

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	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 - 01/01/2024 à 31/12/2024	20
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	21
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

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

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	114
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	117
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	118

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
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 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	888.280	531.686	296.327
1.01	Ativo Circulante	86.007	61.915	57.672
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	64.266	36.137	29.113
1.01.01.01	Bancos conta movimento	1.220	1.399	2.255
1.01.01.02	Aplicações financeiras	63.029	34.313	26.097
1.01.01.03	Contas vinculadas	17	425	761
1.01.03	Contas a Receber	15.248	23.017	22.551
1.01.04	Estoques	4.070	383	3.071
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.423	2.378	2.937
1.01.08.03	Outros	2.423	2.378	2.937
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	0	0	2.690
1.01.08.03.02	Outros créditos	2.423	2.378	247
1.02	Ativo Não Circulante	802.273	469.771	238.655
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.441	59.498	46.227
1.02.01.04	Contas a Receber	21.967	19.944	3.753
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	56.474	39.554	42.474
1.02.02	Investimentos	715.699	403.508	189.411
1.02.02.01	Participações Societárias	715.699	403.508	189.411
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	715.699	403.508	189.411
1.02.03	Imobilizado	8.133	6.765	3.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.133	6.765	3.017

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	888.280	531.686	296.327
2.01	Passivo Circulante	389.807	194.895	33.359
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	529	418	158
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	529	418	158
2.01.02	Fornecedores	3.130	4.114	254
2.01.03	Obrigações Fiscais	197	420	746
2.01.05	Outras Obrigações	385.951	189.943	32.201
2.01.05.02	Outros	385.951	189.943	32.201
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	382.266	186.478	26.322
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	553	553	2.874
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	1.537	1.620	1.471
2.01.05.02.06	Impostos diferidos	0	0	988
2.01.05.02.07	Passivo com arrendamento	1.595	1.292	546
2.02	Passivo Não Circulante	348.689	195.927	81.251
2.02.02	Outras Obrigações	338.456	189.086	77.504
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	334.823	185.789	76.764
2.02.02.02	Outros	3.633	3.297	740
2.02.02.02.04	Passivo com arrendamento	3.490	3.179	740
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	143	118	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.594	1.714	50
2.02.04	Provisões	8.639	5.127	3.697
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.639	5.127	3.697
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.048	4.372	3.263
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.591	755	434
2.03	Patrimônio Líquido	149.784	140.864	181.717
2.03.01	Capital Social Realizado	63.000	15.000	15.000
2.03.02	Reservas de Capital	11.898	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	74.886	125.864	166.717

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.03.04.01	Reserva Legal	12.600	3.000	3.000
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	163.717
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	122.864	0
2.03.04.10	Reserva de investimentos	62.286	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.990	38.114	70.143
3.01.01	Receita Líquida com venda de imóveis	2.990	38.114	70.143
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	1.975	-35.270	-48.324
3.02.01	Custo dos imóveis vendidos	1.975	-35.270	-48.324
3.03	Resultado Bruto	4.965	2.844	21.819
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	210.922	155.855	103.042
3.04.01	Despesas com Vendas	-36.299	-23.584	-21.984
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-64.541	-34.537	-17.184
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	311.762	213.976	142.210
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	215.887	158.699	124.861
3.06	Resultado Financeiro	5.443	5.653	2.502
3.06.01	Receitas Financeiras	6.392	6.935	2.986
3.06.02	Despesas Financeiras	-949	-1.282	-484
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	221.330	164.352	127.363
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-126	-534	-2.107
3.08.01	Corrente	15	-457	-2.315
3.08.02	Diferido	-141	-77	208
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	221.204	163.818	125.256
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	221.204	163.818	125.256
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	14,7469	10,9212	8,3504

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	221.204	163.818	125.256
4.03	Resultado Abrangente do Período	221.204	163.818	125.256

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-73.308	-61.601	-27.338
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-71.713	-46.559	-14.929
6.01.01.01	Lucro líquido do período	221.204	163.818	125.256
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	928	813	1.058
6.01.01.03	Ajuste a valor presente	0	-425	81
6.01.01.04	Distratos de unidades	2.453	1.105	516
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-311.762	-213.976	-142.210
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	4.992	1.430	803
6.01.01.08	Impostos diferidos	-120	676	-433
6.01.01.09	Programa de ações outorgadas	11.898	0	0
6.01.01.10	Baixa de provisão para garantia	-1.480	0	0
6.01.01.11	Juros de arrendamento	174	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.595	-15.042	-12.409
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	3.293	-17.337	-7.714
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-3.687	2.688	-1.048
6.01.02.03	Outras contas a receber	-45	-2.132	1.585
6.01.02.04	Fornecedores	-984	3.860	-990
6.01.02.05	Obrigações tributárias e trabalhistas	-112	-66	424
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	0	-2.321	-5.025
6.01.02.08	Outras contas a pagar	-60	266	359
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.317	-4.345	-1.854
6.02.01	Investimentos	-429	-120	-817
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	408	336	1.348
6.02.03	Acréscimo de imobilizado	-2.400	-4.930	-2.385
6.02.04	Decréscimo de imobilizado	104	369	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	104.162	73.306	23.532
6.03.04	Dividendos pagos	-28.392	-44.515	-4.375
6.03.05	Passivo de arrendamento pago	-1.334	3.185	-97

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.03.06	Partes relacionadas	132.114	114.636	29.475
6.03.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	-1.471
6.03.08	Acréscimo de arrendamento	1.774	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.537	7.360	-5.660
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	35.712	28.352	34.012
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	64.249	35.712	28.352

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	3.000	122.864	0	0	140.864
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	-3.000	3.000	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	125.864	0	0	140.864
5.04	Transações de Capital com os Sócios	48.000	11.898	9.600	-57.600	0	11.898
5.04.01	Aumentos de Capital	48.000	0	0	-48.000	0	0
5.04.08	Aumento de reserva legal	0	0	9.600	-9.600	0	0
5.04.09	Opções outorgadas reconhecidas	0	11.898	0	0	0	11.898
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-122.864	119.886	0	-2.978
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	221.204	0	221.204
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-122.864	-101.318	0	-224.182
5.05.02.06	Dividendo adicional proposto deliberado	0	0	-122.864	0	0	-122.864
5.05.02.07	Dividendo intercalar deliberado	0	0	0	-101.318	0	-101.318
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	62.286	-62.286	0	0
5.06.04	Constituição da reserva de investimentos	0	0	62.286	-62.286	0	0
5.07	Saldos Finais	63.000	11.898	74.886	0	0	149.784

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 de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	3.132	38.713	71.322
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.132	38.713	71.322
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.048	-49.406	-64.015
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	1.163	-31.545	-48.717
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.211	-17.861	-15.298
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.916	-10.693	7.307
7.04	Retenções	-928	-813	-1.058
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-928	-813	-1.058
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.844	-11.506	6.249
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	318.154	220.911	145.196
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	311.762	213.976	142.210
7.06.02	Receitas Financeiras	6.392	6.935	2.986
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	304.310	209.405	151.445
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	304.310	209.405	151.445
7.08.01	Pessoal	80.165	43.385	22.154
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.109	2.379	401
7.08.01.04	Outros	78.056	41.006	21.753
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	23.389	7.299	8.510
7.08.01.04.02	Prestação de serviços de PJs	37.926	31.747	12.823
7.08.01.04.03	Honorários da administração	16.741	1.960	420
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	268	1.133	3.305
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.673	1.069	730
7.08.03.01	Juros	137	136	91
7.08.03.02	Aluguéis	2.536	933	639
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	221.204	163.818	125.256
7.08.04.02	Dividendos	101.318	40.954	30.697
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	119.886	122.864	94.559

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	912.104	593.270	345.106
1.01	Ativo Circulante	567.685	435.648	270.425
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	97.898	72.287	58.444
1.01.01.01	Banco Conta Movimento	17.313	11.925	4.049
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	63.035	38.774	26.356
1.01.01.03	Conta Vinculada	17.528	21.588	28.039
1.01.01.04	Caixa	22	0	0
1.01.03	Contas a Receber	258.185	203.737	100.995
1.01.04	Estoques	191.396	140.145	108.050
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.206	19.479	2.936
1.01.08.03	Outros	20.206	19.479	2.936
1.01.08.03.01	Créditos com Controladas	0	0	2.690
1.01.08.03.02	Outros créditos	20.206	19.479	246
1.02	Ativo Não Circulante	344.419	157.622	74.681
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	336.286	150.857	71.664
1.02.01.04	Contas a Receber	336.006	150.005	59.122
1.02.01.07	Tributos Diferidos	280	722	2.276
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	280	722	2.276
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	10.266
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0	10.266
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	130	0
1.02.03	Imobilizado	8.133	6.765	3.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.133	6.765	3.017

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	912.104	593.270	345.106
2.01	Passivo Circulante	519.463	267.064	79.131
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	794	464	160
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	794	464	160
2.01.02	Fornecedores	53.583	39.407	5.167
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.396	3.378	2.225
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	42.710	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	42.710	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	418.980	223.815	71.579
2.01.05.02	Outros	418.980	223.815	71.579
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	382.266	186.478	26.322
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	29.384	29.890	39.050
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	5.735	6.155	2.300
2.01.05.02.06	Impostos e Contribuições Diferidos	0	0	3.361
2.01.05.02.07	Passivo com Arrendamento	1.595	1.292	546
2.02	Passivo Não Circulante	242.857	185.342	84.258
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	28.181	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	28.181	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	181.415	165.496	78.880
2.02.02.02	Outros	181.415	165.496	78.880
2.02.02.02.03	Outras Contas a Pagar	10.680	4.926	4.425
2.02.02.02.04	Passivo com Arrendamento	3.490	3.179	740
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	167.245	157.391	73.715
2.02.03	Tributos Diferidos	23.821	14.134	1.115
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	23.821	14.134	1.115
2.02.04	Provisões	9.440	5.712	4.263
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.639	5.127	3.697
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.048	4.372	3.263

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.591	755	434
2.02.04.02	Outras Provisões	801	585	566
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	801	585	566
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	149.784	140.864	181.717
2.03.01	Capital Social Realizado	63.000	15.000	15.000
2.03.02	Reservas de Capital	11.898	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	74.886	125.864	166.717
2.03.04.01	Reserva Legal	12.600	3.000	3.000
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	163.717
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	122.864	0
2.03.04.10	Reserva de investimentos	62.286	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	892.233	684.354	406.766
3.01.01	Receita Líquida com venda de imóveis	892.233	684.354	406.766
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-547.492	-441.453	-231.249
3.02.01	Custo dos imóveis vendidos	-547.492	-441.453	-231.249
3.03	Resultado Bruto	344.741	242.901	175.517
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-117.025	-69.934	-45.830
3.04.01	Despesas com Vendas	-50.535	-33.955	-27.099
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-66.490	-35.979	-18.731
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	227.716	172.967	129.687
3.06	Resultado Financeiro	6.225	4.581	1.391
3.06.01	Receitas Financeiras	12.140	8.732	3.176
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.915	-4.151	-1.785
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	233.941	177.548	131.078
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12.737	-13.730	-5.822
3.08.01	Corrente	-7.697	-8.747	-6.367
3.08.02	Diferido	-5.040	-4.983	545
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	221.204	163.818	125.256
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	221.204	163.818	125.256
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	14,7469	10,9212	8,3504

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	221.204	163.818	125.256
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	221.204	163.818	125.256

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.032	46.778	22.895
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	251.120	169.188	128.714
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	221.204	163.818	125.256
6.01.01.02	Juros de arrendamento	174	0	0
6.01.01.03	Provisão para Demandas Judiciais	4.992	1.430	803
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	-2.754	-9.907	1.103
6.01.01.05	Depreciação/Amortização	928	813	1.058
6.01.01.06	Tributos Diferidos	10.129	11.212	-1.154
6.01.01.08	Provisão para garantia	402	19	416
6.01.01.09	Distrato de Unidades	4.100	1.803	1.232
6.01.01.10	Baixa de demandas judiciais	-1.480	0	0
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre empréstimos capitalizados	1.713	0	0
6.01.01.12	Programa de ações outorgadas	11.898	0	0
6.01.01.13	Baixa de provisão para garantia	-186	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-266.152	-122.410	-105.819
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-241.795	-185.521	-98.484
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-52.964	-32.095	-75.898
6.01.02.03	Outros créditos	-597	-19.363	3.973
6.01.02.04	Fornecedores	14.176	34.240	3.680
6.01.02.05	Obrigações tributárias e trabalhistas	348	1.457	1.615
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	9.348	74.516	59.653
6.01.02.08	Outras contas a pagar	5.332	4.356	-358
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.764	1.890	-18.801
6.02.01	Decréscimo do Imobilizado	104	369	0
6.02.07	Títulos e Valores Mobiliários	4.060	6.451	-16.437
6.02.08	Acréscimo do Imobilizado	-2.400	-4.930	-2.364
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	42.939	-28.374	-8.369
6.03.01	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	-1.471

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.03.02	Acréscimo de arrendamento	1.774	0	0
6.03.03	Pagamentos de arrendamentos - principal e juros	-1.334	3.185	-97
6.03.04	Dividendos pagos	-28.392	-44.515	-4.375
6.03.05	Partes relacionadas	0	12.956	-2.426
6.03.06	Captação de recursos	84.548	0	0
6.03.07	Pagamento de empréstimos - principal e juros	-15.563	0	0
6.03.08	Juros capitalizados	1.906	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29.671	20.294	-4.275
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.699	30.405	34.680
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	80.370	50.699	30.405

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	3.000	122.864	0	0	140.864	0	140.864
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	-3.000	3.000	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	125.864	0	0	140.864	0	140.864
5.04	Transações de Capital com os Sócios	48.000	11.898	9.600	-57.600	0	11.898	0	11.898
5.04.01	Aumentos de Capital	48.000	0	0	-48.000	0	0	0	0
5.04.08	Aumento de reserva legal	0	0	9.600	-9.600	0	0	0	0
5.04.09	Opções outorgadas reconhecidas	0	11.898	0	0	0	11.898	0	11.898
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-122.864	119.886	0	-2.978	0	-2.978
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	221.204	0	221.204	0	221.204
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-122.864	-101.318	0	-224.182	0	-224.182
5.05.02.06	Dividendo adicional proposto deliberado	0	0	-122.864	0	0	-122.864	0	-122.864
5.05.02.07	Dividendo intercalar deliberado	0	0	0	-101.318	0	-101.318	0	-101.318
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	62.286	-62.286	0	0	0	0
5.06.04	Constituição da reserva de investimentos	0	0	62.286	-62.286	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	63.000	11.898	74.886	0	0	149.784	0	149.784

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 de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	906.118	699.528	411.916
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	906.118	699.528	411.916
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-580.795	-463.410	-253.610
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-551.496	-437.866	-232.936
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-29.299	-25.544	-20.674
7.03	Valor Adicionado Bruto	325.323	236.118	158.306
7.04	Retenções	-928	-813	-1.058
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-928	-813	-1.058
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	324.395	235.305	157.248
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.140	8.732	3.176
7.06.02	Receitas Financeiras	12.140	8.732	3.176
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	336.535	244.037	160.424
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	336.535	244.037	160.424
7.08.01	Pessoal	81.354	47.343	23.437
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.109	2.474	425
7.08.01.04	Outros	79.245	44.869	23.012
7.08.01.04.01	Comissões sobre Vendas	23.396	7.308	8.510
7.08.01.04.02	Prestação de serviços de PJs	39.108	35.601	14.082
7.08.01.04.03	Honorários da administração	16.741	1.960	420
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.622	28.904	10.994
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.355	3.972	737
7.08.03.01	Juros	1.911	491	98
7.08.03.02	Aluguéis	5.444	3.481	639
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	221.204	163.818	125.256
7.08.04.02	Dividendos	101.318	40.954	30.697
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	119.886	122.864	94.559

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 Informações Financeiras referentes ao 4º trimestre de 2024, 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.

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 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 da cidade, 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 no centro da cidade São Paulo. Nessas lojas, a Companhia possui apartamentos modelo e como consequência não constrói stand de vendas e apartamentos decorados a cada projeto que lança. As vendas são realizadas na sua totalidade 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DE DESEMPENHO – 4º TRIMESTRE DE 2024

DESEMPENHO OPERACIONAL

A administração da Companhia tem a satisfação de comunicar os resultados operacionais relativos ao 4º trimestre de 2024 (4T24) e acumulado dos doze meses de 2024 (2024) em comparação ao mesmo trimestre e período do exercício anterior (4T23 e 2023) e, eventualmente, ao terceiro trimestre de 2024 (3T24), como segue:

LANÇAMENTOS

A Companhia realizou 10 lançamentos no 4T24, o que proporcionou um VGV de R\$ 699,3 milhões, totalizando 3.272 unidades. Houve aumento de 6,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Se considerarmos o acumulado de 2024, o total de lançamentos atingiu VGV de R\$ 1.385,7 milhões, 11,2% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio das unidades lançadas atingiu R\$ 213,7 mil no 4T24, aumento de 2,3% em relação ao 4T23.

Lançamentos	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Empreendimentos (#)	10	4	150,0%	12	-16,7%	22	23	-4,3%
VGv (R\$ milhões)	699,3	242,2	188,7%	656,7	6,5%	1.385,7	1.246,0	11,2%
Unidades (#)	3.272	1.117	192,9%	3.144	4,1%	6.444	5.881	9,6%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	213,7	216,8	-1,4%	208,9	2,3%	215,0	211,9	1,5%
Média de Unid. Por Lanç. (#)	327	279	17,2%	262	24,9%	293	256	14,6%

VENDAS LÍQUIDAS

No 4T24, as vendas líquidas totalizaram R\$ 302,9 milhões, o que corresponde a um aumento de 13,3% em relação ao 4T23 e uma redução de 9,7% em comparação ao 3T24. Se considerarmos o acumulado de 2024 e total de vendas líquidas atingiu um VGV de R\$ 1.253,9 milhões, 35,5% acima do mesmo período do ano anterior.

O preço médio de vendas registrado no 4T24 foi de R\$ 213,2 mil, um aumento de 2,4% em relação ao 4T23 e um crescimento de 2,9% em relação ao 3T24. No acumulado de 2024, houve aumento de 5,0% em relação ao registrado em 2023.

No 4T24, a VSO trimestral líquida foi de 23,2%, em unidades. Nos últimos doze meses a VSO foi de 67,7%, atingindo recorde histórico, o que representa um crescimento de 11,3 p.p. em relação ao registrado em 2023.

Vendas, %VSO	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	302,9	335,4	-9,7%	267,2	13,3%	1.253,9	925,6	35,5%
Vendas Líquidas (#)	1.421	1.619	-12,3%	1.284	10,6%	5.995	4.647	29,0%
Preço Médio/Unid. (R\$ mil)	213,2	207,2	2,9%	208,1	2,4%	209,2	199,2	5,0%
VSO Líquida (%)	23,2%	39,0%	-15,8 p.p.	32,8%	-9,6 p.p.	67,7%	56,4%	11,3 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**REPASSE**

No 4T24, o VGV repassado apresentou crescimento de 30,8% em relação ao 4T23 e redução de 27,2% frente ao período do 3T24. As unidades repassadas transitaram de 723 no 4T23 para 1.044 no 4T24, um aumento de 44,4% em relação ao 4T23 e queda de 29,1% quando comparado ao trimestre anterior.

Considerando o desempenho do acumulado de 2024, o VGV repassado teve aumento de 32,1% frente ao período de 2023, enquanto as unidades tiveram um aumento de 32,6% comparado ao mesmo período.

Repasse	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A	2024	2023	% A/A
Repasado (R\$ milhões)	175,4	241,0	-27,2%	134,1	30,8%	723,1	547,2	32,1%
Repasado (#)	1.044	1.472	-29,1%	723	44,4%	4.401	3.320	32,6%
Repasse Médio/Unid. (R\$ mil)	168,0	163,7	2,6%	185,5	-9,42%	164,3	164,8	-0,3%

ESTOQUES

A Metrocasa encerrou o 4T24 com estoque de 4.878 unidades e um VGV de R\$ 1.085,9 milhões em estoque disponível para venda. Desse total 99,6% referente a unidades lançadas ou em construção e apenas 0,4% correspondente a unidades já concluídos.

Estoque	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A
Estoque Total (R\$ milhões)	1.085,9	692,1	56,9%	974,3	11,5%
Estoque Total (#)	4.878	2.857	70,7%	3.941	23,8%
Em andamento (R\$ milhões)	1.081,1	687,9	57,1%	973,6	11,0%
% Total	99,6%	99,4%	0,2 p.p.	99,9%	-0,3 p.p.
Concluído (R\$ milhões)	4,8	4,1	16,9%	0,7	588,6%
% Total	0,4%	0,6%	-0,2 p.p.	0,1%	0,3 p.p.

OBRAS

Ao final do 4T24, a Companhia possuía o total de 60 obras em andamento. Comparado ao 3T24, houve um aumento de 3,4% e 50,0% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

BANCO DE TERRENOS

Considerando os lançamentos recentes, ao final do 4T24 a Companhia possuía um potencial estoque de terrenos estimado em R\$ 3.699,3 milhões em VGV, o que representa o total de 17.871 unidades.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A média de unidades por empreendimento transitaram de 220 no 4T23 para 337 no 4T24, um aumento de 53,2% em relação ao 4T23 e 8,8% quando comparado ao trimestre anterior.

Banco de Terrenos	4T24	3T24	% T/T	4T23	% A/A
Banco de Terrenos (R\$ milhões)	3.699,3	4.279,1	-13,5%	2.952,5	25,3%
Empreendimentos (#)	53	65	-18,5%	63	-15,9%
Unidades (#)	17.871	20.148	-11,3%	13.869	28,9%
Média de Unid. Por Emp. (#)	337	310	8,8%	220	53,2%

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

No quadro abaixo, estão descritos alguns indicadores que a administração julga importantes e corroboram com o bom desempenho da Companhia no ano de 2024:

Receita Líquida (R\$ milhões, exceto %)	2024	2023	% A/A
Receita Líquida	892,2	684,4	30,4%
Lucro Bruto	344,7	242,9	41,9%
Margem Bruta	38,6%	35,5%	3,1 p.p.
EBITDA ajustada	242,3	173,8	39,4%
Margem EBITDA ajustada	27,2%	25,4%	1,8 p.p.
Lucro Líquido	221,2	163,8	35,0%
Margem Líquida	24,8%	23,9%	0,9 p.p.

RECEITA LÍQUIDA

Em 2024, a receita operacional líquida totalizou o montante de R\$ 892,2 milhões, o crescimento foi de 30,4% frente o registrado em 2023.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2024, o lucro bruto somou R\$ 344,7 milhões, o crescimento frente a 2023 foi de 41,9%. A margem bruta alcançou 38,6% em 2024, aumento de 3,1 p.p. em relação a 2023.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Metrocasa registrou lucro líquido de R\$ 221,2 milhões em 2024, o que representa aumento de 35,0% em comparação ao ano anterior. A Margem Líquida alcançou 24,8%, 0,9 p.p. superior ao ano anterior.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**EBITDA E MARGEM EBITDA**

O EBITDA da companhia em 2024 alcançou R\$ 228,6 milhões, 31,6% acima de 2023. A margem EBITDA atingiu 25,6%, o que evidencia um crescimento de 0,2 p.p. quando comparado com a margem registrada no ano de 2023.

EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2024	2023	% A/A
Lucro antes do IR e CSLL	233,9	177,5	31,8%
(-) Receitas Financeiras	-12,1	-9	39,0%
(+) Despesas Financeiras	5,9	4,2	42,5%
(+) Depreciação e Amortização	0,9	0,8	14,1%
EBITDA	228,6	173,8	31,6%
Receita Líquida de Vendas	892,2	684,4	30,4%
Margem EBITDA (%)	25,6%	25,4%	0,2 p.p.
(+) Encargos capitalizados no resultado	1,7	0,0	0,0%
(+) Outorga de opções de compra de ações	11,9	0,0	0,0%
EBITDA AJUSTADA	242,3	173,8	39,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	27,2%	25,4%	1,8 p.p.

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL**CAIXA E EQUIVALENTES**

Em 31/12/2024, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 97,9 milhões, crescimento de 35,4% frente ao registrado em 31/12/2023.

Vale destacar que, com a mudança de regra aplicada pela Caixa Econômica Federal, na qual o depósito de recursos somente é realizado após o contrato de venda ser registrado em cartório, a Companhia encerrou 2024 com um saldo a receber de R\$ 7,0 milhões, em função de contratos assinados que estão aguardando o registro.

Caixa e Equivalentes (R\$ milhões)	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	97,9	72,3	35,4%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CONTAS A RECEBER**

O saldo de contas a receber que, em 31/12/2024, somava R\$ 594,2 milhões, registrou um crescimento de 68,0% ante à posição registrada em 31/12/2023.

Contas a Receber (R\$ milhões)	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Contas a receber	594,2	353,7	68,0%

DÍVIDA LÍQUIDA / CAIXA LÍQUIDA

A companhia registrou saldo de caixa líquido positivo R\$ 27,0 milhões em 2024, ante caixa líquido positivo de R\$ 72,1 milhões em 2023.

Endividamento (R\$ milhões)	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Dívida total com empréstimos e financiamentos	70,9	0,0	0,0%
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	-80,4	-50,6	58,8%
(-) Títulos e Valores Mobiliários	-17,5	-21,5	-18,5%
Dívida Líquida ou (Caixa Líquido)	-27,0	-72,1	-62,5%

São Paulo, 10 de março de 2025.

A Administração.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.
Notas Explicativas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	64.249	35.712	80.370	50.699
Títulos e valores mobiliários	5.1	17	425	17.528	21.588
Contas a receber de clientes	6	15.248	23.017	258.185	203.737
Imóveis a comercializar	7	4.070	383	191.396	140.145
Outros créditos		2.423	2.378	20.206	19.479
		86.007	61.915	567.685	435.648
Não circulante					
Contas a receber de clientes	6	21.967	19.944	336.006	150.005
Partes relacionadas	8.1	56.474	39.554	-	-
Impostos diferidos	15.2	-	-	280	722
Outros créditos		-	-	-	130
Investimentos	9.1	715.699	403.508	-	-
Imobilizado	10	8.133	6.765	8.133	6.765
		802.273	469.771	344.419	157.622
Total do ativo		888.280	531.686	912.104	593.270
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas Explicativas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	42.710	-
Fornecedores	12	3.130	4.114	53.583	39.407
Obrigações tributárias e trabalhistas	13	726	838	4.190	3.842
Adiantamentos de clientes	16	553	553	29.384	29.890
Passivo de arrendamento	14	1.595	1.292	1.595	1.292
Dividendos a pagar	19.6	382.266	186.478	382.266	186.478
Outras contas a pagar		1.537	1.620	5.735	6.155
		389.807	194.895	519.463	267.064
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	28.181	-
Impostos diferidos	15.2	1.594	1.714	23.821	14.134
Partes relacionadas	8.1	334.823	185.789	-	-
Passivo de arrendamento	14	3.490	3.179	3.490	3.179
Adiantamentos de clientes	16	-	-	167.245	157.391
Provisão para garantias		-	-	801	585
Provisão para demandas judiciais	17.1	8.639	5.127	8.639	5.127
Outras contas a pagar		143	118	10.680	4.926
		348.689	195.927	242.857	185.342
Patrimônio líquido					
Capital social	19.1	63.000	15.000	63.000	15.000
Reserva de capital	19.2.1	11.898	-	11.898	-
Dividendo adicional proposto	19.3	-	122.864	-	122.864
Reserva de investimentos	19.5	62.286	-	62.286	-
Reserva legal	19.4	12.600	3.000	12.600	3.000
		149.784	140.864	149.784	140.864
Total do passivo e patrimônio líquido		888.280	531.686	912.104	593.270

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando apresentado de outra forma)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida de vendas	21	2.990	38.114	892.233	684.354
Custo dos serviços e imóveis vendidos	22	1.975	(35.270)	(547.492)	(441.453)
Lucro bruto operacional		4.965	2.844	344.741	242.901
Receitas/(despesas) operacionais:					
Despesas administrativas e gerais	22	(64.541)	(34.537)	(66.490)	(35.979)
Despesas comerciais	22	(36.299)	(23.584)	(50.535)	(33.955)
Equivalência patrimonial	9.1	311.762	213.976	-	-
Lucro antes do resultado financeiro líquido e dos tributos		215.887	158.699	227.716	172.967
Despesas financeiras	23	(949)	(1.282)	(5.915)	(4.151)
Receitas financeiras	23	6.392	6.935	12.140	8.732
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		221.330	164.352	233.941	177.548
Imposto de Renda e Contribuição Social					
Corrente	15.3	15	(457)	(7.697)	(8.747)
Diferido	15.3	(141)	(77)	(5.040)	(4.983)
Lucro líquido do período		221.204	163.818	221.204	163.818
Lucro líquido por ação - básico e diluído	20	14,7469	10,9212	-	-

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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do período	221.204	163.818	221.204	163.818
Outros resultados abrangentes líquido dos efeitos tributários	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	221.204	163.818	221.204	163.818

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas Explicativas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reserva Legal	Reserva de lucros/ investimentos	Lucros líquidos acumulados	Patrimônio líquido controladora e consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		15.000	-	3.000	163.717	-	181.717
Lucro líquido do período		-	-	-	-	163.818	163.818
Dividendo adicional proposto	18.4	-	-	-	122.864	(122.864)	-
Dividendo adicional deliberado	18.4	-	-	-	(163.717)	-	(163.717)
Dividendo mínimo obrigatório	18.4	-	-	-	-	(40.955)	(40.955)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		15.000	-	3.000	122.864	-	140.864
Saldos em 31 de dezembro de 2023		15.000	-	3.000	122.864	-	140.864
Lucro líquido do período		-	-	-	-	221.204	221.204
Aumento de capital	19.1	48.000	-	-	-	(48.000)	-
Aumento da reserva legal	19.4	-	-	9.600	-	(9.600)	-
Constituição de reserva de investimentos	19.5	-	-	-	62.286	(62.286)	-
Opções outorgadas reconhecidas	19.2.1	-	11.898	-	-	-	11.898
Dividendo adicional proposto deliberado	18.4	-	-	-	(122.864)	-	(122.864)
Dividendo intercalar deliberado	18.4	-	-	-	-	(101.318)	(101.318)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		63.000	11.898	12.600	62.286	-	149.784

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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do período		221.204	163.818	221.204	163.818
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	22	928	813	928	813
Ajuste a valor presente	21	-	(425)	(2.754)	(9.907)
Distratos de unidades	21	2.453	1.105	4.100	1.803
Programa de ações outorgadas	22	11.898	-	11.898	-
Provisão para garantia	22	-	-	402	19
Baixa de provisão para garantia		-	-	(186)	-
Provisão para demandas judiciais	22	4.992	2.031	4.992	2.031
Baixa de provisão para demandas judiciais	16.2	(1.480)	(601)	(1.480)	(601)
Resultado de equivalência patrimonial	9.1	(311.762)	(213.976)	-	-
Impostos diferidos		(120)	676	10.129	11.212
Juros de arrendamento		174	4.210	174	4.210
Encargos financeiros sobre empréstimos capitalizados	7	-	-	1.713	-
Acréscimo/(decréscimo) em ativos					
Contas a receber de clientes		3.293	(17.337)	(241.795)	(185.521)
Imóveis a comercializar		(3.687)	2.688	(52.964)	(32.095)
Outros créditos		(45)	(2.132)	(597)	(19.363)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos					
Fornecedores		(984)	3.860	14.176	34.240
Obrigações tributárias e trabalhistas		(112)	(66)	348	1.457
Adiantamento de clientes		-	(2.321)	9.348	74.516
Outras contas a pagar		(60)	266	5.332	4.356
Caixa líquido (aplicado nas)/proveniente das atividades operacionais		(73.308)	(57.391)	(15.032)	50.988
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Títulos e valores mobiliários		408	336	4.060	6.451
Investimentos em controladas		(429)	(120)	-	-
Acréscimo do imobilizado	10.2	(2.400)	(4.930)	(2.400)	(4.930)
Decréscimo do imobilizado	10.2	104	369	104	369
Caixa líquido (aplicado nas)/proveniente das atividades de investimento		(2.317)	(4.345)	1.764	1.890
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Pagamentos de arrendamentos - principal e juros	14.2	(1.334)	(1.025)	(1.334)	(1.025)
Acréscimo de arrendamento	14.2	1.774	-	1.774	-
Dividendos pagos	19.6	(28.392)	(44.515)	(28.392)	(44.515)
Captação de recursos	11	-	-	84.548	-
Pagamento de empréstimos - principal e juros	11	-	-	(15.563)	-
Juros capitalizados	11	-	-	1.906	-
Partes relacionadas		132.114	114.636	-	12.956
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamento		104.162	69.096	42.939	(32.584)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		28.537	7.360	29.671	20.294
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		35.712	28.352	50.699	30.405
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		64.249	35.712	80.370	50.699
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		28.537	7.360	29.671	20.294
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 2024 e 2023****(Em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	3.132	38.713	906.118	699.528
	3.132	38.713	906.118	699.528
Custos de imóveis vendidos	1.163	(31.545)	(551.496)	(437.866)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(17.211)	(17.861)	(29.299)	(25.544)
	(16.048)	(49.406)	(580.795)	(463.410)
Valor adicionado bruto	(12.916)	(10.693)	325.323	236.118
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(928)	(813)	(928)	(813)
Valor adicionado líquido produzido	(13.844)	(11.506)	324.395	235.305
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	311.762	213.976	-	-
Receitas financeiras	6.392	6.935	12.140	8.732
Valor total adicionado recebido em transferência	318.154	220.911	12.140	8.732
Valor adicionado total a distribuir	304.310	209.405	336.535	244.037
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	2.109	2.379	2.109	2.474
Comissões sobre vendas	23.389	7.299	23.396	7.308
Prestação de serviços PJs	37.926	31.747	39.108	35.601
Honorários da administração	16.741	1.960	16.741	1.960
	80.165	43.385	81.354	47.343
Impostos, taxas e contribuições	268	1.133	26.622	28.904
Aluguéis	2.536	933	5.444	3.481
Juros	137	136	1.911	491
	2.941	2.202	33.977	32.876
Remuneração de capitais próprios				
Lucro retido	119.886	122.864	119.886	122.864
Dividendos distribuídos	101.318	40.955	101.318	40.955
	221.204	163.818	221.204	163.818
Valor adicionado total distribuído	304.310	209.405	336.535	244.037

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 2024 e 2023****(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, no 4º trimestre de 2024, lançou 10 empreendimentos (12 no 4º trimestre de 2023), todos no segmento de baixa renda no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) na Região Metropolitana de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 81 empreendimentos sendo 21 construídos e 60 em construção.

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

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia compreendem:

- a) As demonstrações individuais da controladora que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), e estão identificadas como “Controladora”; e
- b) As demonstrações consolidadas que foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 - “Presentation of Financial Statements” emitida pelo IASB (“IFRS”), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP, e estão identificadas como “Consolidado”.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As demonstrações contábeis individuais e 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). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele 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 e consolidadas não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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 da Companhia em continuar operando, ao preparar as 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 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração em 10 de março de 2025.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas e os princípios de consolidação, compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, que estão mencionadas na Nota Explicativa nº 9.

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 2024.

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 o Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e a norma internacional IFRS 10 emitida pelo IASB.

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. Políticas contábeis materiais

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

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****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 informações 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.

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 individuais e consolidadas da Companhia, independentemente do respectivo resultado.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****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:

- Identificação do contrato;
- Identificação das obrigações de desempenho;
- Determinação do preço da transação;
- Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 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 2024 e 2023****(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.

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir 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 inadimplemento 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;
- 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 o Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- 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.

(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).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****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”).

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 período 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.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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.

3.5. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto e a 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 período.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 período 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.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****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 2024 (5,45% a.a. em 31 de dezembro de 2023), 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.

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.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****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.

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.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 a seguir:

<u>Categoria/mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
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;
- **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.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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;
- (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, empréstimos e financiamentos 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.

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).

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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:

- **Lucro real:** adotado pela Controladora a partir de 1º de janeiro de 2024. 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;
- **Lucro presumido:** adotado pelas controladas em 2024, no caso de receitas financeiras. Nesta sistemática, a tributação é trimestral, sendo aplicada sobre 100% do ganho auferido, com alíquotas de 15%, mais adicional de 10% para receitas superiores a R\$ 60 para o IRPJ e 9% para CSLL;
- **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. Com a publicação da IN RFB 2179 em 07 de março de 2024, o percentual de tributação sobre a renda mensal recebida passou para 1%, sendo 0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para a COFINS e PIS.

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 15.2.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****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 o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstrações de Fluxo de Caixa e IAS 7.

3.17. Lucro básico e diluído por ação

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

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 20.

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”.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

3.21. Programa de outorga de opções de compra de ações

A Companhia oferece aos Beneficiários do programa, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, uma remuneração com base em ações (“*stock options*”) segundo o qual recebe os serviços como contraprestações de outorga de opções de compra de ações.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, à medida que os serviços são prestados pelos Beneficiários do Programa.

4. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024 ou após.

As emissões/alterações de normas IFRS efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2024 não tiveram impactos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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:** 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;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- c) **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 1º de janeiro de 2024;
- d) **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 1º de janeiro de 2025.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Bancos contas movimento	1.220	1.399
Aplicações financeiras (a)	63.029	34.313
Total	64.249	35.712

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Fundo fixo de caixa	22	-
Bancos contas movimento	17.313	11.925
Aplicações financeiras (a)	63.035	38.774
Total	80.370	50.699

- (a) São representadas por aplicações junto aos Bancos: Caixa Econômica Federal, com rentabilidade de 95,4% do CDI, Banco Bradesco, com rentabilidade de 100% do CDI, Banco XP, com rentabilidade de 107,7% do CDI, Banco Safra, com rentabilidade de 100,8% do CDI e Banco BTG Pactual, com rentabilidade de 106,9% do CDI, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

5.1. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas vinculadas	17	425
Total	17	425

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas vinculadas	17.528	21.588
Total	17.528	21.588

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.

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****6. Contas a receber de clientes**

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de imóveis (a)	37.215	42.961
Total	37.215	42.961
Circulante	15.248	23.017
Não circulante	21.967	19.944

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de imóveis (a)	605.552	367.857
(-) Ajuste a valor presente (b)	(11.361)	(14.115)
Total	594.191	353.742
Circulante	258.185	203.737
Não circulante	336.006	150.005

- (a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas, 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 contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 foi de 3%.

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 2024 a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Total vencidas	28.497	14.879
A vencer		
em 2024	-	66.656
em 2025	253.265	104.658
em 2026	112.579	73.643
em 2027	45.208	12.940
Em 2028	31.268	95.081
A partir de 2029	134.735	-
Total a vencer	577.055	352.978
Total da carteira	605.552	367.857

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	-	(425)
Adições	-	425
Saldos finais	-	-

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	(14.115)	(4.208)
Adições	(2.444)	(28.507)
(-) Exclusão	5.198	18.600
Saldos finais	(11.361)	(14.115)

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

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	4.070	383
Total	4.070	383
Circulante	4.070	383

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	177.235	139.302
Imóveis concluídos	13.968	843
Encargos financeiros capitalizados	193	-
Total	191.396	140.145
Circulante	191.396	140.145

Em 31 de dezembro de 2024, os empreendimentos que mais contribuíram com o estoque de imóveis em construção foram: Ameixeiras, Avenida Vila Ema, Barra Funda, Cangaíba II, Estação João Dias, Jaguaré, Jaraguá, Liberdade, Parque do Carmo, Parque Ecológico, Penha de França, Sacomã II, Vila Carrão e Vista Cupecê.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Os encargos financeiros dos financiamentos para a construção das unidades imobiliárias são capitalizados em “imóveis a comercializar” e reconhecidos no resultado na rubrica “custo dos serviços e imóveis vendidos” de acordo com o reconhecimento da receita das unidades vendidas.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está assim representada:

Saldo inicial	-
Encargos financeiros reconhecidos no custo dos imóveis vendidos (NE nº 22)	(1.713)
Encargos financeiros capitalizados (NE nº 11)	1.906
Saldo em 31 de dezembro de 2024	193

A Administração analisa periodicamente os custos em relação ao valor líquido de realização nos estoques de imóveis e não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre os estoques.

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas

8.1. Saldos de transações com partes relacionadas

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante		
MC14 - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA - VILA EMA II	-	218
MC24 - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA - PARQUE DO CARMO	-	1.369
MC33 - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA - CAMBUCI	-	1.634
MC34 - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA - ESTAÇÃO SACOMÃ	-	140
MC38 - SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA - LIBERDADE	-	2.723
MC41 - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA - ITAQUERA III	-	71
MC42 - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA - CONGONHAS	1.162	1.307
MC44 - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA - PENHA II	2.382	2.220
MC48 - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA - DOM BOSCO II	7	5
MC51 - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECILIA LTDA - SANTA CECÍLIA	120	132
MC57 - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA - SANTAN CECÍLIA II	81	73
MC58 - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA - BROOKLIN	253	252
MC59 - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA - FREGUESIA DO Ó	133	74
MC60 - SPE EMPREENDIMENTO MC PRACA DA ARVORE LTDA - PRAÇA DA ÁRVORE	-	1.830
MC62 - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMAO LTDA - LIMÃO	6	-
MC63 - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA - INTERLAGOS	-	1.180
MC68 - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA - VILA RÉ	-	628
MC75 - SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE	-	805
MC77 - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA - AMADOR BUENO	-	691
MC78 - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA - AVENIDA ITAQUERA	-	1.286
MC79 - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA - CASTRO VERDE	10	9
MC80 - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA - MANKEL	75	74
MC81 - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA - IUPEBA	15	1
MC83 - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA - CANGAÍBA II	-	2.141
MC84 - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO LAPA	-	1.146
MC85 - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA - CABRAL MENEZES	4.108	-
MC86 - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA - ARTUR ALVIM	-	970

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
MC87 - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA - VILA DOS REMEDIOS	-	1.654
MC90 - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA - MANOEL ANTONIO	56	19
MC91 - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO JOÃO PAULO I	-	1.894
MC93 - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA - CAPÃO REDONDO	-	1.544
MC94 - SÃO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA - VISTA CUPECÊ	-	2.606
MC95 - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA - MARQUESA DE SANTOS	-	468
MC96 - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO VILA CLARICE	377	51
MC97 - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA - VILA DAS BELEZAS II	-	391
MC102 - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA - AMEIXEIRAS	645	-
MC103 - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA - SANTO AMARO	-	90
MC105 - JUNDIAI 25 INCORPORADORA - ESTAÇÃO ITABERABA	24	-
MC106 - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA - AURORA	2	8
MC107 - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA - CUPECÊ	-	944
MC108 - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA - SACOMÃ II	80	5
MC109 - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA - JARDIM BOTÂNICO	-	8
MC110 - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO PIRITUBA	-	4.558
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA - RUA DO LAGO	62	55
MC112 - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA - ACLIMAÇÃO II	11	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA - RAFAEL PROENÇA	2	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA - LIBERDADE	-	409
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA - RAFAEL PROENÇA I	1.105	8
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA - REAL PARQUE	-	1.855
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA - SOUSA NETO	84	6
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA - ENGENHO DE DENTRO	7.200	531
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA - TUCURUVI	-	7
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA - GUPEVA	103	-
MC125 - 125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA - SANTANA II	66	-
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO SÃO LUCAS	306	6
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA - ERMÉLINO MATARAZZO	9	4
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA - SÃO MIGUEL PAULISTA	429	-
MC130 - 130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA - BUTANTÃ	-	1.271
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA - SANTA MARIA	77	70
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA - BARRA FUNDA	5.834	62

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
MC133 - 133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE - JAGUARÉ	1.489	-
MC134 - 134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA - HERMILO ALVES	11	-
MC135 - 135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA - BOLEEIROS	59	-
MC136 - 136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA.	5	-
MC137 - 137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA.	101	-
MC139 - 139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA.	2.243	-
MC140 - 140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA.	164	-
MC141 - 141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE	12	-
MC142 - 142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA.	3.867	-
MC143 - 143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE LTDA	86	25
MC144 - 144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA	36	26
MC145 - 145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	28	-
MC146 - 146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTD	126	-
MC148 - 148 CABO FRIO IINCORPORADORA SPE L	3	-
MC149 - 149 ARARUAMA INCORPORADORA SPE LTDA.	19	-
MC150 - 150 ANDRADINA INCORPORADORA SPE LTDA	2.994	-
MC151 - 151 GUARAREMA INCORPORADORA SPE	7	-
MC153 - 153 LIMEIRA INCORPORADORA SPE LTDA.	7	-
MC154 - 154 JUQUITIBA INCORPORADORA SPE	6.950	-
MC155 - 155 BOITUVA INCORPORADORA SPE LTDA	9.588	-
MC156 - 156 AMPARO INCORPORADORA SPE LTDA	721	-
MC161 - 161 RIBEIRAO PRETO INCORPORADORA SPE LTDA	52	-
MC171 - 171 FRANCA INCORPORADORA SPE LTDA.	3.020	-
MC174 - 174 ITAPEVA INCORPORADORA SPE LTDA.	43	-
MC179 SAPUCAIA INCORPORADORA SPE LTDA.	19	-
Total	56.474	39.554

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.

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos são 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 negociáveis acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características:

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Passivo não circulante		
MC14 - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA I LTDA - VILA EMA II	1.957	-
MC16 - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA - MORUMBI	13.107	10.807
MC17 - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUSA LTDA - VILA PRUDENTE -	14.204	19.538
MC18 - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA - SÃO MIGUEL	6.182	2.753
MC19 - SPE EMPREENDIMENTO MC MOOCA LTDA - MOOCA	4.678	7.005
MC20 - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA - PIRITUBA II	816	1.766
MC21 - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA - PARQUE SÃO DOMINGOS	3.961	1.954
MC22 - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA - SACOMÃ	7.843	6.249
MC23 - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 004 LTDA - ITAQUERA II	1.220	1.226
MC24 - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA - PARQUE DO CARMO	17.767	-
MC26 - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA - PIRITUBA	1.275	1.157
MC27 - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 027 LTDA - VILA DAS BELEZAS	1.685	6.275
MC28 - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA - PANAMBY	6.930	5.506
MC29 - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 01 LTDA - CENTRO	5.164	2.464
MC31 - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA - MORUMBI II	10.738	7.233
MC32 - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA - DOM BOSCO	3.122	3.154
MC33 - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA - CAMBUCI	3.705	-
MC34 - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA - ESTAÇÃO SACOMÃ	2.881	-
MC36 - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 036 LTDA - ALTO DE PINHEIROS	2.121	2.631
MC37 - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA - JARAGUÁ	7.582	5.044
MC38 - SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA - LIBERDADE	4.137	-
MC39 - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA - CAMPO BELO	13.452	13.139

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
MC40 - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA - ARICANDUVA	7.762	3.471
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III SPE L	13	-
MC45 - SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA - SAÚDE	2.935	196
MC46 - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA - VILA SONIA	1.954	1.621
MC47 - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA - CASA VERDE	1.139	1.741
MC49 - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA.	3.084	2.841
MC53 - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA - BERRINI	2.669	8.574
MC54 - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA - PAULISTA	4.776	7.480
MC55 - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA - ESTAÇÃO PENHA	1.225	270
MC60 - PRAÇA DA ARVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ARVORE SPE L	130	-
MC61 - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA - REPÚBLICA	5.807	5.383
MC62 - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMA LTDA - LIMÃO	-	1
MC63 - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA - INTERLAGOS	397	-
MC64 - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O II LTDA - FREGUESIA DO Ó	13.527	10.455
MC65 - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA - VILA SÔNIA II	7.650	5.690
MC66 - SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANCA LTDA - GUILHERMINA ESPERANÇA	4.729	1.267
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	3.140	-
MC69 - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA - VILA ROMANA	10.964	8.516
MC70 - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA - SANTAN CRUZ	6.944	4.064
MC71 - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA - VILA PRUDENTE II	9.390	6.892
MC73 - ITAPORÃ 22 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO VILA SONIA	6.024	5.892
MC74 - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA - NOVE DE JULHO	5.706	4.626
MC75 - SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE	9.132	-
MC77 - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA - AMADOR BUENO	1.909	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE L	3.934	-
MC82 - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA - IPIRANGA II	4.124	3.711
MC83 - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA - CANGAÍBA II	405	-
MC84 - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO LAPA	3.660	-
MC85 - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA - CABRAL MENEZES	-	8
MC86 - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA - ARTUR ALVIM	1.568	-
MC87 - MACAPÁ 12 INCORPORADORA LTDA - VILA DOS REMEDIOS	1.323	-
MC88 - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA - IRMÃ EMERENCIANA	2.480	1.298
MC89 - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA - ANA NERI	6.839	3.483

Notas Explicativas**CONSTRUTORA METROCASA S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
MC91 - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO JOÃO PAULO I	4.786	-
MC93 - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA - CAPÃO REDONDO	2.958	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SÃO LUIS 04 INCORPORADORA LTDA	2.280	-
MC95 - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA - MARQUESA DE SANTOS	8.637	-
MC97 - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA - VILA DAS BELEZAS II	5.851	-
MC98 - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA - VALLE PONTIN	3.943	231
MC99 - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA - TREZE DE MAIO	1	5
MC101 - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA - SANTANA	345	1
MC102 - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA - AMEIXEIRAS	-	1
MC103 - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA - SANTO AMARO	6.810	-
MC104 - FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA - SAPOPEMBA	1.223	6
MC105 - JUNDIAI 25 INCORPORADORA - ESTAÇÃO ITABERABA	-	9
MC107 - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA - CUPECÊ	5.268	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORA LTDA	1.384	-
MC110 - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA - ESTAÇÃO PIRITUBA	8.971	-
MC112 - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA - ACLIMAÇÃO II	-	1
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA - RAFAEL PROENÇA	-	8
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA - LIBERDADE	7.720	-
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	1.006	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA - RAUL DOS SANTOS MACHADO	4	8
MC119 - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA - RUA DO LAGO	8	9
MC121 - 121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA.	8	8
MC122 - 122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA.	8	8
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA -	279	-
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA.	-	3
MC125 - 125 IPATNGA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	8
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	12
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	-	5
MC129 - 129 MACAÉ INCORPORADORA SPE LTDA.	4	5
MC130 - 130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA	2.529	-
MC133 - 133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC134 - 134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC135 - 135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
MC136 - 136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC137 - 137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC138 - 138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA.	2	7
MC139 - 139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	4
MC140 - 140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC141 - 141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC142 - 142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC145 - 145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	-	6
MC146 - 146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA.	-	7
MC147 - 147 ITAPERUNA INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-
MC152 - 152 SALESOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	5	-
MC157 - 157 SUMARE INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC158 - 158 OLIMPIA INCORPORADORA SPE LTDA.	3	-
MC160 - 160 ARANDU INCORPROADORA SPE LTDA.	9	-
MC162 - 162 OSASCO INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-
MC163 - 163 PIRACICABA INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-
MC164 - 164 JACAREI INCORPORADORA SPE LTDA.	4	-
MC165 - 165 ALTO ALEGRE INCORPORADORA SPE LTDA.	700	-
MC166 - 166 ARARAS INCORPROADORA SPE LTDA.	8	-
MC167 - 167 BARRETOS INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC168 - 168 BERTIOGA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC169 - 169 CACAPAVA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC170 - 170 CATANDUVA INCORPROADORA SPE LTDA.	9	-
MC172 - 172 GUARARAPES INCORPORADORA SPE LTDA.	4	-
MC173 - 173 HORTOLANDIA INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-
MC175 - 175 MANGARATIBA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC176 - 176 MESQUITA INCORPORADORA SPE LTDA.	7	-
MC177 - 177 PARATY INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC178 - 178 QUISSAMÃ INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC179 - 179 SAPUCAIA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC180 - 180 BROTAS INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC181 - 181 BORACEIA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC182 - 182 CABREUVA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
MC183 - 183 CAPIVARI INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC184 - 184 GUARATINGUETA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC185 - 185 HOLAMBRA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC186 - 186 IBIUNA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC187 - 187 JARINU INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC188 - 188 MAIRINQUE INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
MC189 - 189 PAULINIA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-
Total	334.823	185.789

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 2024 foi de R\$ 16.741, na qual inclui remuneração fixa e variável (R\$ 1.960 em 31 de dezembro de 2023). A Companhia possui um Programa de outorga de opções de compra de ações, conforme descrito na NE nº 25.

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

9.1.1. Controladas diretamente

Em 31 de dezembro de 2024

Investimentos	% Participação 31/12/2024	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência patrimonial
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	11.588	6.041	11.588	6.041
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA.	100	18.074	18	18.074	18
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUSA LTDA.	100	29.572	(5.696)	29.572	(5.696)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA.	100	17.295	2.004	17.295	2.004
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MC MOOCA LTDA.	100	14.041	552	14.041	552
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA.	100	16.764	2.067	16.764	2.067
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA.	100	12.629	3.704	12.629	3.704
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	16.443	3.302	16.443	3.302
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 004 LTDA.	100	9.400	13	9.400	13
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA.	100	12.701	8.512	12.701	8.512
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA.	100	15.659	(180)	15.659	(180)
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 027 LTDA.	100	44.320	7.384	44.320	7.384
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10.472	4.845	10.472	4.845
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 01 LTDA.	100	11.824	2.611	11.824	2.611
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA.	100	18.910	9.453	18.910	9.453
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA.	100	15.871	4.344	15.871	4.344
MC33 - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.445	2.691	5.445	2.691
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA.	100	9.807	7.130	9.807	7.130
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 036 LTDA	100	5.117	(2.328)	5.117	(2.328)
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA.	100	29.432	15.736	29.432	15.736
MC38 - LIBERDADE - SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA.	100	5.401	5.505	5.401	5.505
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA.	100	13.913	6.409	13.913	6.409
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA.	100	18.042	5.314	18.042	5.314
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA.	100	7.885	4.221	7.885	4.221
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA.	100	2.283	(1.610)	2.283	(1.610)
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA.	100	29	43	29	43
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA.	100	8.037	1.470	8.037	1.470

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação 31/12/2024	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência patrimonial
Investimentos					
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA.	100	11.286	3.637	11.286	3.637
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA.	100	10.045	(458)	10.045	(458)
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA.	100	4	(1)	4	(1)
MC49 - GIOVANNI GRONCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA.	100	18.421	4.916	18.421	4.916
MC51 - SANTA CECILIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECILIA LTDA.	100	3	(1)	3	(1)
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA.	100	3.118	2.367	3.118	2.367
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA.	100	865	(460)	865	(460)
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA.	100	13.334	7.186	13.334	7.186
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(1)	8	(1)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA.	100	6	-	6	-
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA.	100	3	(2)	3	(2)
MC60 - PRAÇA DA ARVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ARVORE LTDA.	100	1.946	2.024	1.946	2.024
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA.	100	1.397	1.104	1.397	1.104
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMAO LTDA.	100	7	-	7	-
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA.	100	3.291	2.265	3.291	2.265
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O II LTDA.	100	20.708	12.676	20.708	12.676
MC65 - VILA SONIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA.	100	8.979	6.440	8.979	6.440
MC66 - SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANCA LTDA.	100	8.152	4.703	8.152	4.703
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4.405	3.531	4.405	3.531
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA.	100	8.144	3.592	8.144	3.592
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA.	100	3.000	1.376	3.000	1.376
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	8.495	4.506	8.495	4.506
MC73 - ESTAÇÃO VILA SONIA - ITAPORÃ 22 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8.376	5.302	8.376	5.302
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA.	100	11.898	5.609	11.898	5.609
MC75 - SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA.	100	5.537	3.348	5.537	3.348
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10.192	8.284	10.192	8.284
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8.172	5.719	8.172	5.719
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	7	-	7	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	-	8	-
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10.034	6.763	10.034	6.763
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4.559	4.583	4.559	4.583
MC84 - SHELTON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2.594	2.071	2.594	2.071
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	926	918	926	918
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4.175	2.829	4.175	2.829
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	20.133	16.989	20.133	16.989
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	7.446	6.108	7.446	6.108
MC89 - ANA NERI - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9.612	6.388	9.612	6.388
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4.990	3.047	4.990	3.047

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2024	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência patrimonial
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	5.551	5.203	5.551	5.203
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SÃO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8.866	8.961	8.866	8.961
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4.207	3.290	4.207	3.290
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	3.014	3.005	3.014	3.005
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6.043	2.774	6.043	2.774
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	5.925	3.428	5.925	3.428
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	7	(3)	7	(3)
MC101 - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2.816	2.807	2.816	2.807
MC102 - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	852	844	852	844
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8.979	6.375	8.979	6.375
MC104 - CIOFFI - FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	622	614	622	614
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	-	(1)	-	(1)
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6.224	3.730	6.224	3.730
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6	(3)	6	(3)
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.669	1.661	1.669	1.661
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	12.626	6.768	12.626	6.768
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1	(3)	1	(3)
MC112 - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	7	-	7	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(1)	8	(1)
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8.467	7.257	8.467	7.257
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4	(3)	4	(3)
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	871	863	871	863
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4	(3)	4	(3)
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	7	(2)	7	(2)
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	(270)	(1)	(270)	(1)
MC121 - 121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC122 - 122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.905	1.906	1.905	1.906
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(1)	8	(1)
MC125 - 125 IPATNGA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4	-	4	-
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	100	5.078	5.068	5.078	5.068
MC129 - 129 MACAÉ INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC130 - 130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.708	1.704	1.708	1.704
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	(3)	(2)	(3)	(2)
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.239	1.233	1.239	1.233
MC133 - 133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	3.438	3.428	3.438	3.428

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação 31/12/2024	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência patrimonial
Investimentos					
MC134 - 134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC135 - 135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(1)	8	(1)
MC136 - 136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC137 - 137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC138 - 138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC139 - 139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	4.538	4.529	4.538	4.529
MC140 - 140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.895	1.886	1.895	1.886
MC141 - 141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC142 - 142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC143 - 143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6	(2)	6	(2)
MC144 - 144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA	100	4	(1)	4	(1)
MC145 - 145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	6	(1)	6	(1)
MC146 - 146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC147 - 147 ITAPERUNA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	9	(1)	9	(1)
MC148 - 148 CABO FRIO IINCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	9	(1)	9	(1)
MC149 - 149 ARARUAMA ICORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	9	(1)	9	(1)
MC150 - 150 ANDRADINA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	199	189	199	189
MC151 - 151 GUARAREMA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC152 - 152 SALESOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC153 - 153 LIMEIRA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC154 - 154 JUQUITIBA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC155 - 155 BOITUVA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	226	216	226	216
MC156 - 156 AMPARO INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	856	846	856	846
MC157 - 157 SUMARE INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC158 - 158 OLIMPIA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC159 - 159 AVANHANDAVA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC160 - 160 ARANDU INCORPROADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC161 - 161 RIBEIRAO PRETO INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC162 - 162 OSASCO INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC163 - 163 PIRACICABA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC164 - 164 JACAREI INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC165 - 165 ALTO ALEGRE INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	1.299	1.289	1.299	1.289
MC166 - 166 ARARAS INCORPROADORA SPE LTDA (*)	100	9	(1)	9	(1)
MC167 - 167 BARRETOS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC168 - 168 BERTIOGA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC169 - 169 CACAPAVA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC170 - 170 CATANDUVA INCORPROADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC171 - 171 FRANCA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	1.032	1.022	1.032	1.022
MC172 - 172 GUARARAPES INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC173 - 173 HORTOLANDIA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2024	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência patrimonial
MC174 - 174 ITAPEVA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC175 - 175 MANGARATIBA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	9	(1)	9	(1)
MC176 - 176 MESQUITA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC177 - 177 PARATY INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC178 - 178 QUISSAMÁ INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC179 - 179 SAPUCAIA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC180 - 180 BROTAS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC181 - 181 BORACEIA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC182 - 182 CABREUVA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC183 - 183 CAPIVARI INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC184 - 184 GUARATINGUETA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC185 - 185 HOLAMBRA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC186 - 186 IBIUNA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC187 - 187 JARINU INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC188 - 188 MAIRINQUE INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC189 - 189 PAULINIA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
		<u>715.699</u>	<u>311.762</u>	<u>715.699</u>	<u>311.762</u>

(*) Constituídas em 2024

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023

	% Participação 31/12/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência patrimonial
Investimentos					
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	5.547	3.657	5.547	3.657
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	18.057	3.062	18.057	3.062
MC17 - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUSA LTDA	100	35.269	9.258	35.269	9.258
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	15.291	607	15.291	607
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MC MOOCA LTDA	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
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA.	100	13.141	2.399	13.141	2.399
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 004 LTDA.	100	9.387	(1.660)	9.387	(1.660)
MC24 - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA.	100	4.189	4.180	4.189	4.180
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	15.839	10.415	15.839	10.415
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 027 LTDA	100	36.936	14.948	36.936	14.948
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.627	3.332	5.627	3.332
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 01 LTDA	100	9.213	5.357	9.213	5.357
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA.	100	9.456	6.653	9.456	6.653
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA.	100	11.527	6.921	11.527	6.921
MC33 - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2.754	2.744	2.754	2.744
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA.	100	2.676	2.672	2.676	2.672
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 036 LTDA	100	7.445	2.283	7.445	2.283
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA	100	13.696	9.791	13.696	9.791
MC38 - LIBERDADE - SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA.	100	(103)	(106)	(103)	(106)
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA.	100	7.504	5.472	7.504	5.472
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA.	100	12.727	8.058	12.727	8.058
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA.	100	3.665	2.272	3.665	2.272
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA.	100	3.892	96	3.892	96
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	(15)	1	(15)	1
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA	100	6.567	5.375	6.567	5.375
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	7.649	5.171	7.649	5.171
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA.	100	10.504	6.828	10.504	6.828
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	4	(1)	4	(1)
MC49 - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA.	100	13.505	9.281	13.505	9.281
MC51 - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECILIA LTDA	100	4	(3)	4	(3)
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	751	(350)	751	(350)
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA	100	1.324	248	1.324	248
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	100	6.148	4.224	6.148	4.224
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	6	(2)	6	(2)
MC59 - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA.	100	4	(3)	4	(3)
MC60 - SPE EMPREENDIMENTO MC PRACA DA ARVORE LTDA	100	(78)	(25)	(78)	(25)
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA.	100	293	26	293	26
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMAO LTDA	100	7	(1)	7	(1)
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA.	100	1.025	1.022	1.025	1.022
MC64 - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O II LTDA	100	8.032	6.267	8.032	6.267
MC65 - VILA SONIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA	100	2.539	1.750	2.539	1.750
MC66 - SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANCA LTDA	100	3.448	3.537	3.448	3.537
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	875	865	875	865
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA	100	4.552	358	4.552	358
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	1.624	(249)	1.624	(249)
MC71 - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	3.989	4.005	3.989	4.005
MC73 - ESTAÇÃO VILA SONIA - ITAPORÃ 22 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	3.074	2.548	3.074	2.548
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	6.290	4.598	6.290	4.598
MC75 - SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA	100	2.189	2.181	2.189	2.181
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.907	1.925	1.907	1.925
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2.454	2.444	2.454	2.444
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	-	9	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.270	2.287	3.270	2.287
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	(24)	(34)	(24)	(34)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	524	516	524	516
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(1)	8	(1)
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.346	1.336	1.346	1.336
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	3.138	2.997	3.138	2.997
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.339	1.329	1.339	1.329
MC89 - ANA NERI - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	3.224	3.214	3.224	3.214
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	1.942	1.933	1.942	1.933
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	347	338	347	338
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SÃO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	(95)	(105)	(95)	(105)
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	917	907	917	907
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	3.269	3.259	3.269	3.259
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.497	2.487	2.497	2.487
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC101 - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC102 - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8	(2)	8	(2)

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação 31/12/2023	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência patrimonial
Investimentos					
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2.604	2.594	2.604	2.594
MC104 - CIOFFI - FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9	(1)	9	(1)
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	2	(8)	2	(8)
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)
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.858	5.848	5.858	5.848
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5	(5)	5	(5)
MC112 - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.210	1.200	1.210	1.200
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)
MC121 - 121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC122 - 122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	(1)	(11)	(1)	(11)
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	9	(1)	9	(1)
MC125 - 125 IPATNGA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	4	(6)	4	(6)
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC129 - 129 MACAÉ INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	9	(1)	9	(1)
MC130 - 130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	4	(2)	4	(2)
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	(1)	(9)	(1)	(9)
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	7	(1)	7	(1)
MC133 - 133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC134 - 134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC135 - 135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC136 - 136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC137 - 137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC138 - 138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	10	-	10	-
MC139 - 139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA. (*)	100	9	(2)	9	(2)
MC140 - 140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC141 - 141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
MC142 - 142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(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
MC143 - 143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	8	(2)	8	(2)
MC144 - 144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	5	(5)	5	(5)
MC145 - 145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	8	(2)	8	(2)
MC146 - 146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA (*)	100	10	-	10	-
		403.508	213.976	403.508	213.976

(*) Constituídas em 2023.

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.2. Movimentação dos investimentos

9.2.1. Investimentos consolidados

Em 31 de dezembro de 2024:

Investimentos	Saldos em 31/12/2023	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2024
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA.	5.547	-	-	6.041	11.588
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA.	18.057	-	-	18	18.075
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUSA LTDA.	35.269	-	-	(5.696)	29.573
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA.	15.291	-	-	2.004	17.295
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MC MOOCA LTDA.	13.489	-	-	552	14.041
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA.	14.698	-	-	2.067	16.765
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS -SPE EMPREEND. SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA.	8.926	-	-	3.704	12.630
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA.	13.141	-	-	3.302	16.443
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 004 LTDA.	9.387	-	-	13	9.400
MC24 - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA.	4.189	-	-	8.512	12.701
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA.	15.839	-	-	(180)	15.659
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 027 LTDA.	36.936	-	-	7.384	44.320
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA.	5.627	-	-	4.845	10.472
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 01 LTDA.	9.213	-	-	2.611	11.824
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA.	9.456	-	-	9.453	18.909
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA.	11.527	-	-	4.344	15.871
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA.	2.754	-	-	2.691	5.445
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA.	2.676	-	-	7.130	9.806
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 036 LTDA.	7.445	-	-	(2.328)	5.117
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA.	13.696	-	-	15.736	29.432
MC38 - LIBERDADE - SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA.	(103)	-	-	5.505	5.402
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA.	7.504	-	-	6.409	13.913
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA.	12.728	-	-	5.314	18.042
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA.	3.665	-	-	4.221	7.886
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA.	3.893	-	-	(1.610)	2.283
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA.	(15)	-	-	43	28
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA.	6.567	-	-	1.470	8.037
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA.	7.649	-	-	3.637	11.286
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA.	10.504	-	-	(458)	10.046
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA.	4	-	-	(1)	3
MC49 - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA.	13.505	-	-	4.916	18.421
MC51 - SANTA CECILIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECILIA LTDA.	3	-	-	(1)	2
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA.	751	-	-	2.367	3.118

Notas Explicativas**CONSTRUTORA METROCASA S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldos em 31/12/2023	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2024
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA.	1.325	-	-	(460)	865
MC55 - ESTACÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA.	6.148	-	-	7.186	13.334
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	(1)	7
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA.	5	-	-	-	5
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA.	3	-	-	(2)	1
MC60 - PRAÇA DA ARVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRACA DA ARVORE LTDA.	(78)	-	-	2.024	1.946
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA.	293	-	-	1.104	1.397
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMA O LTDA.	6	-	-	-	6
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA.	1.026	-	-	2.265	3.291
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O II LTDA	8.032	-	-	12.676	20.708
MC65 - VILA SONIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA.	2.539	-	-	6.440	8.979
MC66 - SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANCA LTDA.	3.448	-	-	4.703	8.151
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA.	875	-	-	3.531	4.406
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA.	4.552	-	-	3.592	8.144
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA.	1.624	-	-	1.376	3.000
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA.	3.989	-	-	4.506	8.495
MC73 - ESTACÃO VILA SONIA - ITAPORÃ 22 INCORPORADORA SPE LTDA.	3.074	-	-	5.302	8.376
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA.	6.290	-	-	5.609	11.899
MC75 - SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA.	2.189	-	-	3.348	5.537
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA.	1.907	-	-	8.284	10.191
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA.	2.454	-	-	5.719	8.173
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	-	8
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	-	9
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	-	9
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA.	3.270	-	-	6.763	10.033
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	(24)	-	-	4.583	4.559
MC84 - SHELTON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	524	-	-	2.071	2.595
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	918	926
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	1.346	-	-	2.829	4.175
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	3.138	-	-	16.989	20.127
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA.	1.339	-	-	6.108	7.447
MC89 - ANA NERI - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA.	3.224	-	-	6.388	9.612
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	-	9
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	1.943	-	-	3.047	4.990
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	347	-	-	5.203	5.550
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SÃO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA.	(95)	-	-	8.961	8.866
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	917	-	-	3.290	4.207
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	3.005	3.013
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	3.269	-	-	2.774	6.043
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	2.497	-	-	3.428	5.925
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	(3)	6
MC101 - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	2.807	2.816

Notas Explicativas**CONSTRUTORA METROCASA S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldos em 31/12/2023	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2024
MC102 - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	844	852
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	2.604	-	-	6.375	8.979
MC104 - CIOFFI - FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	614	622
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	-	9
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	2	-	-	(1)	1
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA.	2.494	-	-	3.730	6.224
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	(3)	6
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	1.661	1.669
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA.	5.858	-	-	6.768	12.626
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA.	5	-	-	(3)	2
MC112 - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	-	8
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	(1)	8
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA.	1.210	-	-	7.257	8.467
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA.	7	-	-	(3)	4
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	863	871
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	(3)	5
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	(2)	7
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA.	(268)	-	-	(1)	(269)
MC121 - 121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC122 - 122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA.	(1)	(1)	-	1.906	1.904
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	(1)	8
MC125 - 125 IPATNGA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(2)	8
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA.	4	-	-	-	4
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	5.068	5.078
MC129 - 129 MACAÉ INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	(1)	8
MC130 - 130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA.	4	-	-	1.704	1.708
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA.	(1)	-	-	(2)	(3)
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA.	7	-	-	1.233	1.240
MC133 - 133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	3.428	3.438
MC134 - 134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(2)	8
MC135 - 135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC136 - 136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-	(2)	8
MC137 - 137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(2)	8
MC138 - 138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC139 - 139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	4.529	4.538
MC140 - 140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	1.886	1.896
MC141 - 141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	-	10
MC142 - 142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC143 - 143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	(2)	6

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldos em 31/12/2023	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2024
MC144 - 144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA.	5	-	-	(1)	4
MC145 - 145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	8	-	-	(1)	7
MC146 - 146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC147 - ITAPERUNA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(1)	9
MC148 - CABO FRIO I INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(1)	9
MC149 - 149 ARARUAMA ICORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(1)	9
MC150 - ANDRADINA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	189	199
MC151 - GUARAREMA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC152 - 152 SALESOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC153 - 153 LIMEIRA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC154 - JUQUITIBA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC155 - 155 BOITUVA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	216	226
MC156 - AMPARO INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	846	856
MC157 - 157 SUMARE INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC158 - OLIMPIA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC159 - AVANHANDAVA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC160 - ARANDU INCORPROADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC161 - RIBEIRAO PRETO INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC162 - 162 OSASCO INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC163 - PIRACICABA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC164 - JACAREI INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC165 - ALTO ALEGRE INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	1.289	1.299
MC166 - ARARAS INCORPROADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC167 - BARRETOS INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC168 - 168 BERTIOGA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC169 - 169 CACAPAVA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC170 - 170 CATANDUVA INCORPROADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC171 - 171 FRANCA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	1.022	1.032
MC172 - 172 GUARARAPES INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC173 - 173 HORTOLANDIA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC174 - 174 ITAPEVA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC175 - 175 MANGARATIBA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC176 - 176 MESQUITA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC177 - 177 PARATY INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC178 - 178 QUISSAMÁ INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC179 - 179 SAPUCAIA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC180 - 180 BROTAS INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC181 - 181 BORACEIA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC182 - 182 CABREUVA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC183 - CAPIVARI INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC184 - GUARATINGUETA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC185 - HOLAMBRA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldos em 31/12/2023	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2024
MC186 - IBIUNA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC187 - JARINU INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC188 - MAIRINQUE INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC189 - PAULINIA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
	403.508	(1)	430	311.762	715.699

Em 31 de dezembro de 2023

Investimentos	Saldos em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2023
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA.	1.961	(71)	-	3.657	5.547
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA.	14.995	-	-	3.062	18.057
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUSA LTDA.	26.182	(171)	-	9.258	35.269
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA.	14.684	-	-	607	15.291
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MC MOOCA LTDA.	8.021	(87)	-	5.555	13.489
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA.	3.556	-	1	11.141	14.698
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS -SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA.	8.305	-	-	621	8.926
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA.	10.743	(1)	-	2.399	13.141
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 004 LTDA.	11.140	(93)	-	(1.660)	9.387
MC24 - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA.	9	-	-	4.180	4.189
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA.	5.424	-	-	10.415	15.839
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 027 LTDA.	22.152	(164)	-	14.948	36.936
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA.	2.297	(2)	-	3.332	5.627
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 01 LTDA.	3.855	1	-	5.357	9.213
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA.	6	-	(6)	-	-
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA.	2.803	-	-	6.653	9.456
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA.	4.606	-	-	6.921	11.527
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	2.744	2.754
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA.	4	-	-	2.672	2.676
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA.	8	-	(8)	-	-
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 036 LTDA.	5.162	-	-	2.283	7.445
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA.	3.905	-	-	9.791	13.696
MC38 - LIBERDADE - SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA.	3	-	-	(106)	(103)
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA.	2.032	-	-	5.472	7.504
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA.	4.670	(1)	-	8.058	12.727
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA.	1.401	(8)	-	2.272	3.665
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA.	3.847	(51)	-	96	3.892
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA.	(16)	-	-	1	(15)

Notas Explicativas**CONSTRUTORA METROCASA S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldos em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2023
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA.	1.192	-	-	5.375	6.567
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA.	2.479	(1)	-	5.171	7.649
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA.	3.676	-	-	6.828	10.504
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA.	5	-	-	(1)	4
MC49 - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA.	4.223	1	-	9.281	13.505
MC51 - SANTA CECILIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECILIA LTDA.	7	-	-	(3)	4
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA.	1.101	-	-	(350)	751
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA.	1.077	(1)	-	248	1.324
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA.	1.924	-	-	4.224	6.148
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA.	8	-	-	(2)	6
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA.	8	(1)	-	(3)	4
MC60 - PRAÇA DA ARVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRACA DA ARVORE LTDA.	(54)	1	-	(25)	(78)
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA.	267	-	-	26	293
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMAO LTDA.	9	(1)	-	(1)	7
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA.	3	-	-	1.022	1.025
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O II LTDA.	1.765	-	-	6.267	8.032
MC65 - VILA SONIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA.	789	-	-	1.750	2.539
MC66 - SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANCA LTDA.	(88)	(1)	-	3.537	3.448
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	865	875
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA.	4.194	-	-	358	4.552
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 - ESTAÇÃO VILA SONIA - ITAPORÁ 22 INCORPORADORA SPE LTDA.	526	-	-	2.548	3.074
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA.	1.720	(28)	-	4.598	6.290
MC75 - SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA.	8	-	-	2.181	2.189
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 - IUPEBA - 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)	8
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	1.336	1.346
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	141	-	-	2.997	3.138
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	1.329	1.339
MC89 - ANA NERI - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	1	-	3.214	3.224
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	9	-	-	1.933	1.942

Notas Explicativas**CONSTRUTORA METROCASA S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldos em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2023
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	(1)	-	338	347
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SÃO 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 - JOÃO 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
MC101 - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC102 - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(2)	8
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	2.594	2.604
MC104 - CIOFFI - FLORIANOPOLIS 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 - PETRÓPOLIS 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 - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(2)	8
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(1)	9
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	1.200	1.210
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA.	10	-	-	(3)	7
MC116 - CHAPECO 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)
MC121 - 121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC122 - 122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC123 - 123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(11)	(1)
MC124 - 124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(1)	9
MC125 - 125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC126 - 126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(6)	4
MC127 - 127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC128 - 128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC129 - 129 MACAÉ INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(1)	9
MC130 - 130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	(4)	10	(2)	4
MC131 - 131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	(2)	10	(9)	(1)
MC132 - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	(2)	10	(1)	7
MC133 - 133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC134 - 134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC135 - 135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldos em 31/12/2022	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2023
MC136 - 136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC137 - 137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC138 - 138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC139 - 139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	1	10	(2)	9
MC140 - 140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC141 - 141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC142 - 142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC143 - 143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(2)	8
MC144 - 144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(5)	5
MC145 - 145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	(2)	8
MC146 - 146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
	189.977	(684)	239	213.976	403.508

9.3 Informações contábeis sumarizadas

9.3.1. Informações contábeis sumarizadas:

Em 31 de dezembro de 2024

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA.	100	14.881	3.293	11.588	6.041
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA.	100	19.210	1.136	18.074	18
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUSA LTDA.	100	31.172	1.600	29.572	(5.696)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA.	100	21.003	3.708	17.295	2.004
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MC MOOCA LTDA.	100	18.323	4.282	14.041	552
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA.	100	17.964	1.200	16.764	2.067
MC21 - PQUE SÃO DOMINGOS -SPE EMPREEND. SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA.	100	14.247	1.618	12.629	3.704
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA.	100	16.866	423	16.443	3.302
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 004 LTDA.	100	9.797	397	9.400	13
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREEND. MC PARQUE DO CARMO LTDA.	100	24.373	11.672	12.701	8.512
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA.	100	16.619	960	15.659	(180)
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 027 LTDA.	100	50.032	5.712	44.320	7.384
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	18.437	7.965	10.472	4.845
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 01 LTDA.	100	14.867	3.043	11.824	2.611
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA.	100	20.116	1.206	18.910	9.453
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA.	100	19.622	3.751	15.871	4.344
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9.266	3.821	5.445	2.691

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA.	100	15.323	5.516	9.807	7.130
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 036 LTDA.	100	8.977	3.860	5.117	(2.328)
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA.	100	33.245	3.813	29.432	15.736
MC38 - LIBERDADE - SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA.	100	8.212	2.811	5.401	5.505
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA.	100	20.602	6.689	13.913	6.409
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA.	100	25.302	7.260	18.042	5.314
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA.	100	12.266	4.381	7.885	4.221
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA.	100	3.685	1.402	2.283	(1.610)
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA.	100	3.358	3.329	29	43
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA.	100	10.810	2.773	8.037	1.470
MC46 - VILA SONIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA.	100	11.816	530	11.286	3.637
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA.	100	10.907	862	10.045	(458)
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA.	100	10	6	4	(1)
MC49 - GIOVANNI GRONCHI - SPE EMPREEND. MC GIOVANNI GRONCHI LTDA.	100	19.560	1.139	18.421	4.916
MC51 - SANTA CECILIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECILIA LTDA.	100	123	120	3	(1)
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA.	100	4.332	1.214	3.118	2.367
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA.	100	5.681	4.816	865	(460)
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA.	100	17.975	4.641	13.334	7.186
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	89	81	8	(1)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA.	100	259	253	6	-
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA.	100	154	151	3	(2)
MC60 - PRAÇA DA ARVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ARVORE LTDA.	100	4.712	2.766	1.946	2.024
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPUBLICA LTDA.	100	6.681	5.284	1.397	1.104
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMAO LTDA.	100	22	15	7	-
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA.	100	4.986	1.695	3.291	2.265
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O II LTDA.	100	25.829	5.121	20.708	12.676
MC65 - VILA SONIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA.	100	14.407	5.428	8.979	6.440
MC66 - SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANCA LTDA.	100	13.856	5.704	8.152	4.703
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	11.040	6.635	4.405	3.531
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA.	100	16.534	8.390	8.144	3.592
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA.	100	10.638	7.638	3.000	1.376
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA.	100	13.450	4.955	8.495	4.506
MC73 - ESTAÇÃO VILA SONIA - ITAPORÃ 22 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	13.770	5.394	8.376	5.302
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA.	100	16.105	4.207	11.898	5.609
MC75 - SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA.	100	11.786	6.249	5.537	3.348
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	15.016	4.824	10.192	8.284
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	18.024	9.852	8.172	5.719
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	17	10	7	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	83	75	8	-
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	24	15	9	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	12.268	2.234	10.034	6.763
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	8.540	3.981	4.559	4.583

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6.974	4.380	2.594	2.071
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	6.210	5.284	926	918
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9.776	5.601	4.175	2.829
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	25.641	5.508	20.133	16.989
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	11.413	3.967	7.446	6.108
MC89 - ANA NERI - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	14.750	5.138	9.612	6.388
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	65	56	9	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9.212	4.222	4.990	3.047
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9.883	4.332	5.551	5.203
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SÃO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	19.586	10.720	8.866	8.961
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	9.587	5.380	4.207	3.290
CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9.928	6.914	3.014	3.005
RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	100	15.656	9.613	6.043	2.774
CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9.652	3.727	5.925	3.428
BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7	-	7	(3)
TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.979	5.163	2.816	2.807
RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.935	5.083	852	844
ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA	100	14.631	5.652	8.979	6.375
FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.844	1.222	622	614
JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA	100	49	40	9	-
PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3	3	-	(1)
UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10.350	4.126	6.224	3.730
PETROPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	86	80	6	(3)
GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	4.332	2.663	1.669	1.661
TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	22.660	10.034	12.626	6.768
NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	63	62	1	(3)
TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	18	11	7	-
BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	2	8	(1)
UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	18.944	10.477	8.467	7.257
BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.800	2.796	4	(3)
CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.051	1.180	871	863
PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	89	85	4	(3)
PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7	-	7	(2)
ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.010	7.280	(270)	(1)
121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	1	9	-
122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.316	3.411	1.905	1.906
124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA	100	120	112	8	(1)
125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA	100	74	66	8	(2)
126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA	100	361	357	4	-
127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA	100	18	9	9	(1)

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	14.711	9.633	5.078	5.068
129 MACAE INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.825	2.117	1.708	1.704
131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	100	75	78	(3)	(2)
132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	13.047	11.808	1.239	1.233
133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10.881	7.443	3.438	3.428
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA	100	26	18	8	(2)
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA	100	68	60	8	(1)
136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	5	8	(2)
137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA	100	109	101	8	(2)
138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	9.884	5.346	4.538	4.529
140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.533	5.638	1.895	1.886
141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	22	12	10	-
142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.284	5.275	9	(1)
143 NOVA IGUAÇU INCORPORADORA SPE LTDA	100	96	90	6	(2)
144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA	100	40	36	4	(1)
145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	34	28	6	(1)
146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA	100	136	127	9	(1)
147 ITAPERUNA INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
148 CABO FRIO INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	4	9	(1)
149 ARARUAMA INCORPORADORA SPE LTDA	100	28	19	9	(1)
150 ANDRADINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.157	4.958	199	189
151 GUARAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	6	10	-
152 SALESOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
153 LIMEIRA INCORPORADORA SPE LTDA	100	17	7	10	-
154 JUQUITIBA INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.978	6.968	10	-
155 BOITUVA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10.670	10.444	226	216
156 AMPARO INCORPORADORA SPE LTDA	100	8.083	7.227	856	846
157 SUMARE INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
158 OLIMPIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
159 AVANHANDAVA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
160 ARANDU INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
161 RIBEIRAO PRETO INCORPORADORA SPE LTDA	100	98	88	10	-
162 OSASCO INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
163 PIRACICABA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
164 JACAREI INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	0	10	-
165 ALTO ALEGRE INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.141	4.842	1.299	1.289
166 ARARAS INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
167 BARRETOS INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
168 BERTIOGA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
169 CACAPAVA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
170 CATANDUVA INCORPROADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
171 FRANCA INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.872	6.840	1.032	1.022
172 GUARARAPES INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
173 HORTOLANDIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
174 ITAPEVA INCORPORADORA SPE LTDA	100	176	166	10	-
175 MANGARATIBA INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
176 MESQUITA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
176 MESQUITA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
178 QUISSAMA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
179 SAPUCAIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	29	19	10	-
180 BROTAS INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
181 BORACEIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
182 CABREUVA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
183 CAPIVARI INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
184 GUARATINGUETA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
185 HOLAMBRA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
186 IBIUNA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
187 JARINU INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
188 MAIRINQUE INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
189 PAULINIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
		1.141.765	426.066	715.699	311.762

Em 31 de dezembro de 2023

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	8.680	3.133	5.547	3.657
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	19.113	1.056	18.057	3.062
SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUSA LTDA	100	36.385	1.116	35.269	9.258
SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	17.252	1.961	15.291	607
SPE EMPREENDIMENTO MC MOOCA LTDA	100	16.649	3.160	13.489	5.555
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	16.704	2.006	14.698	11.141
SPE EMPREENDIMENTO SAO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	10.899	1.973	8.926	621
SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	13.703	562	13.141	2.399
SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 004 LTDA	100	10.579	1.192	9.387	(1.660)
SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA	100	12.205	8.016	4.189	4.180
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	18.380	2.541	15.839	10.415
SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 027 LTDA	100	42.369	5.433	36.936	14.948
SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13.703	8.076	5.627	3.332

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 001 LTDA	100	12.107	2.894	9.213	5.357
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	12.355	2.899	9.456	6.653
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	17.336	5.809	11.527	6.921
CUIABA 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.742	4.988	2.754	2.744
SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	7.815	5.139	2.676	2.672
SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 036 LTDA	100	10.153	2.708	7.445	2.283
SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUA LTDA	100	17.587	3.891	13.696	9.791
SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	3.934	4.037	(103)	(106)
SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	14.720	7.216	7.504	5.472
SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	19.144	6.416	12.728	8.058
SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	6.576	2.911	3.665	2.272
SPE EMPREENDIMENTO CASA PROPRIA 003 LTDA	100	5.781	1.888	3.893	96
SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	3.196	3.211	(15)	1
SPE EMPREENDIMENTO MC SAUDE LTDA	100	8.188	1.621	6.567	5.375
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	9.077	1.428	7.649	5.171
SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	11.756	1.252	10.504	6.828
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	10	5	5	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	16.060	2.555	13.505	9.281
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECILIA LTDA	100	137	134	3	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	9.958	9.207	751	(350)
SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA	100	8.230	6.905	1.325	248
SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	100	9.184	3.036	6.148	4.224
SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA	100	81	72	9	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	258	252	6	(2)
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O LTDA	100	95	92	3	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC PRACA DA ARVORE LTDA	100	3.635	3.713	(78)	(25)
SPE EMPREENDIMENTO MC REPUBLICA LTDA	100	6.439	6.146	293	26
SPE EMPREENDIMENTO MC LIMA LTDA	100	8	2	6	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	3.533	2.507	1.026	1.022
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO O II LTDA	100	13.664	5.632	8.032	6.267
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA	100	7.195	4.656	2.539	1.750
SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANCA LTDA	100	8.772	5.324	3.448	3.537
SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.720	6.845	875	865
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA	100	10.601	6.049	4.552	358
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	4.263	2.639	1.624	(249)
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	7.934	3.945	3.989	4.005
ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8.128	5.054	3.074	2.548
SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	9.331	3.041	6.290	4.598
SPE EMPREENDIMENTO MC ESTACAO VILA PRUDENTE LTDA	100	8.413	6.224	2.189	2.181
MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.736	829	1.907	1.925
IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13.145	10.691	2.454	2.444
PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	8	8	(2)

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	82	73	9	(1)
BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	2	9	-
FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.807	3.537	3.270	2.287
CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.211	2.235	(24)	(34)
BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	4.885	4.361	524	516
CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	1	7	(1)
JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.129	4.783	1.346	1.336
MACAPA12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.294	3.156	3.138	2.997
MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.583	2.244	1.339	1.329
NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.893	4.669	3.224	3.214
BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	28	20	8	(1)
LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA	100	7.166	5.223	1.943	1.932
PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA	100	4.856	4.509	347	338
SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.569	2.664	(95)	(105)
VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.402	5.485	917	907
CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA	100	59	51	8	(2)
RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	100	12.120	8.851	3.269	3.259
CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.338	3.841	2.497	2.487
BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	-	8	(2)
ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.756	4.152	2.604	2.594
FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	1	8	(2)
JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	8	2	(8)
UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	6.549	4.055	2.494	2.484
PETROPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	4	9	(1)
GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	8	8	(2)
TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	21.141	15.283	5.858	5.848
NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	61	56	5	(5)
TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	-	8	(2)
BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	12	3	9	(1)
UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10.831	9.621	1.210	1.200
BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	15	8	7	(3)
CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.899	1.891	8	(2)
PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	17	9	8	(2)
PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	267	535	(268)	(278)
121 CAJAMAR INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
122 BOTUCATU INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
123 RESENDE INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	12	(1)	(11)

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
124 ITABORAI INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
125 IPATINGA INCORPORADORA SPE LTDA	100	14	4	10	-
126 ARAGUARI INCORPORADORA SPE LTDA	100	11	7	4	(6)
127 ALVORADA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
128 DIVINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
129 MACAE INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
130 VOTUPORANGA INCORPORADORA SPE LTDA	100	1.275	1.271	4	(2)
131 SAQUAREMA INCORPORADORA SPE LTDA	100	70	71	(1)	(9)
132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	69	62	7	(1)
133 ATIBAIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
134 ITAPEVI INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
135 ARACATUBA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
136 AMERICANA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
137 ARUJA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
138 MAUA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
139 COTIA INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
140 ARARAQUARA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
141 ALTINOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
142 JANDIRA INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
143 NOVA IGUACU INCORPORADORA SPE LTDA	100	36	28	8	(2)
144 NOVA FRIBURGO INCORPORADORA SPE LTDA	100	34	29	5	(5)
145 NILOPOLIS INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	2	7	(2)
146 NITEROI II INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
		690.429	286.921	403.508	213.976

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(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 e consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Direito de uso (a)	10	6.896	6.138
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	504	199
Móveis e utensílios	10	131	189
Computadores e periféricos	20	835	265
Máquinas e equipamentos	10	995	995
Outros	10	1.815	1.094
Subtotal		11.176	8.880
(-) Depreciação/amortização acumulada		(3.043)	(2.115)
Total do imobilizado líquido		8.133	6.765

(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 e consolidado**

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2024
Direito de uso	6.138	803	(45)	6.896
Benfeitorias em imóveis de terceiros	199	306	(1)	504
Móveis e utensílios	189	-	(58)	131
Computadores e periféricos	265	570	-	835
Máquinas e equipamentos	995	-	-	995
Outros	1.094	721	-	1.815
Subtotal	8.880	2.400	(104)	11.176
(-) Depreciação/amortização acumulada	(2.115)	(1.976)	1.048	(3.043)
Imobilizado líquido	6.765	424	944	8.133

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

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****11. Empréstimos e financiamentos**

Descrição	Classificação	Taxa efetiva a.a.	Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023
Caixa Econômica Federal	Dívida operacional	8,30% a 14,27%	70.891	-
			70.891	-
Circulante			42.710	-
Não circulante			28.181	-

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. Os financiamentos estão sujeitos à taxa de juros de 8,30% a 14,27% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR e Poupança, com amortizações atreladas à geração de caixa dos projetos e/ou recursos próprios, no prazo de 24 meses, garantidos por hipotecas ou outras avenças dos respectivos imóveis. Os financiamentos não possuem “covenants” financeiros e/ou não-financeiros.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
(+) Captação de empréstimos e financiamentos	84.548
(-) Pagamento do principal	(13.980)
(+) Encargos financeiros	1.906
(-) Pagamento de encargos	(1.583)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	70.891
Vencimentos	
2025	42.710
2026	28.181
	70.891

12. Fornecedores

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores diversos	655	1.653	3.173	3.782
Prestadores de serviços	1.924	1.018	6.751	2.184
Fornecedores de obras	551	1.443	43.659	33.441
	3.130	4.114	53.583	39.407

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Provisões	18	3
Pró-labore a pagar	317	399
Salários e encargos	194	16
Retenções	45	333
RET	20	1
Outros	132	86
	726	838

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Provisões	184	21
Pró-labore a pagar	317	399
Salários e encargos	293	44
IRPJ/CSLL	5	10
Retenções	1.801	1.466
RET	1.459	1.814
Outros	131	88
	4.190	3.842

14. Passivo de arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis, com prazos que variam 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 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.

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14.1. Composição do saldo

Descrição	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Passivo de arrendamento	5.589	4.968
Juros a apropriar	(504)	(497)
	5.085	4.471
Circulante	1.595	1.292
Não circulante	3.490	3.179

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14.2. Movimentação

Descrição	Controladora e consolidado				
	Saldos em 31/12/2023	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/12/2024
Passivo de arrendamento	4.968	-	1.955	(1.334)	5.589
Juros a apropriar	(497)	174	(181)	-	(504)
Subtotal	4.471	174	1.774	(1.334)	5.085

Descrição	Controladora e consolidado				
	Saldos em 31/12/2022	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/12/2023
Arrendamento a pagar	1.402	-	4.483	(917)	4.968
Juros a apropriar	(116)	117	(390)	(108)	(497)
Subtotal	1.286	117	4.093	(1.025)	4.471

14.3. Vencimentos

Anos	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	1.292
2025	1.563	1.090
2026	1.258	797
2027	1.087	610
2028	873	682
2029	304	-
	5.085	4.471

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****15. Tributos e contribuições (correntes e diferidos)**

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 3.1.

15.1. 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	221.330	164.352
Alíquota aplicável	34%	34%
Expectativa de Imposto de Renda e Contribuição Social	(75.252)	(55.880)
Efeito do imposto sobre		
Resultado da equivalência patrimonial	105.999	72.752
Diferenças temporárias	-	-
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(30.873)	(17.406)
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado		
Corrente	15	(457)
Diferido	(141)	(77)
	(126)	(534)
Alíquota efetiva	0,06%	0,32%
Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	233.941	177.548
Alíquota aplicável	34%	34%
Expectativa de Imposto de Renda e Contribuição Social	(79.540)	(60.366)
Efeito do imposto sobre		
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	66.803	46.636
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado		
Corrente	(7.697)	(8.747)
Diferido	(5.040)	(4.983)
	(12.737)	(13.730)
Alíquota efetiva	5,44%	7,73%

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Ativo			
Descrição	Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	
PIS/COFINS	146	375	
IRPJ	88	227	
CSLL	46	120	
Total	280	722	
Não circulante	280	722	

Passivo			
Descrição	Controladora		
	31/12/2024	31/12/2023	
PIS/COFINS	832	891	
IRPJ	501	540	
CSLL	261	283	
Total	1.594	1.714	
Não circulante	1.594	1.714	

Descrição	Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	
PIS/COFINS	12.434	7.350	
IRPJ	7.480	4.452	
CSLL	3.907	2.332	
Total	23.821	14.134	
Não circulante	23.821	14.134	

15.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

Corrente			
Descrição	Controladora		
	31/12/2024	31/12/2023	
IRPJ	79	(277)	
CSLL	(64)	(180)	
Total	15	(457)	

Descrição	Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	
IRPJ	(4.955)	(5.572)	
CSLL	(2.742)	(3.175)	
Total	(7.697)	(8.747)	

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****Diferido**

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ	103	(56)
CSLL	(244)	(21)
Total	(141)	(77)

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ	(2.599)	(1.936)
CSLL	(2.441)	(3.047)
Total	(5.040)	(4.983)

16. 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	553	553
	553	553
Circulante	553	553

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	7.971	16.282
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	188.658	170.999
	196.629	187.281
Circulante	29.384	29.890
Não circulante	167.245	157.391

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****17. Provisões****17.1. 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Civil	2.591	755
Trabalhistas	366	377
Previdenciária	5.682	3.995
	8.639	5.127

Movimentação das provisões

	Controladora e consolidado			Total
	Cíveis	Trabalhistas	Previdenciária	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	755	377	3.995	5.127
Provisão	2.683	622	1.687	4.992
(-) Baixas	(847)	(633)	-	(1.480)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	2.591	366	5.682	8.639

17.2. Perdas possíveis, não provisionadas no balanço

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui ações trabalhistas e cíveis envolvendo riscos de perda que foram classificados como possíveis pelos consultores jurídicos no montante estimado de R\$ 1.403 (R\$ 225 em 31 de dezembro de 2023).

18. 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 individuais e consolidadas 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 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 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receitas de vendas contratuais	2.726.366	2.505.161
Receitas de vendas apropriadas	1.248.450	1.430.169
(-) Distratos - receitas estornadas	(4.100)	(1.803)
(b) Receitas de vendas apropriadas líquidas	1.244.350	1.428.366
(ii) Receita de vendas a apropriar (a-b)	1.482.016	1.076.795
(iii) Receitas de indenização por distratos		
Receita de indenização por distratos	(4.100)	(1.803)
Total	(4.100)	(1.803)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção		
(c) Custo orçado das unidades (sem encargos)	1.555.434	1.433.494
Custo incorrido líquido		
(d) Custo de construção incorrido	(721.472)	(812.248)
Custo de construção incorrido	(721.472)	(812.248)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro) (c-d)	833.962	621.246
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	46%	57%
Resultado a apropriar	648.054	455.549
	44%	42%
(v) Custo a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(e) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	567.122	502.695
(f) Custo de construção incorrido	(149.098)	(122.154)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (e-f)	418.024	380.541

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 é de R\$63.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias sem valor nominal (R\$15.000 em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 a composição dos acionistas da Companhia pode ser assim demonstrada:

Acionistas	Ações emitidas	Valor (R\$ mil)
Jotapar Participações S.A.	12.750.000	53.550
July Participações S.A.	2.250.000	9.450
Total	15.000.000	63.000

O aumento do capital social da Companhia foi realizado com parte do lucro líquido do exercício, no montante de R\$48.000 (quarenta e oito milhões de reais).

19.2. Reserva de capital

19.2.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme divulgado na NE nº 25 a Companhia reconhece nessa rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações, concomitantemente ao período das opções de ações.

19.3. Reserva de lucros

Essa reserva foi constituída pelos lucros acumulados não distribuídos aos acionistas. Em assembleia geral ordinária de 22 de fevereiro de 2024, a Companhia deliberou pela distribuição de dividendo adicional, no montante de R\$ 122.864, referente ao lucro apurado no exercício de 31 de dezembro de 2023.

19.4 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 2024 o saldo é de R\$ 12.600 (R\$ 3.000 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19.5 Reserva de investimentos

A Reserva de investimentos tem o objetivo de prover fundos que garantam o nível de capitalização da Companhia, investimentos em atividades relacionadas com o objeto social e/ou o pagamento de dividendos futuros aos acionistas ou suas antecipações. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo é de R\$ 62.286.

19.6 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	163.818
(=) Base de cálculo sobre o lucro líquido	163.818
Dividendo mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre lucro líquido	40.954

Na Assembleia Geral Ordinária realiza em 22 de fevereiro de 2024 foi aprovada a distribuição do dividendo adicional aos acionistas na proporção de suas participações conforme abaixo:

	Valor
Jotapar Participações S.A.	104.434
July Participações S.A.	18.430
	122.864

Na Reunião do Conselho de Administração realizado em 27 de agosto de 2024 foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas na proporção de suas participações conforme a seguir:

	Valor
Jotapar Participações S.A.	86.120
July Participações S.A.	15.198
	101.318

Tendo em vista que os dividendos intercalares representaram em torno de 46% do Lucro Líquido do Exercício de 2024 os acionistas optaram por não distribuir dividendo mínimo obrigatório de 25%.

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Dessa forma, a movimentação dos saldos de dividendos a pagar é a seguinte:

	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2023	186.478
(+) Dividendo adicional deliberado	122.864
(+) Dividendos intercalares deliberados	101.318
(-) Dividendos pagos no 1º trimestre de 2024	(4.997)
(-) Dividendos pagos no 2º trimestre de 2024	(6.063)
(-) Dividendos pagos no 3º trimestre de 2024	(11.713)
(-) Dividendos pagos no 4º trimestre de 2024	(5.621)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	382.266

Segregados por acionistas, temos as seguintes composições:

Distribuídos (pagos) de 1º de janeiro a 31 de dezembro 2024:

	Valor
Jotapar Participações S.A.	24.422
July Participações S.A.	3.970
	28.392

Dividendos a pagar em 31 de dezembro de 2024:

	Valor
Jotapar Participações S.A.	326.326
July Participações S.A.	55.940
	382.266

20. Lucro básico e diluído por ação

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

Descrição	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	221.204
Quantidade média ponderada de ações	15.000
Lucro líquido por ação	14,7469

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

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

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. 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 2024 e 2023, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta com venda de imóveis	5.574	39.393	907.393	711.233
Prestação de serviços	11	-	11	-
Receita de aluguel	-	-	60	5
(-) Ajuste a valor presente	-	425	2.754	(9.907)
(-) Distratos	(2.453)	(1.105)	(4.100)	(1.803)
(-) Impostos incidentes	(142)	(599)	(13.885)	(15.174)
Receita líquida	2.990	38.114	892.233	684.354

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo dos imóveis vendidos	1.975	(35.270)	(547.492)	(441.453)
Despesas administrativas	(64.541)	(34.537)	(66.490)	(35.979)
Despesas comerciais	(36.299)	(23.584)	(50.535)	(33.955)
Total dos custos e despesas	(98.865)	(93.391)	(664.517)	(511.387)
Custo dos imóveis vendidos	1.975	(30.399)	(545.377)	(434.188)
Custos com provisão para garantia	-	-	(402)	(19)
Custos com encargos financeiros	-	-	(1.713)	-
Pessoal, benefícios e encargos sociais	(6.952)	(2.379)	(6.952)	(2.474)
Comissões sobre vendas	(23.389)	(7.299)	(23.396)	(7.308)
Serviços prestados	(37.926)	(33.707)	(39.108)	(37.561)
Aluguéis, condomínios e ITBI	(2.536)	(933)	(5.444)	(3.481)
Correios, energia, água e telefone	(287)	(210)	(287)	(210)
Outros gastos pós-obras	-	(4.871)	-	(7.247)
Tributárias	(81)	(828)	(344)	(1.267)
Depreciação e amortização	(928)	(813)	(928)	(813)
Despesas gerais	(2.798)	(2.510)	(14.268)	(7.259)
Provisão para demandas judiciais	(4.992)	(2.031)	(4.992)	(2.031)
Plano de opção de ações outorgadas	(11.898)	-	(11.898)	-
Demandas judiciais	-	(80)	-	(86)
Propaganda e publicidade	(8.865)	(7.309)	(9.220)	(7.343)
Stand de vendas	(2)	(14)	(2)	(92)
Outras despesas	(186)	(8)	(186)	(8)
Total dos custos e despesas	(98.865)	(93.391)	(664.517)	511.387

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos com aplicações financeiras	5.311	5.987	5.481	6.306
Juros e multas	705	839	4.977	1.989
Outras receitas	376	109	1.682	437
Receitas financeiras	6.392	6.935	12.140	8.732
Despesas financeiras				
Juros e multas por atraso	(137)	(136)	(1.911)	(491)
Despesas bancárias	(279)	(533)	(3.463)	(2.854)
Outras despesas financeiras	(533)	(613)	(541)	(806)
Total das despesas financeiras	(949)	(1.282)	(5.915)	(4.151)
Resultado financeiro líquido	5.443	5.653	6.225	4.581

24. Instrumentos financeiros

a. 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 ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Categorias dos principais instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros				
A custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	64.249	35.712	80.370	50.699
Títulos e valores mobiliários	17	425	17.528	21.588
Contas a receber de clientes	37.215	42.961	594.191	353.742
Partes relacionadas	56.474	39.554	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	157.955	118.652	692.089	426.029
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivos financeiras				
Custo amortizado e valor justo				
Empréstimos e financiamentos	-	-	70.891	-
Fornecedores	3.130	4.114	53.583	39.407
Dividendos a pagar	382.266	186.478	382.266	186.478
Adiantamentos de clientes	553	553	196.629	187.281
Passivo de arrendamento	5.085	4.471	5.085	4.471
Partes relacionadas	334.823	185.789	-	-
Outras contas a pagar	1.679	1.738	16.414	11.081
Total dos passivos financeiros	727.536	383.143	653.977	428.718

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****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.

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;

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- 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;
- Inadimplimento 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;
- 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 período. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no período, levando em consideração o período projetado de doze meses.

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

Notas ExplicativasCONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

			Controladora					
Análise da sensibilidade	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	10,88	63.029	64.743	66.456	63.029	61.315	59.602
Banco contas movimento	-	-	1.220	1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
Títulos e valores mobiliários	CDI	10,88	17	17	18	17	17	16
Contas a receber de clientes	INCC	6,54	5.582	5.673	5.765	5.582	5.491	5.400
Contas a receber de clientes	-	-	31.633	31.633	31.633	31.633	31.633	31.633
Passivos financeiros								
Fornecedores	-	-	3.130	3.130	3.130	3.130	3.130	3.130
Adiantamentos de clientes	INCC	6,54	553	562	571	553	544	535

			Consolidado					
Análise da sensibilidade	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	10,88	63.035	64.749	66.463	63.035	61.321	59.607
Banco contas movimento	-	-	17.313	17.313	17.313	17.313	17.313	17.313
Títulos e valores mobiliários	CDI	10,88	17.528	18.005	18.481	17.528	17.051	16.575
Contas a receber de clientes	INCC	6,54	89.129	90.585	92.041	89.129	87.672	86.216
Contas a receber de clientes	-	-	505.062	505.062	505.062	505.062	505.062	505.062
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	TR	0,81	70.891	71.035	71.179	70.891	70.747	70.603
Fornecedores	-	-	53.583	53.583	53.583	53.583	53.583	53.583
Adiantamentos de clientes	INCC	6,54	196.629	199.842	203.054	196.629	193.416	190.204

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****e. Gestão do risco de liquidez**

A Companhia e suas controladas gerenciam diariamente seu risco de liquidez mantendo caixa adequado para expansão dos negócios e desenvolvimento de projetos já contratados, sempre combinando os prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Os recursos disponíveis da Companhia em 31 de dezembro de 2024 estão assim representados:

Descrição	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total com empréstimos e financiamentos	-	70.891
(-) Caixa e equivalentes de caixa	64.249	80.370
(-) Títulos e valores mobiliários	17	17.528
(=) Dívida líquida ou (recursos disponíveis)	(64.249)	(27.007)

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 individuais e consolidadas. 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);

Notas Explicativas CONSTRUTORA METROCASA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- **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 2024 e 31 de dezembro de 2023, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

Nesse período, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

25. Programa de outorga de opções de compra de ações

Em 28 de fevereiro de 2024, foi aprovado pela assembleia geral extraordinária da Companhia o “Plano de Incentivo de Longo Prazo da Construtora Metrocasa S.A.”, que tem por objetivo estimular e incentivar a produtividade sustentável, a geração de valor de longo prazo, retenção e permanência das Pessoas Elegíveis e o alinhamento do interesse das Pessoas Elegíveis e os acionistas da Companhia, por meio da concessão de Ações Restritas e/ou da Outorga de Opções, de forma a compartilhar riscos e ganhos de maneira equitativa e no longo prazo.

Em 11 de setembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia, órgão responsável pela administração do Plano, aprovou o “**Primeiro Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações da Construtora Metrocasa S.A.**”, que tem como objeto, estabelecer os termos e as condições da primeira Outorga de Opções aos Beneficiários, devendo este Programa e os respectivos contratos de outorga de opções de compra de ações serem interpretados sempre em conjunto.

O valor justo das opções foi estabelecido na data da outorga, sendo que ele é reconhecido como despesa no resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido durante o período de “*vesting*” do programa, à medida que os serviços são prestados pelos Beneficiários do programa.

Descrição do Programa:

- **Prazo máximo das opções outorgadas:** 4 anos;
- **Período de “*vesting*”:** 2024 a 2028;
- **Quantidade de ações outorgadas:** 1.158.750;
- **Volatilidade esperada:** 45,16%;
- **Modelo de precificação:** Black & Scholes.

O total das despesas registradas no período findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 11.898, conforme NE nº 22.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Seguros

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

- **Engenharia:** (valor aproximado de cobertura - R\$ 1.530.068);
- **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.

27. 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 deles, 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) e são apresentados de acordo com a quantidade de unidades habitacionais que serão desenvolvidas nos referidos terrenos:

	Consolidado
	31/12/2024
Circulante	7.668
Não circulante	6.854
	14.522

28. Eventos subsequentes

A Companhia está finalizando as negociações para a realização no próximo trimestre de uma operação de Cessão de Créditos Imobiliários (CRI), com o objetivo de captar recursos para aquisição de novos projetos, desenvolvimento dos projetos que estão em andamento e fortalecimento do caixa.

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 2024 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.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, 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 Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião

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 2024, 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.

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, eventos 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, 10 de março de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em cumprimento às disposições constantes no artigo 27 parágrafo primeiro da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80, de 29 de março de 2022, os Diretores responsáveis pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia declaram que revisaram, discutiram e concordaram com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

André Aragão Martins Vieira
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

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

Em cumprimento às disposições constantes no artigo 27 parágrafo primeiro da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80, de 29 de março de 2022, os Diretores responsáveis pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia declaram que revisaram, discutiram e concordaram com as 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 2024.

André Aragão Martins Vieira
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores