companhia tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios.

O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), criadas especificamente para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

A Companhia continua em processo de franca expansão dos negócios, já que de janeiro a dezembro de 2023, foram lançados 23 empreendimentos, todos no segmento de baixa renda “Programa Casa Verde Amarela” na Região Metropolitana de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía 77 empreendimentos sendo 12 construídos e 65 em construção. Em 2023 foram constituídas 23 SPEs, com o objetivo de abrigar os empreendimentos em desenvolvimento no próprio exercício e para os futuros projetos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15. As demonstrações contábeis individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quanto informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela Administração para a tomada de decisão. Adicionalmente, a Companhia considerou a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral” na preparação de suas demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração em 24 de janeiro de 2024.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas, datadas de 31 de dezembro de 2023 e 2022, estando assim descritas:

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		31/12/2023	31/12/2022
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA (CENTRO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA - (ITAQUERA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA. (VILA DAS BELEZAS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 003 LTDA - (CONGONHAS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA (ALTO DE PINHEIROS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA - (MORUMBI)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA - (SÃO MIGUEL)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA - (SACOMÃ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA. (PRAÇA 14 BIS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA. (ARICANDUVA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC BARRA FUNDA LTDA. (BARRA FUNDA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA. - (BERRINI)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA. (BROOKLIN)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA. (CAMPO BELO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA. (CASA VERDE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA. (DOM BOSCO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC ESTÇÃO VILA PRUDENTE LTDA. (ESTAÇÃO VILA PRUDENTE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA. (FREGUESIA DO Ó II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA. (FREGUESIA DO Ó)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA. (GIOVANNI GRONCHI)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA. (G. ESPERANÇA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA. (INTERLAGOS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA. (IPIRANGA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA. (ITAQUERA III)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA. (JARAGUÁ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA. (LIBERDADE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA. (LIMÃO)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA. (MORUMBI II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA. (VILA SONIA)	Direto	100	100

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		31/12/2023	31/12/2022
SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA. (PAULISTA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA. (PENHA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA. (PERDIZES)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA. (PRAÇA DA ÁRVORE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA. (REPÚBLICA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA. - (SANTA CECÍLIA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA. (SANTA CRUZ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA. (SAÚDE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA. (TATUAPÉ)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA (TIQUATIRA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA. - (VILA PRUDENTE II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA (VILA ROMANA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - (MOOCA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA. (PIRITUBA II)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA. (PIRITUBA)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA- (PQ SÃO DOMINGOS)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA - (VILA PRUDENTE)	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA - (VILA EMA II)	Direto	100	100
BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDAM	Direto	100	100
CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CUJABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA (ESTAÇÃO VILA SÔNIA)	Direto	100	100
JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		31/12/2023	31/12/2022
LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	Direto	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA	Direto	100	100
TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
BELÉM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
CHAPECÓ 43 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
GOIÂNIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PARANAGUÁ 44 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PETROPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	Direto	100	100
121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%	
		31/12/2023	31/12/2022
123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
129 MACAE INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-
146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-

(*) Constituídas em 2023.

Notas Explicativas **CONSTRUTORA METROCASA S.A.****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As demonstrações contábeis consolidadas são elaboradas no mesmo período de divulgação da controladora e as práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, conforme “NBC TG 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e IFRS 10.

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional - incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária.

3. Principais práticas contábeis adotadas

Dentre as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos.

Julgamento

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis.

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 3.1. As obras da Companhia são na modalidade Preço Máximo Garantido - PMG, tornando os riscos de impactos adversos nos orçamentos menores em relação a obras com responsabilidade integral da Companhia.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****Provisão para demandas judiciais**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis da Companhia, independentemente do respectivo resultado.

3.1. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

A Companhia adotou o CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel ainda em construção é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	15% da incorporadora e 85% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplimento pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com a norma contábil NBC TG 23 (R2) - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas à venda ao valor de mercado.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****(ii) Despesas comerciais**

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas, comissões e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1.(i).

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

(a) Títulos e valores mobiliários

As contas vinculadas são oriundas dos créditos associativos “valores bloqueados” e são depositados pelo agente financeiro em contas bancárias de investimentos e mensurados pelo seu valor justo por meio do resultado “VJR” durante o processo de liberação, cuja expectativa de conclusão são de aproximadamente 45 dias.

3.3. Contas a receber de clientes

As contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais denominadas “contas a receber de clientes”).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela taxa média da NTN-B durante o exercício corrente.

O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis. Os valores são apurados com base em taxa efetivas de juros. Os itens monetários integrantes do contas a receber, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros são passíveis destes ajustes.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Perdas de Crédito Esperadas ("PCE"), se necessário.

3.4. Imóveis a comercializar

Incluem imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo aquisição ou de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****3.5. Investimentos**

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme a norma contábil NBC TG 18 (R3) - Investimento em coligada e controlada e IAS 28.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.6. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado e demonstrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado, no exercício em que incorrer

3.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o investimento, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

3.8. Adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1 (i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.9. Arrendamento**(a) Ativo de direito de uso**

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer amortização, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido do ativo. A Companhia amortiza seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

(b) Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos a serem realizados, utilizando a taxa de juros 5,45% a.a. em 31 de dezembro de 2023 (5,45% a.a. em 2022), critério utilizado pela Administração. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, atualizados conforme índices descritos nos contratos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****3.10. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

3.11. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua a Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

3.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categoria/mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no modelo de negócios da Companhia.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir, são demonstrados os principais ativos financeiros, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- Contas a receber de clientes: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “3.1 (i)” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável;
- Contas a receber de partes relacionadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A baixa de um ativo financeiro acontece apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra Companhia. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem contas a pagar a fornecedores, a partes relacionadas e a adiantamento de clientes, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Administração da Companhia analisa a necessidade de constituir as perdas esperadas de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo se necessário, os valores serão registrados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, a administração registra uma perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c) (IFRS 9).

A Companhia apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de um ano. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

3.14. Tributação**Tributos e contribuições correntes**

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- **Lucro real:** adotado pela Controladora a partir de 1º de janeiro de 2023. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- **Lucro presumido:** adotado pela Controladora até 31 de dezembro de 2022 e pelas controladas, no caso de receitas financeiras. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL). Para receitas financeiras a tributação é de 100% do ganho auferido e as alíquotas são as mesmas;
- **Regime Especial de Tributação (RET):** adotado para os empreendimentos dentro da controladora e para as controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar por esse tipo de tributação. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Tributos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 11.2.

3.15. Benefícios a funcionários e diretores

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós saída da Companhia.

3.16. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a norma contábil NBC TG 03 (R3) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****3.17. Lucro básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações contábeis.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18.

3.18. Apresentação de informações por segmento

A Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

3.19. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, está sendo registrada no passivo circulante, na rubrica contábil “Dividendos a pagar”, por se tratar de uma obrigação legal prevista na Lei nº 6.404/76 (Lei das S/As) e no estatuto social da Companhia.

3.20. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado “CPC 09”.

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício.

As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração do valor adicionado está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****4. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor até 31 de dezembro de 2023**

As emissões/alterações de normas IFRS efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2023 não tiveram impactos nas Demonstrações Contábeis da Companhia. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2024 ou após, e a Companhia está avaliando os impactos em suas Demonstrações Contábeis da adoção destas normas:

Para as seguintes normas ou alterações a Administração não identificou impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) **Alteração na Norma IFRS 16/CPC 06** - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024;
- b) **Alteração na Norma IAS 1/CPC 26:**
 - a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

- c) **Alteração da norma 12 - Imposto de Renda** - Esclarece aspectos relacionados ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos ativos e passivos relacionados as regras do Pilar Dois publicadas pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE). Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.
- d) **Alteração da norma IAS 7 e IFRS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa** - Esclarece aspectos referentes aos requisitos de divulgação de informações qualitativas e quantitativas sobre acordos de financiamentos de fornecedores. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2024. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.
- e) **Alteração da norma IAS 21 - Ausência de Permutabilidade** - Esclarece aspectos para especificar quando uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não é, e específica como uma entidade determina a taxa de conversão quando uma moeda não é conversível. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2025. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****5. Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Bancos contas movimento	1.399	2.255
Aplicações financeiras (a)	34.313	26.097
Total	35.712	28.352

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	-	-
Bancos contas movimento	11.925	4.049
Aplicações financeiras (a)	38.774	26.356
Total	50.699	30.405

(a) São representadas por aplicações junto aos Bancos: Caixa Econômica Federal, com rentabilidade de 101% do CDI, Banco Bradesco, com rentabilidade de 100% do CDI, Banco XP, com rentabilidade de 104% do CDI e Banco Safra, com rentabilidade de 104,5% do CDI, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

5.1. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas vinculadas	425	761
Total	425	761

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas vinculadas	21.588	28.039
Total	21.588	28.039

Os valores classificados em contas vinculadas correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Após esse cumprimento que dura em média 45 dias, os valores serão disponibilizados na conta corrente da Companhia.

6. Contas a receber de clientes

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de imóveis (a)	42.961	26.729
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	(425)
Total	42.961	26.304

Circulante	23.017	22.551
Não circulante	19.944	3.753

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de imóveis (a)	367.857	164.325
(-) Ajuste a valor presente (b)	(14.115)	(4.208)
Total	353.742	160.117
Circulante	203.737	100.995
Não circulante	150.005	59.122

- (a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para as demonstrações individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023 foi de 3% (5,81% em 31 de dezembro de 2022).

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a assinatura do contrato de financiamento com a instituição financeira por parte do promitente. Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Total vencidas	14.879	13.057
A vencer		
em 2023	-	86.675
em 2024	66.656	34.684
em 2025	104.658	21.240
em 2026	73.643	2.514
Em 2027	12.940	1.947
A partir de 2028	80.966	-
Total a vencer	338.863	147.061
Total da carteira	353.742	160.117

Notas Explicativas **CONSTRUTORA METROCASA S.A.****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A movimentação do ajuste a valor presente está apresentada a seguir:

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(425)	(344)
Adições	425	778
(-) Exclusão	-	(859)
Saldo final	-	(425)

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(4.208)	(3.105)
Adições	18.600	6.353
(-) Exclusão	(28.507)	(7.456)
Saldo final	(14.115)	(4.208)

A Administração efetua análises periódicas dos saldos em carteira, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de provisão para distratos ou perdas de crédito esperadas.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	-	2.456
Imóveis concluídos	383	615
Total	383	3.071
Circulante	383	3.071
Não circulante	-	-

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	139.302	107.435
Imóveis concluídos	843	615
Total	140.145	108.050
Circulante	140.145	108.050
Não circulante	-	-

Em 31 de dezembro de 2023, os empreendimentos que mais contribuíram com o estoque de imóveis em construção foram: Pirituba II, Parque do Carmo, Estação Sacomã, Jaraguá, Guilhermina-Esperança, Vila Ré, Estação Vila Prudente, Avenida Itaquera, Estação Lapa, Artur Alvim, Estação João Paulo I, Capão Redondo, Estação Alto do Ipiranga, Vila das Belezas II, Estação Pirituba e Liberdade.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 31 de dezembro de 2022, os empreendimentos que mais contribuíram com o estoque de imóveis em construção foram: Vila das Belezas, Estação Penha, Penha II, Campo Belo, Vila Romana, Praça da Árvore, Freguesia do Ó, Amador Bueno, Ipiranga II, Panamby, Estação Vila Sônia e Vila dos Remédios.

A Administração efetua análises periódicas de custo em relação ao valor líquido de realização nos estoques de imóveis em construção e concluídos, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre os estoques.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas

8.1. Saldos de transações com partes relacionadas

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante		
Créditos com sócios	-	2.690
Total	-	2.690
Ativo não circulante		
AYW CONSTRUTORA LTDA (SOLAR DOS MONTES)	-	2.563
CUBOPAR PARTICIPAÇÕES S.A	-	1
UP NEGOCIOS, ASSESSORIA E SERVICOS IMOBILIÁRIOS	-	7.702
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	218	2.509
MC65 - VILA SÔNIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SÔNIA LTDA	-	510
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	252	-
MC34 - ESTACÃO SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	140	18
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	-	21
MC45 - SAUDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA	-	2.676
MC60 - PRACA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRACA DA ÁRVORE LTDA	1.830	1.511
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	1.180	113
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	74	38
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	-	152
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	-	621
MC21 - PARQUE SAO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	-	109
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	2.220	2.011
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	2.723	181
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	-	239
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	-	31
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	-	1
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	-	1.984
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	-	3.720
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	71	195
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	132	16
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	-	2.822
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPREEND. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	-	1.029
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	-	668
MC75 - ESTACÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPREEND. MC ESTACÃO VILA PRUDENTE LTDA	805	57
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	-	29
MC84 - SHELTON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	1.146	13
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	691	3.101

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	19	7
MC73 - ESTACÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	-	431
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	-	992
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	1.654	1.597
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	-	219
MC55 - ESTACÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	-	4.558
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA	1.894	5
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	2.606	9
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	391	1
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	-	11
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	-	3
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PAR	1.369	-
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA	1.307	-
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BO	5	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORAD	1.286	-
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORAD	9	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE	74	-
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	1	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADOR	51	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADO	468	-
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	62	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	55	-
MC114 - - BARÃO DE IGUAPE - UBERLÂNDIA 27 INCORPOR	409	-
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	70	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	6	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPO	5	-
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA	7	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA	4	-
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA	6	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA	2.141	-
MC120 - BORJA REIS RJ - SOROCABA 47 INCORPORADORA	531	-
MC33 - CAMBUCI	1.634	-
MC57 - SANTA CECILIA II	73	-
MC68 - VILA RÉ	628	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS	970	-
MC93 - PROF. ANTONIO	1.544	-
MC103 - JOÃO ALFREDO	90	-
MC106 - AURORA	8	-
MC107 - CUPECÊ	944	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO	8	-
MC110 - CRISTO REI	4.558	-

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
MC116 - CHAPECO 43	1.855	-
MC130 - VOTUPORANGA	1.271	-
MC143 - NOVA IGUAÇU	25	-
MC144 - NOVA FRIBURGO	26	-
Total	39.554	42.474

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante		
Créditos com sócios	-	2.690
Total	-	2.690
Ativo não circulante		
AVW CONSTRUTORA LTDA (SOLAR DOS MONTES)	-	2.563
CUBOPAR PARTICIPAÇÕES S.A	-	1
UP NEGOCIOS, ASSESSORIA E SERVICOS IMOBILIÁRIOS	-	7.702
Total	-	10.266

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária de forma direta, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Passivo não circulante		
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	10.807	9.093
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	-	3.572
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	1.766	77
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	2.753	1.377
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	1.226	2.169
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	6.275	7.251
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	6.249	3.869
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	19.538	18.043
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	2.631	3.967
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	2.464	14
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	1.741	44
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOÓCA LTDA	7.005	3.917
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	-	6
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	-	8
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	7.233	307
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	-	3
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	2.841	1.636
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	8.574	6.652
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	7.480	4.600
MC57 - SANTA CECÍLIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA	-	8
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	-	121
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	5.383	756
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	1	5
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	8.516	2.390
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	4.064	3.916
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	4.626	2.722
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	-	1
MC80 - MANDEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	-	1
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	-	2
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA	-	6
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	-	6
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA	8	8
	-	7

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
MC93 - PROFESSOR ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA	-	3
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITÓRIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA	-	7
MC98 - VALLE PONTIN - CRIÇUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	231	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	5	6
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	1	9
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	1	9
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDOorado 33 INCORPORADORA SPE LTDA	-	5
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	6	9
MC105 - DOMINGOD MANOEL - JUNDIAÍ 25 INCORPORADORA SPE LTDA	9	10
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	-	6
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA LTDA	-	9
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORAÇÃO SPE LTDA	-	9
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIÂNIA 40 INCORPORADORA LTDA	-	9
MC110 - CRISTO REI - TERESÓPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9
MC111 - RUA DO LAGO - NITERÓI 15 INCORPORADORA LTDA	-	9
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	1	8
MC114 - BARÃO DE IGUAPE - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9
MC115 - SOUSA NETO - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9
MC113 - BELÉM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	8	9
MC116 - CHAPECÓ 43 - INCORPORADORA SPE LTDA	-	9
MC117 - PARANAGUÁ 44 INCORPORADORA SPE LTDA	-	9
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	8	9
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	9	9
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	-	12
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS -SPE EMPREENDIMENTO SÃO	1.954	-
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	1.157	-
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LT	5.506	-
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO	3.154	-
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTD	5.044	-
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BE	13.139	-
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI	1.621	-
MC45 - SAÚDE	196	-
MC82 - IPIRANGA II	3.711	-
MC64 - FREGUESIA DO Ó	10.455	-
MC65 - VILA SONIA II	5.690	-
MC66 - GUILHERMINA ESPERANÇA	1.267	-
MC71 - VILA PRUDENTE II	6.892	-
MC73 - ESTAÇÃO VILA SONIA	5.892	-
MC88 - JACANA	1.298	-
MC89 - ESTAÇÃO MOOCA	3.483	-
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA	270	-

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA		
MC133 - ATIBAIA	3.471	-
MC134 - ITAPEVI	7	-
MC135 - ARACATUBA	7	-
MC136 - AMERICANA	7	-
MC137 - ARUJA	7	-
MC138 - MAUA	7	-
MC139 - COTIA	4	-
MC140 - ARARAQUARA	7	-
MC141 - ALTINOPOLIS	7	-
MC142 - JANDIRA	7	-
MC145 - NILOPOLIS	6	-
MC146 - NITEROI II	7	-
121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE - MC121	8	-
122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE - MC122	8	-
124 ITABORAI INCORPORADORA SPE - MC124	3	-
125 IPATINGA INCORPORADORA SPE - MC125	8	-
127 ALVORADA INCORPORADORA SPE - MC127	12	-
128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE - MC128	5	-
129 MACAE INCORPORADORA SPE - MC129	5	-
Total	185.789	76.764

Recursos enviados a Controladora para serem investidos em aplicações financeiras de curto prazo. Visando obter melhor rentabilidade, a Administração adota a política de realizar os investimentos financeiros através da Controladora.

Remunerações dos administradores

A remuneração total dos administradores em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 1.960, na qual inclui remuneração fixa e variável (R\$ 420 em 31 de dezembro de 2022, na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores). A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós-emprego.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

9.1.1. Controladas diretamente e indiretamente

Em 31 de dezembro de 2023:

Investimentos	% Participação 31/12/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	18.057	3.062	18.057	3.062
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	35.269	9.258	35.269	9.258
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	13.489	5.555	13.489	5.555
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	14.698	11.141	14.698	11.141
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	8.926	621	8.926	621
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	9.387	(1.660)	9.387	(1.660)
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	15.839	10.415	15.839	10.415
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	36.936	14.948	36.936	14.948
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	7.445	2.283	7.445	2.283
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	3.893	96	3.893	96
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	13.505	9.281	13.505	9.281
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	1.026	1.022	1.026	1.022
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	15.291	607	15.291	607
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	13.141	2.399	13.141	2.399
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	9.213	5.357	9.213	5.357
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	5.547	3.657	5.547	3.657
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	751	(350)	751	(350)
MC55 - ESTACÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	100	6.148	4.224	6.148	4.224
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	13.696	9.791	13.696	9.791
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	293	26	293	26
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	1.325	248	1.325	248
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	6.567	5.375	6.567	5.375
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	11.527	6.921	11.527	6.921
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	10.504	6.828	10.504	6.828
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	(15)	1	(15)	1
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	12.728	8.058	12.728	8.058
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	(106)	(106)	(103)	(106)

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	9.456	6.653	9.456	6.653
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	7.649	5.171	7.649	5.171
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	7.504	5.472	7.504	5.472
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	1.624	(249)	1.624	(249)
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	3	(3)	3	(3)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	4.552	358	4.552	358
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100	2.189	2.181	2.189	2.181
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	(78)	(25)	(78)	(25)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	6	(2)	6	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	3	(3)	3	(3)
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	2.676	2.672	2.676	2.672
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.754	2.744	2.754	2.744
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	3.665	2.272	3.665	2.272
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	6	(1)	6	(1)
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	3.448	3.537	3.448	3.537
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	6.290	4.598	6.290	4.598
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	8.032	6.267	8.032	6.267
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	3.989	4.005	3.989	4.005
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	524	516	524	516
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.907	1.925	1.907	1.925
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(1)	8	(1)
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7	(1)	7	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.270	2.287	3.270	2.287
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.138	2.997	3.138	2.997
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	4.189	4.180	4.189	4.180
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.627	3.332	5.627	3.332
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	5	(1)	5	(1)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.454	2.444	2.454	2.444
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.224	3.214	3.224	3.214
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.074	2.548	3.074	2.548
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.339	1.329	1.339	1.329

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	(95)	(105)	(95)	(105)
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	3.269	3.259	3.269	3.259
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5	(5)	5	(5)
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.346	1.336	1.346	1.336
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.943	1.932	1.943	1.932
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.497	2.487	2.497	2.487
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	(24)	(34)	(24)	(34)
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2.604	2.594	2.604	2.594
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.858	5.848	5.858	5.848
MC114 - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.210	1.200	1.210	1.200
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	875	865	875	865
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	347	338	347	338
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	917	907	917	907
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2	(8)	2	(8)
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.494	2.484	2.494	2.484
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7	(3)	7	(3)
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	(268)	(278)	(268)	(278)
MC65 - VILA SONIA II	100	2.539	1.750	2.539	1.750
SPE CAJAMAR - MC 121	100	10	-	10	-
SPE BOTUCATU - MC 122	100	10	-	10	-
SPE RESENDE - MC 123	100	(1)	(11)	(1)	(11)
SPE ITABORAÍ - MC 124	100	9	(1)	9	(1)
SPE IPATINGA - MC 125	100	10	-	10	-
SPE ARAGUARI - MC 126	100	4	(6)	4	(6)
SPE CAJAMAR - MC 121	100	10	-	10	-
SPE DIVINOPOLIS - MC 128	100	10	-	10	-

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
SPE MACAÉ - MC 129	100	9	(1)	9	(1)
SPE VOTUPORANGA - MC 130	100	4	(2)	4	(2)
SPE SAQUAREMA - MC 131	100	(1)	(9)	(1)	(9)
SPE DIAMANTINA - MC 132	100	7	(1)	7	(1)
133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE - MC133	100	10	-	10	-
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	100	10	-	10	-
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE - MC135	100	10	-	10	-
136 AMERICANA INCORPORADORA SPE - MC136	100	10	-	10	-
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE - MC135	100	10	-	10	-
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	100	10	-	10	-
139 COTIA INCORPORADORA SPE - MC139	100	9	(1)	9	(1)
140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE - MC140	100	10	-	10	-
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	100	10	-	10	-
142 JANDIRA INCORPORADORA SPE - MC142	100	10	-	10	-
143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE - MC143	100	8	(2)	8	(2)
144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE - MC144	100	5	(5)	5	(5)
145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE - MC145	100	7	(2)	7	(2)
146 NITEROI II INCORPORADORA SPE - MC146	100	10	-	10	-
		403.508	213.976	403.508	213.976

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	14.995	9.621	14.995	9.621
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	26.010	21.965	26.010	21.965
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	7.934	7.865	7.934	7.865
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	3.556	1.633	3.556	1.633
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	8.305	5.974	8.305	5.974
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	11.047	8.790	11.047	8.790
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	5.424	3.978	5.424	3.978
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	21.988	7.536	21.988	7.536
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	5.162	2.769	5.162	2.769
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	3.797	2.500	3.797	2.500
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	4.223	3.239	4.223	3.239

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	3	(4)	3	(4)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	14.684	11.322	14.684	11.322
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	10.742	6.407	10.742	6.407
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	3.855	3.193	3.855	3.193
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	1.961	1.958	1.961	1.958
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	1.101	1.258	1.101	1.258
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	1.924	1.914	1.924	1.914
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	3.905	3.606	3.905	3.606
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	267	258	267	258
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	1.078	1.068	1.078	1.068
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	1.192	1.188	1.192	1.188
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	4.606	4.599	4.606	4.599
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	3.676	2.886	3.676	2.886
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	(16)	(25)	(16)	(25)
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	4.671	4.661	4.671	4.661
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	3	(3)	3	(3)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	2.803	2.621	2.803	2.621
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	2.479	2.056	2.479	2.056
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	2.032	2.022	2.032	2.022
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	1.872	1.863	1.872	1.863
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	7	(2)	7	(2)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	4.194	4.184	4.194	4.184
MC75 - ESTACÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTACÃO VILA PRUDENTE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	(54)	(60)	(54)	(60)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	8	-	8	-
MC34 - ESTACÃO SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	4	(2)	4	(2)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100	6	(1)	6	(1)
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100	8	(1)	8	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	1.401	1.392	1.401	1.392
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	789	779	789	779
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	9	-	9	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	(88)	(97)	(88)	(97)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	1.720	1.711	1.720	1.711
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	1.765	1.755	1.765	1.755

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	(16)	(26)	(16)	(26)
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	(17)	(27)	(17)	(27)
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	983	973	983	973
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	141	131	141	131
MC81 - IUBEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.297	2.287	2.297	2.287
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	5	(5)	5	(5)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC73 - ESTACÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	524	514	524	514
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOAO ALFREDO - ELDORO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC114 - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
		189.411	142.210	189.411	142.210

9.2. Movimentação dos investimentos

9.2.1. Investimentos consolidados.

Em 31 de dezembro de 2023:

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2023
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	5.424	-	-	10.415	15.839
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	14.995	-	-	3.062	18.057
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	11.047	-	-	(1.660)	9.387
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	21.988	-	-	14.948	36.936
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	7.934	-	-	5.555	13.489
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	5.162	-	-	2.283	7.445
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	1.078	(1)	-	248	1.325
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	26.010	1	-	9.258	35.269
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	8.305	-	-	621	8.926
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	4.606	-	-	6.921	11.527
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	3.556	1	-	11.141	14.698
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	8	-	-	(2)	6
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	3.797	-	-	96	3.893

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2023
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	14.684	-	-	607	15.291
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	8	-	-	2.181	2.189
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	4.223	1	-	9.281	13.505
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	4.194	-	-	358	4.552
MC61 - REPUBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPUBLICA LTDA	267	-	-	26	293
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	2.479	(1)	-	5.171	7.649
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(2)	8
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	2.594	2.604
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(2)	8
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(8)	2
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	2.484	2.494
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETROPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(2)	8
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	5.848	5.858
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(5)	5
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(2)	8
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9
MC114 - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	1.200	1.210
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(3)	7
MC116 - CHAPECÓ 43 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(2)	8
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(2)	8
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(1)	9
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	-	10
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(278)	(268)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	9	-	-	4.180	4.189
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	2.297	(2)	-	-	5.627
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 001 LTDA	3.855	1	-	5.357	9.213
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	6	-	(6)	-	-
MC33 - CAMBUÍ - CUIABA 41 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	2.744	2.754
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	8	-	(8)	-	-
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	2.032	-	-	5.472	7.504
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	1.192	-	-	5.375	6.567
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	5	1	-	(1)	5
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	1.101	-	-	(350)	751
MC57 - SANTA CECÍLIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	8	(2)	-	(3)	3

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2023
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	(54)	1	-	(25)	(78)
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	3	1	-	1.022	1.026
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	865	875
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	1.872	1	-	(249)	1.624
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	(16)	-	-	4.005	3.989
MC73 - ESTACÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	524	2	-	2.548	3.074
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	(8)	-	-
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	(17)	(1)	-	1.925	1.907
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	2.444	2.454
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	9	1	-	(2)	8
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	9	1	-	(1)	9
MC81 - IUPÉBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-	-	9
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	983	-	-	2.287	3.270
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(34)	(24)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-	516	524
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	9	(1)	-	(1)	7
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	1.336	1.346
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	141	-	-	2.997	3.138
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	1.329	1.339
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	9	1	-	3.214	3.224
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	10	(1)	-	(1)	8
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	1	-	1.932	1.943
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTIMA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	(1)	-	338	347
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(105)	(95)
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	907	917
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(2)	8
MC97 - JOAO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	3.259	3.269
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	2.487	2.497
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	2.803	-	-	6.653	9.456
MC34 - ESTACÃO SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	4	-	-	2.672	2.676
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	1.401	(8)	-	2.272	3.665
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(16)	16	-	-	-
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	789	(789)	-	-	-
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	7	(1)	-	(3)	3
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	9	(2)	-	(1)	6
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	(88)	(1)	-	3.537	3.448
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	1.720	(28)	-	4.598	6.290
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	1.961	(71)	-	3.657	5.547
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	10.742	-	-	2.399	13.141

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2023
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	3.905	-	-	9.791	13.696
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	3	-	-	(106)	(103)
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	1.924	(1.940)	-	1	(15)
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	3.676	-	-	6.828	10.504
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	4.671	(1)	-	8.058	12.728
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	1.765	-	-	6.267	8.032
MC55 - ESTACÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	-	1.924	-	4.224	6.148
MC65 - VILA SONIA II	-	789	-	1.750	2.539
SPE CAJAMAR - MC 121	-	-	10	-	10
SPE BOTUCATU - MC 122	-	-	10	-	10
SPE RESENDE - MC 123	-	-	10	(11)	(1)
SPE ITABORAÍ - MC 124	-	-	10	(1)	9
SPE IPATINGA - MC 125	-	-	10	-	10
SPE ARAGUARI - MC 126	-	-	10	(6)	4
SPE CAJAMAR - MC 121	-	-	10	-	10
SPE DIVINÓPOLIS - MC 128	-	-	10	-	10
SPE MACAÉ - MC 129	-	-	10	(1)	9
SPE VOTUPORANGA - MC 130	-	-	6	(2)	4
SPE SAQUAREMA - MC 131	-	-	8	(9)	(1)
SPE DIAMANTINA - MC 132	-	-	8	(1)	7
133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE - MC133	-	-	10	-	10
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	-	-	10	-	10
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE - MC135	-	-	10	-	10
136 AMERICANA INCORPORADORA SPE - MC136	-	-	10	-	10
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE - MC135	-	-	10	-	10
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	-	-	10	-	10
139 COTIA INCORPORADORA SPE - MC139	-	-	10	(1)	9
140 ARAQUARA INCORPORADORA SPE - MC140	-	-	10	-	10
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	-	-	10	-	10
142 JANDIRA INCORPORADORA SPE - MC142	-	-	10	-	10
143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE - MC143	-	-	10	(2)	8
144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE - MC144	-	-	10	(5)	5
145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE - MC145	-	-	9	(2)	7
146 NITERÓI II INCORPORADORA SPE - MC146	-	-	10	-	10
	189.411	(108)	229	213.976	403.508

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	Saldo em 31/12/2021	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	14.527	(13.081)	-	3.978	5.424
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	5.374	-	-	9.621	14.995
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	4.316	(2.059)	-	8.790	11.047
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	3.995	10.457	-	7.536	21.988
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	3.343	(3.274)	-	7.865	7.934
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	2.393	-	-	2.769	5.162
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	2.320	(2.310)	-	1.068	1.078
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	2.251	1.794	-	21.965	26.010
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	1.923	408	-	5.974	8.305
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	1.456	(1.449)	-	4.599	4.606
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	1.310	613	-	1.633	3.556
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	975	(965)	-	(2)	8
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	766	531	-	2.500	3.797
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	663	2.698	-	11.323	14.684
MC75 - ESTACÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTACÃO VILA PRUDENTE LTDA	412	(402)	-	(2)	8
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	290	694	-	3.239	4.223
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	172	(162)	-	4.184	4.194
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	88	(79)	-	258	267
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	7	416	-	2.056	2.479
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDOorado 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2021	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	2.287	2.297
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	-	662	-	3.193	3.855
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	-	7	-	(1)	6
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	-	9	-	(1)	8
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	-	-	10	2.022	2.032
MC45 - SAUDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA	-	4	-	1.188	1.192
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	-	-	10	(5)	5
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	-	(157)	-	1.258	1.101
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	-	8	-	-	8
MC60 - PRACA DA ARVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRACA DA ARVORE LTDA	-	6	-	(60)	(54)
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	-	7	-	(4)	3
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	-	9	-	1.863	1.872
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	-	-	10	(26)	(16)
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	514	524
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(2)	8
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(27)	(17)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	973	983
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(2)	8
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	131	141
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2021	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	(1)	183	-	2.621	2.803
MC34 - ESTACÃO SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	(1)	7	-	(2)	4
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	(1)	10	-	1.392	1.401
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(1)	-	10	(25)	(16)
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	(1)	11	-	779	789
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	(1)	-	10	(2)	7
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	(1)	-	10	-	9
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	(1)	-	10	(97)	(88)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	(1)	-	10	1.711	1.720
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	(2)	5	-	1.958	1.961
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	(3)	4.338	-	6.407	10.742
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	(3)	302	-	3.606	3.905
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	(3)	9	-	(3)	3
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(3)	13	-	1.914	1.924
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	(3)	793	-	2.886	3.676
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	(6)	16	-	4.661	4.671
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	(165)	175	-	1.755	1.765
	46.384	247	570	142.210	189.411

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.3 Informações financeiras sumarizadas

9.3.1. Informações financeiras sumarizadas:

Em 31 de dezembro de 2023:

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	19.113	1.056	18.057	3.062
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	36.385	1.116	35.269	9.258
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	16.649	3.160	13.489	5.555
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	16.704	2.006	14.698	11.141
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	10.899	1.973	8.926	621
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	10.579	1.192	9.387	(1.660)
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	18.380	2.541	15.839	10.415
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	42.369	5.433	36.936	14.948
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	10.153	2.708	7.445	2.283
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	5.781	1.888	3.893	96
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	16.060	2.555	13.505	9.281
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	3.533	2.507	1.026	1.022
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	17.252	1.961	15.291	607
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	13.703	562	13.141	2.399
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	12.107	2.894	9.213	5.357
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	8.680	3.133	5.547	3.657
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	9.958	9.207	751	(350)
MC55 - ESTACÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	100	9.184	3.036	6.148	4.224
MC37 - JARAGUA - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA	100	17.587	3.891	13.696	9.791
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	6.439	6.146	293	26
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	8.230	6.905	1.325	248
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	8.188	1.621	6.567	5.375
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	17.336	5.809	11.527	6.921
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	11.756	1.252	10.504	6.828
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	3.196	3.211	(15)	1
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	19.144	6.416	12.728	8.058
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	3.934	4.037	(103)	(106)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	12.355	2.899	9.456	6.653
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	9.077	1.428	7.649	5.171
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	14.720	7.216	7.504	5.472
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	4.263	2.639	1.624	(249)
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	137	134	3	(3)

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	10.601	6.049	4.552	358
MC75 - ESTACAO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA	100	8.413	6.224	2.189	2.181
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	3.635	3.713	(78)	(25)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	258	252	6	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	95	92	3	(3)
MC34 - ESTACÃO SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	7.815	5.139	2.676	2.672
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.742	4.988	2.754	2.744
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	6.576	2.911	3.665	2.272
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	8	2	6	(1)
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	8.772	5.324	3.448	3.537
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	9.331	3.041	6.290	4.598
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	13.664	5.632	8.032	6.267
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	7.934	3.945	3.989	4.005
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	4.885	4.361	524	516
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.736	829	1.907	1.925
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	28	20	8	(1)
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	1	7	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.807	3.537	3.270	2.287
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.294	3.156	3.138	2.997
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	2	9	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	12.205	8.016	4.189	4.180
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	8	8	(2)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13.703	8.076	5.627	3.332
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	10	5	5	(1)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13.145	10.691	2.454	2.444
MC12 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	-	8	(2)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	82	73	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.893	4.669	3.224	3.214
MC73 - ESTACAO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8.128	5.054	3.074	2.548
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.583	2.244	1.339	1.329
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	1	8	(2)
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.569	2.664	(95)	(105)
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	12.120	8.851	3.269	3.259
MC96 - GUILLHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	59	51	8	(2)
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	(1)
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	61	56	5	(5)
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	81	72	9	(1)
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6.129	4.783	1.346	1.336
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	7.166	5.223	1.943	1.932
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.338	3.841	2.497	2.487
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2.211	2.235	(24)	(34)

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	(1)
MC103 - JOAO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6.756	4.152	2.604	2.594
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	21.141	15.283	5.858	5.848
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10.831	9.621	1.210	1.200
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.720	6.845	875	865
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4.856	4.509	347	338
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6.402	5.485	917	907
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	-	8	(2)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	8	2	(8)
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	(1)
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.549	4.055	2.494	2.484
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	4	9	(1)
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	8	8	(2)
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	12	3	9	(1)
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	15	8	7	(3)
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.899	1.891	8	(2)
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	17	9	8	(2)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	267	535	(268)	(278)
MC65 - VILA SONIA II	100	7.195	4.656	2.539	1.750
SPE CAJAMAR - MC 121	100	10	-	10	-
SPE BOTUCATU - MC 122	100	10	-	10	-
SPE RESENDE - MC 123	100	11	12	(1)	(11)
SPE ITABORAÍ - MC 124	100	9	-	9	(1)
SPE IPATINGA - MC 125	100	14	4	10	-
SPE ARAGUARI - MC 126	100	11	7	4	(6)
SPE CAJAMAR - MC 121	100	10	-	10	-
SPE DIVINOPOLIS - MC 128	100	10	-	10	-
SPE MACAÉ - MC 129	100	9	-	9	(1)
SPE VOTUPORANGA - MC 130	100	1.275	1.271	4	(2)
SPE SAQUAREMA - MC 131	100	70	71	(1)	(9)
SPE DIAMANTINA - MC 132	100	69	62	7	(1)
133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE - MC133	100	10	-	10	-
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	100	10	-	10	-
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE - MC135	100	10	-	10	-
136 AMERICANA INCORPORADORA SPE - MC136	100	10	-	10	-
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE - MC135	100	10	-	10	-
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	100	10	-	10	-
139 COTIA INCORPORADORA SPE - MC139	100	9	-	9	(1)
140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE - MC140	100	10	-	10	-

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE - MC134	100	10	-	10	-
142 JANDIRA INCORPORADORA SPE - MC142	100	10	-	10	-
143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE - MC143	100	36	28	8	(2)
144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE - MC144	100	34	29	5	(5)
145 NILÓPOLIS INCORPORADORA SPE - MC145	100	9	2	7	(2)
146 NITERÓI II INCORPORADORA SPE - MC146	100	10	-	10	-
		690.429	286.921	403.508	213.976

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	15.764	769	14.995	9.621
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	28.105	2.095	26.010	21.965
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	11.946	4.012	7.934	7.865
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	5.992	2.436	3.556	1.633
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	9.683	1.378	8.305	5.974
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	12.171	1.124	11.047	8.790
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	7.641	2.217	5.424	3.978
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	30.321	8.333	21.988	7.536
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	6.769	1.607	5.162	2.769
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	5.864	2.067	3.797	2.500
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	5.463	1.240	4.223	3.239
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	117	114	3	(4)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	15.690	1.006	14.684	11.323
MC22 - SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	11.349	607	10.742	6.407
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	7.144	3.289	3.855	3.193
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	6.914	4.953	1.961	1.958
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	7.475	6.374	1.101	1.258
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	9.146	7.222	1.924	1.914
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	8.330	4.425	3.905	3.606
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	3.249	2.982	267	258
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	7.521	6.443	1.078	1.068
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	5.920	4.728	1.192	1.188
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	9.168	4.562	4.606	4.599
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	5.616	1.940	3.676	2.886
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	3.027	3.043	(16)	(25)
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	11.366	6.695	4.671	4.661

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	183	180	3	(3)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	4.751	1.948	2.803	2.621
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	3.825	1.346	2.479	2.056
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	13.099	11.067	2.032	2.022
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	6.849	4.977	1.872	1.863
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	23	16	7	(2)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	10.901	6.707	4.194	4.184
MC75 - ESTACÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTACÃO VILA PRUDENTE LTDA	100	65	57	8	(2)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	3.320	3.374	(54)	(60)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	308	300	8	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	46	38	8	-
MC34 - ESTACÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	23	19	4	(2)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100	27	21	6	(1)
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100	9	1	8	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	3.711	2.310	1.401	1.392
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	2.737	1.948	789	779
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	37	28	9	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	1.907	1.995	(88)	(97)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	5.052	3.332	1.720	1.711
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	9.642	7.877	1.765	1.755
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	652	668	(16)	(26)
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	39	31	8	(2)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	20	12	8	(2)
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.185	3.202	(17)	(27)
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	6	10	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.196	4.213	983	973
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.077	2.936	141	131
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	4	9	(1)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	18	9	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10.490	8.193	2.297	2.287
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	6	1	5	(5)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	19	9	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	20	11	9	(1)
MC73 - ESTACÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.771	5.247	524	514
MC88 - IRWÁ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	3	10	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	19	9	10	-
MC97 - JOAO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	15	5	10	-
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - EL DORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
		<u>347.172</u>	<u>157.761</u>	<u>189.411</u>	<u>142.210</u>

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****10. Imobilizado****10.1. Composição do imobilizado**

Descrição	Taxa média de depreciação (%)	Controladora/Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Direito de uso (a)	10	6.138	2.908
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	199	-
Móveis e utensílios	10	189	81
Computadores e periféricos	20	265	296
Máquinas e equipamentos	10	995	1.016
Outros	10	1.094	566
Subtotal		8.880	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada		(2.115)	(1.850)
Total do imobilizado líquido		6.765	3.017

(a) A Companhia possui contratos de arrendamento de imóveis de sua sede localizada em São Paulo. Os prazos desses arrendamentos variam entre 01 e 05 anos.

10.2. Movimentação do imobilizado**10.2.1. Controladora**

Descrição	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2023
Direito de uso	2.908	4.093	(863)	6.138
Benfeitorias em imóveis de terceiros	-	199	-	199
Móveis e utensílios	81	108	-	189
Computadores e periféricos	296	-	(31)	265
Máquinas e equipamentos	1.016	-	(21)	995
Outros	566	530	(2)	1.094
Subtotal	4.867	4.930	(917)	8.880
(-) Depreciação/amortização acumulada	(1.850)	(813)	548	(2.115)
Imobilizado líquido	3.017	4.117	(369)	6.765

Descrição	Saldos em 31/12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2022
Direito de uso	1.986	922	-	2.908
Móveis e utensílios	9	72	-	81
Computadores e periféricos	285	11	-	296
Máquinas e equipamentos	-	1.016	-	1.016
Outros	202	364	-	566
Subtotal	2.482	2.385	-	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada	(792)	(1.058)	-	(1.850)
Imobilizado líquido	1.690	1.327	-	3.017

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****10.2.2. Consolidado**

Descrição	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2023
Direito de uso	2.908	4.093	(863)	6.138
Benfeitorias em imóveis de terceiros	-	199	-	199
Móveis e utensílios	81	108	-	189
Computadores e periféricos	296	-	(31)	265
Máquinas e equipamentos	1.016	-	(21)	995
Outros	566	530	(2)	1.094
Subtotal	4.867	4.930	(917)	8.880
(-) Depreciação/amortização acumulada	(1.850)	(813)	548	(2.115)
Imobilizado líquido	3.017	4.117	(369)	6.765

Descrição	Saldos em 31/12/2021	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2022
Direito de uso	1.986	922	-	2.908
Móveis e utensílios	9	72	-	81
Computadores e periféricos	285	11	-	296
Máquinas e Equipamentos	-	1.016	-	1.016
Outros	223	342	-	565
Subtotal	2.503	2.364	-	4.867
(-) Depreciação/amortização acumulada	(792)	(1.058)	-	(1.850)
Imobilizado líquido	1.711	1.306	-	3.017

11. Fornecedores

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores diversos	1.653	98	3.782	1.099
Prestadores de serviços	1.018	51	2.184	457
Fornecedores de obras	1.443	105	33.441	3.610
	4.114	254	39.407	5.167

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisões	3	116
Pró-labore a pagar	399	-
Salários e encargos	16	42
IRPJ/CSLL	-	239
Retenções	333	-
RET	1	506
Outros	86	1
	838	904

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisões	21	116
Pró-labore a pagar	399	-
Salários e encargos	44	44
IRPJ/CSLL	10	239
Retenções	1.466	45
RET	1.814	1.940
Outros	88	-
	3.842	2.385

13. Arrendamento a pagar

A Companhia possui arrendamentos de imóveis. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre um e cinco anos.

Os principais arrendamentos da Companhia são as salas comerciais onde sua sede está localizada.

Os contratos de arrendamentos a pagar possuem taxa de juros de 5,45% ao ano.

A Companhia adotou como prática contábil os requisitos do CPC06 (R2)-Arrendamentos (IFRS16 - Leases) na mensuração e remensuração do seu direito de uso, empregando o modelo de fluxo de caixa descontado, sem considerar a inflação. A Administração avaliou a utilização de fluxos nominais e concluiu que esses não apresentam distorções relevantes nas informações apresentadas.

13.1. Composição do saldo:

Descrição	Controladora / Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Arrendamento a pagar	4.968	1.402
Juros a apropriar	(497)	(116)
	4.471	1.286
Circulante	1.292	546
Não circulante	3.179	740

13.2. Movimentação

Descrição	Controladora/Consolidado			
	Saldos em 31/12/2022	Juros incorridos	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/12/2023
Arrendamento a pagar	1.402	-	(917)	4.968
Juros a apropriar	(116)	117	(108)	(497)
Subtotal	1.286	117	(1.025)	4.471

Descrição	Controladora/Consolidado			
	Saldos em 31/12/2021	Juros incorridos	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/12/2022
Arrendamento a pagar	1.471	-	(594)	1.402
Juros a apropriar	(88)	115	(89)	(116)
Subtotal	1.383	115	(683)	1.286

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****13.3. Vencimentos**

Anos	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	546
2024	1.292	455
2025	1.090	285
2026	797	-
2027	610	-
2028 em diante	682	-
	4.471	1.286

14. Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente e diferido)

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.2.

14.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	164.352	127.363
Alíquota aplicável	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(55.880)	(43.303)
Efeito do imposto sobre:		
Resultado da equivalência patrimonial	72.752	48.351
Diferenças temporárias	-	-
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(17.406)	(7.155)
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado		
Corrente	(457)	(2.315)
Diferido	(77)	208
	(534)	(2.107)
Alíquota efetiva	0,32%	1,65%

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	177.548	131.078
Alíquota aplicável	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(60.366)	(44.567)
Efeito do imposto sobre:		
Resultado da equivalência patrimonial	-	-
Diferenças temporárias	-	-
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	46.636	38.745
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado		
Corrente	(8.747)	(6.367)
Diferido	(4.983)	545
	(13.730)	(5.822)
Alíquota efetiva	7,73%	4,44%

14.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos**Ativo:**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
PIS/COFINS	375	1.184
IRPJ	227	717
CSLL	120	375
Total	722	2.276
Circulante	-	-
Não circulante	722	2.276

Passivo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
PIS/COFINS	891	540
IRPJ	540	327
CSLL	283	171
Total	1.714	1.038
Circulante	-	988
Não circulante	1.714	50

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
PIS/COFINS	7.350	2.327
IRPJ	4.452	1.410
CSLL	2.332	739
Total	14.134	4.476
Circulante	-	3.361
Não circulante	14.134	1.115

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****14.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)****Corrente:**

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ	(277)	(1.594)
CSLL	(180)	(721)
Total	(457)	(2.315)

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ	(5.572)	(4.254)
CSLL	(3.175)	(2.113)
Total	(8.747)	(6.367)

Diferido:

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ	(56)	136
CSLL	(21)	72
Total	(77)	208

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ	(1.936)	355
CSLL	(3.047)	190
Total	(4.983)	545

15. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota Explicativa nº 3.1:

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	553	553
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	-	2.321
	553	2.874
Circulante	553	2.874
Não circulante	-	-

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	16.282	11.728
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	170.999	101.037
	187.281	112.765
Circulante	29.890	39.050
Não circulante	157.391	73.715

16. Provisões**16.1. Provisão para demandas judiciais**

A Administração, com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso. O resumo dos valores provisionados é apresentado a seguir:

Natureza	Controladora/Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Civil	755	434
Trabalhistas	377	305
Previdenciária	3.996	2.958
	5.127	3.697

Movimentação das provisões

	Controladora e Consolidado			
	Trabalhistas	Cíveis	Previdenciária	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	305	434	2.958	3.697
Complemento	72	321	1.638	2.031
Reversão	-	-	(601)	(601)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	377	755	3.995	5.127

a. Perdas possíveis, não provisionadas no balanço

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui ações cíveis envolvendo riscos de perda que foram classificados como possíveis pelos consultores jurídicos no montante estimado de R\$ 225 mil (R\$ 41 mil em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****17. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos**

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1 (i), o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receitas de vendas contratuais	2.505.161	1.276.023
Receitas de vendas apropriadas	1.430.169	603.323
(-) Distratos - receitas estornadas	(1.803)	(1.232)
(b) Receitas de vendas apropriadas líquidas	1.428.366	602.091
(ii) Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	1.076.795	673.932
(iii) Receitas indenização por distratos		
Receita indenização por distratos	(1.803)	(1.232)
Total	(1.803)	(1.232)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em Construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos)	1.433.494	662.370
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(812.248)	(311.833)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (b+c)	(812.248)	(311.833)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro)	621.246	350.537
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	57%	47%
Resultado a apropriar	455.549	323.395
	42%	48%

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	502.695	355.725
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	(122.154)	(93.678)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a-b)	<u>380.541</u>	<u>262.047</u>

18. Patrimônio Líquido**18.1. Capital social**

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) ações ordinárias sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2023 a composição dos acionistas da Companhia pode ser assim demonstrada:

Sócios	Ações emitidas	Valor (R\$)
Jotapar Participações S/A	12.750.000	12.750
July Participações Consultoria e Empreendimentos Ltda.	2.250.000	2.250
Total	<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>

18.2. Reserva de lucros

Essa reserva é constituída pelos lucros acumulados não distribuídos aos acionistas. Em 30 de junho de 2023 a Companhia aprovou a distribuição das Reservas de Lucros acumulados até 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 163.717, permanecendo registrado na reserva de lucros em 31 de dezembro de 2023, como dividendo adicional proposto, no montante de R\$ 122.864, que será deliberada a distribuição aos acionistas em assembleia a ser realizada.

18.3. Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado.

A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$ 3.000 (R\$ 3.000 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****18.4. Distribuição de dividendos**

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente de 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações:

	2023
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	<u>163.818</u>
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	<u>163.818</u>
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25%</u>
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	<u>40.954</u>
Total de dividendos a pagar	<u><u>40.954</u></u>
	2022
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	<u>125.256</u>
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	<u>125.256</u>
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25%</u>
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	<u>31.619</u>
(-) Dividendos antecipados	(4.375)
(-) Dividendos distribuídos maior que o mínimo no exercício anterior)	(922)
Total de dividendos a pagar	<u><u>26.322</u></u>

No período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a distribuição de dividendos aos acionistas, conforme descrito abaixo:

	Valor
Jotapar Participações S/A	<u>39.647</u>
July Participações, Consultoria e Empreendimentos Ltda.	<u>4.868</u>
	<u><u>44.515</u></u>

A movimentação dos saldos de dividendos a pagar (deliberados e mínimos) é a seguinte:

	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>26.322</u>
Reserva de lucros distribuída	<u>163.717</u>
Dividendos mínimos	<u>40.954</u>
Dividendos pagos em 2023	<u>(44.515)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u><u>186.478</u></u>

Sendo que a distribuição entre os acionistas, é a seguinte:

	Valor
Jotapar Participações S/A	<u>160.195</u>
July Participações, Consultoria e Empreendimentos Ltda.	<u>26.283</u>
	<u><u>186.478</u></u>

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A Administração propôs dividendo adicional no montante de R\$ 122.864, que será distribuído aos acionistas na proporção de suas participações, a saber:

	Valor
Jotapar Participações S/A	104.434
July Participações, Consultoria e Empreendimentos Ltda.	18.430
	122.864

19. Lucro básico e diluído por ação

A seguir, demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

Descrição	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	163.818
Quantidade média ponderada de ações	15.000
Lucro líquido por ação	10,9212

Descrição	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	125.256
Quantidade média ponderada de ações	15.000
Lucro líquido por ação	8,3504

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

20. Receita operacional líquida

Em atendimento ao parágrafo 112A do CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente, a composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é abaixo demonstrada:

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta com venda de imóveis	39.393	71.919
(-) Ajuste a valor presente	425	(81)
(-) Distratos	(1.105)	(516)
(-) Impostos incidentes	(599)	(1.179)
Receita líquida	38.114	70.143

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta com venda de imóveis	711.323	414.251
Receita de aluguel	5	-
(-) Ajuste a valor presente	(9.907)	(1.103)
(-) Distratos	(1.803)	(1.232)
(-) Impostos incidentes	(15.174)	(5.150)
Receita líquida	684.354	406.766

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****21. Custos e despesas por natureza**

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	(35.270)	(48.324)
Despesas Administrativas	(34.537)	(17.184)
Despesas comerciais	(23.584)	(21.984)
Total dos custos e despesas	(93.391)	(87.492)
Custo dos imóveis vendidos	(30.399)	(48.324)
Pessoal, benefícios e encargos sociais	(2.379)	(401)
Comissões sobre vendas	(7.299)	(8.510)
Serviços prestados	(33.707)	(13.243)
Aluguéis, condomínios e ITBI	(933)	(639)
Correios, energia, água e telefone	(210)	(116)
Outros gastos pós-obras	(4.871)	-
Tributárias	(828)	(19)
Depreciação e amortização	(813)	(1.058)
Despesas gerais	(2.510)	(1.837)
Provisão para demandas judiciais	(2.031)	-
Demandas judiciais	(80)	(803)
Propaganda e publicidade	(7.309)	(4.764)
Stand de vendas	(14)	(73)
Outras despesas	(8)	(7.705)
Total dos custos e despesas	(93.391)	(87.492)

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	(441.453)	(231.249)
Despesas Administrativas	(35.979)	(18.731)
Despesas comerciais	(33.955)	(27.099)
Total dos custos e despesas	(511.387)	(277.079)
Custo dos imóveis vendidos	(434.188)	(230.833)
Custo com provisão para garantia	(18)	(416)
Pessoal, benefícios e encargos sociais	(2.474)	(425)
Comissões sobre vendas	(7.308)	(8.510)
Serviços prestados	(37.561)	(14.502)
Aluguéis, condomínios e ITBI	(3.481)	(639)
Correios, energia, água e telefone	(210)	(116)
Outros gastos pós-obras	(7.247)	-
Tributárias	(1.267)	(22)
Depreciação e amortização	(813)	(1.058)
Despesas gerais	(7.259)	(2.099)
Provisão para demandas judiciais	(2.031)	-
Demandas judiciais	(86)	(803)
Propaganda e publicidade	(7.343)	(6.887)
Stand de vendas	(92)	(73)
Outras despesas	(9)	(10.696)
Total dos custos e despesas	(511.387)	(277.079)

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****22. Resultado financeiro, líquido**

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras		
Rendimentos com aplicações financeiras	5.987	2.986
Juros e multas	839	-
Outras receitas	109	-
Receitas financeiras	6.935	2.986
Despesas financeiras		
juros e multas por atraso	(136)	(91)
Despesas bancárias	(533)	(128)
Outras despesas financeiras	(613)	(265)
Total das despesas financeiras	(1.282)	(484)
Resultado financeiro líquido	5.653	2.502

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras		
Rendimentos com aplicações financeiras	6.306	3.176
Juros e multas	1.989	-
Outras receitas	437	-
Receitas financeiras	8.732	3.176
Despesas financeiras		
juros e multas por atraso	(491)	(98)
Despesas bancárias	(2.854)	(714)
Outras despesas financeiras	(806)	(973)
Total das despesas financeiras	(4.151)	(1.785)
Resultado financeiro líquido	4.581	1.391

23. Instrumentos financeiros**23.1. Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****Categorias dos principais instrumentos financeiros:**

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros		
A custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	35.712	28.352
Títulos e valores mobiliários	425	761
Contas a receber de clientes	42.961	26.304
Partes relacionadas	39.554	45.164
Total dos ativos com riscos financeiros	118.652	100.581
Passivos financeiras		
Custo amortizado e valor justo		
Fornecedores	4.114	254
Dividendos a pagar	186.478	26.322
Adiantamentos de clientes	553	2.874
Arrendamento a pagar	4.471	1.286
Partes relacionadas	185.789	76.764
Outras contas a pagar	1.738	-
Total dos passivos financeiros	383.143	107.500
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros		
A custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	50.699	30.405
Títulos e valores mobiliários	21.588	28.039
Contas a receber de clientes	353.742	160.117
Partes relacionadas	-	12.956
Total dos ativos com riscos financeiros	426.029	231.517
Passivos financeiras		
Custo amortizado e valor justo		
Fornecedores	39.407	5.167
Dividendos a pagar	186.478	26.322
Adiantamentos de clientes	187.281	112.765
Arrendamento a pagar	4.471	1.286
Outras contas a pagar	11.081	2.298
Total dos passivos financeiros	428.718	147.838

a. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****b. Gestão de risco de mercado**

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças nos planos governamentais, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- Riscos de escassez de crédito nos planos de incentivos governamentais de programas sociais de Habitação, como programa Minha casa, minha vida;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

c. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

d. Exposição a riscos de taxas de juros

A seguir a Companhia apresenta os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta no final do exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício, levando em consideração o período projetado de doze meses.

Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Indicador	Taxa (%)	Controladora					
		Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário I Provável	Cenário II -25%	Cenário III -50%
Ativos financeiros							
Aplicações financeiras	CDI	34.313	35.432	36.550	34.313	33.194	32.076
Banco contas movimento	-	1.399	1.399	1.399	1.399	1.399	1.399
Títulos e valores mobiliários	CDI	425	439	453	425	411	397
Contas a receber de clientes	INCC	6.444	6.500	6.557	6.444	6.388	6.332
Outras contas a receber de clientes	-	36.517	36.517	36.517	36.517	36.517	36.517
Passivos financeiros							
Fornecedores	IPCA	4.114	4.156	4.197	4.114	4.072	4.031
Adiantamentos de clientes	INCC	553	558	563	553	548	543
Consolidado							
Indicador	Taxa (%)	Cenário I Provável	Cenário II 25%	Cenário III 50%	Cenário I Provável	Cenário II -25%	Cenário III -50%
Ativos financeiros							
Aplicações financeiras	CDI	38.774	40.038	41.302	38.774	37.510	36.246
Banco contas movimento	-	11.925	11.925	11.925	11.925	11.925	11.925
Títulos e valores mobiliários	CDI	21.588	22.292	22.995	21.588	20.884	20.181
Contas a receber de clientes	INCC	53.061	53.525	53.988	53.061	52.598	52.135
Outras contas a receber de clientes	-	300.681	300.681	300.681	300.681	300.681	300.681
Passivos financeiros							
Fornecedores	IPCA	39.407	39.805	40.203	39.407	39.009	38.611
Adiantamentos de clientes	INCC	187.281	188.916	190.551	187.281	185.646	184.011

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****e. Gestão do risco de liquidez**

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, por meio de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

f. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida. Porém atualmente o programa social Minha Casa Minha Vida, e a instituição financeira Caixa Econômica Federal tem forte influência nas atividades da Companhia.

g. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

24. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$ 1.103.294)

- Responsabilidade civil, de engenharia e garantia construtor.

D&O Despesas processuais e honorários advocatícios (valor aproximado de cobertura - R\$ 20.000)

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, desta forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.

25. Compromissos com a aquisição de terrenos

A Companhia possui contratos com proprietários de terrenos, conforme apresentado abaixo. A maioria desses contratos possuem cláusulas que permitem a dissolução dos mesmos, sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Essas condições abrangem principalmente a obtenção de aprovações legais. Sejam municipais ou estaduais como registro de incorporação, alvará de construção, e, ainda a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos, dentre outras.

Esses compromissos serão registrados contabilmente quando todas as cláusulas nos contratos de aquisição de terrenos forem superadas e/ou atendidas, ou quando a Companhia obtiver o controle do ativo (terreno).

A composição desses compromissos, são apresentadas de acordo com a quantidade de unidades habitacionais que serão desenvolvidas nos referidos terrenos:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Circulante	1.155	420
Não circulante	4.099	-
	5.254	420

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
Construtora Metrocasa S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Construtora Metrocasa S.A. (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial financeira e consolidada da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - “POC”) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção das estimativas de custos a serem incorridos até o final de cada empreendimento, preparadas e aprovadas pela área de engenharia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; (d) verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos e (e) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação do custo orçado a incorrer, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão razoáveis, assim como as suas respectivas divulgações e as informações incluídas nas demonstrações contábeis como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 originalmente apresentadas foram por nós auditadas e sobre elas emitimos relatório datado de 08 de setembro de 2023, contendo parágrafo de ênfase sobre o reconhecimento da receita e a reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria exercemos o julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados

às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, ventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo primeiro, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, os Diretores responsáveis pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia declaram que:

Revisaram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

André Aragão Vieira Martins
Diretor Presidente

Franco Gerodetti Neto
Diretor de Relações com Investidores

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DA AUDITORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo primeiro, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, os Diretores responsáveis pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia declaram que:

Revisaram, discutiram e concordaram com apresentadas opiniões expressas no relatório de auditoria da BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

André Aragão Vieira Martins
Diretor Presidente

Franco Gerodetti Neto
Diretor de Relações com Investidores