SPE TERRA MUNDI PARQUE CASCAVEL S/A

CNPJ/MF nº 10.872.399/0001-54

Balanço patrimonial - Em milhares de reais

Ativo	31/12/2021	31/12/2020
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	11.378	3.121
Promitentes compradores de imóveis (Nota 4)	5.513	9.451
Tributos à recuperar	21	21
Adiantamento a fornecedores	524	522
Imóveis destinados à venda (Nota 5)	8.597	16.124
Outros créditos	39	-
Total do ativo circulante	26.072	29.239
Não circulante		
Promitentes compradores de imóveis (Nota 4)	-	304
Total do ativo não circulante		304
Total do ativo	26.072	29.543
Passivo e patrimônio líquido	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Circulante		
Contas a pagar fornecedores diversos	621	750
Obrigações tributárias (Nota 8)	8	19
Tributos a recolher (Nota 8)	6.365	263
Tributos diferidos (Nota 9)	221	381
Adiantamento de clientes	86	81
Outras contas a pagar (Nota 10)	1.008	3.566
Total do passivo circulante	8.309	5.060
Não circulante		
Debêntures conversíveis (Nota 7)		43.289
Tributos diferidos (Nota 9)	-	27
Total do passivo não circulante	-	43.316
Total do passivo	8.309	48.376
Patrimônio líquido		
Capital social (Nota 10)	86.900	31.500
Reservas de lucros	294	294
Prejuízos acumulados	(69.431)	(50.627)
Total do patrimônio líquido	17.763	(18.833)
Total do passivo e patrimônio líquido	26.072	29.543

Demonstração do resultado - Exercício findo em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida de vendas (Nota 11)	8.582	14.352
Custos dos imóveis vendidos	(7.528)	(14.618)
Lucro (prejuízo) bruto	1.054	(266)
Despesas operacionais		
Despesas com vendas (Nota 12.a)	(87)	(191)
Despesas gerais e administrativas (Nota 12.b)	(1.325)	(2.742)
Prejuízo operacional	(358)	(3.199)
Receitas financeiras (Nota 13.a)	260	4
Despesas financeiras (Nota 13.b)	(18.566)	(15.740)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(18.664)	(18.935)
Imposto de renda e contribuição social	(140)	(128)
Prejuízo do exercício	(18.804)	(19.063)
Ações em circulação	86.899.542	31.500.000
Prejuízo por ação (em R$)	(0,2164)	(0,6052)

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro - Em milhares de reais

	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício	(18.804)	(19.063)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	(18.804)	(19.063)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro - Em milhares de reais

	Capital social	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (representado)	31.500	294	(31.564)	230
Prejuízo do exercício	-	-	(19.063)	(19.063)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	31.500	294	(50.627)	(18.833)
Aumento de capital (nota 11)	55.400	-	-	55.400
Prejuízo do exercício	-	-	(18.804)	(18.804)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	86.900	294	(69.431)	17.763

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro - Em milhares de reais

Fluxos de caixa das atividades operacionais	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício	(18.804)	(19.063)
Ajustes:		
Encargos financeiros sobre empréstimos	-	1.159
Encargos financeiros sobre debêntures	12.111	14.094
Depreciação e amortização	-	59
(Aumento) redução nos ativos		
Contas a receber	4.241	15.149
Estoque	7.527	14.618
Adiantamento a fornecedores	(2)	614
Outros realizáveis	(40)	(1)
Aumento (redução) nos passivos		
Contas a pagar fornecedores diversos	(128)	(469)
Obrigações tributárias	6.091	(1.707)
Impostos e contribuições	(188)	
Adiantamento de clientes	6	(22)
Outras contas a pagar	(2.558)	(345)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	8.256	24.086
Juros e impostos pagos	-	(1.159)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	8.256	22.927
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Amortizações de empréstimos	-	(20.373)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	-	(20.373)
Acréscimo líquido no caixa e equivalentes de caixa	8.256	2.554
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.121	568
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11.377	3.121
Acréscimo líquido no caixa e equivalentes de caixa	8.256	2.554

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional. A SPE Terra Mundi Parque Cascavel S.A. ("Companhia"), está situada na cidade de Goiânia,Estado de Goiás, na Avenida C-4 com Rua C-38, Lotes 1 a 14, sala 2702-B, Edifício TerraOfffice, Jardim América, foi constituída em 1 de junho de 2012. A Companhia tem por objeto social promover a incorporação imobiliária, a construção e avenda de empreendimento próprio a ser edificado na Avenida Copacabana, área 1, quadra145, Jardim Atlântico, com registro no 190.734 no registro de imóveis da 1a circunscrição deGoiânia – GO, bem como a administração integral de todas as parcelas decorrentes daalienação das unidades habitacionais que integram este empreendimento, além da praticade todos os atos relativos à sua implantação, incluindo aqueles necessários à satisfação e àrealização integral dos direitos da Companhia perante terceiros ou, ainda, das obrigaçõesassumidas pela Companhia perante terceiros. As demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela administração daCompanhia em 3 de junho 2022. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis. 2.1. Base de apresentação.** As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas conforme as práticascontábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, esomente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo comas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliáriano Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Embora a Companhianão seja regulada pela CVM, a Administração optou pela adoção das normas contábeisemitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, incluindo osaspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguemoentendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM noOfício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnicoCPC 47 - Receita de contrato com cliente. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. **2.3. Utilização de estimativas e julgamentos.** As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos nas datas das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados para o exercício coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pelaAdministração. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e estimados. **2.4. Instrumentos financeiros .** Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros, mensurados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos imediatamente no resultado. **(a) Ativos financeiros. • Caixa e equivalentes de caixa:** incluem caixa e bancos com liquidez imediata e aplicações financeiras e certificados de depósitos bancários, os quais também possuem liquidez imediata. **• Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa:** Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades imobiliárias, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. **(b) Passivos financeiros. • Fornecedores:** as contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante. As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. **• Empréstimos:** Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, inclusive derivados de obrigações pela aquisição de terrenos, sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Durante o período de construção, os encargos financeiros são registrados nos estoques e amortizados ao resultado de acordo com a fração ideal vendida. Após a conclusão do empreendimento os juros são registrados na demonstração do resultado na rubrica "despesas financeiras". **2.5. Principais práticas contábeis adotadas. 2.5.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de Imóveis.** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (CPC 47). O reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao pronunciamento CPC 47 – Receitas de contrato com cliente, à orientação - OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à interpretação ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber. 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. **2.5.2. Demais receitas e despesas.** O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita de prestação de serviços é reconhecida quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios são transferidos para o comprador, considerando o disposto no item 2.2.1 acima. **2.5.3. Estimativas contábeis.** O valor presente das contas a receber de clientes é apurado com base na taxa de desconto de 0,5% ao mês. A vida útil do ativo imobilizado considera o prazo estimado de utilização do *stand* de vendas e apartamento modelo decorado. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas. **2.5.4. Caixa e equivalentes de caixa.** Representados por valores de liquidez imediata e com vencimento original de até 90 dias, apresentadas ao custo de aquisição, mais rendimentos auferidos até a data do balanço, e ajustadas, quando aplicável, ao seu equivalente valor justo, se inferior ao saldo contábil. **2.5.5. Promitentes compradores e outras contas a receber.** São apresentadas aos valores presentes e de realização. Os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, pelo fato de que a concessão das correspondentes escrituras definitivas só ocorre mediante a liquidação dos créditos a receber dos clientes, assim a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa é considerada não aplicável pela administração, entretanto alguns clientes receberam a escritura sem a quitação total e para estes casos foi registrada a perda efetiva dos referidos créditos. **2.5.6. Imóveis destinados à venda.** São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor líquido realizável, dos dois o menor. Compostos pelo custo dos terrenos e gastos com 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. **2.5.7. Imobilizado.** O imobilizado, constituído por stand de vendas e apartamento modelo decorado, é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis a aquisição dos itens. O imobilizado refere-se ao *stand* de vendas do empreendimento. **2.5.8. Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment*").** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos 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 tais 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. **2.5.9. Contas a pagar aos fornecedores.** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. **2.5.10. Outros 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 sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. 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 doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.5.11. Tributos.** A Companhia fez opção pelo Regime Especial de Tributação para Incorporações Imobiliárias (RET) – Afetação, em agosto/2012, portanto as alíquotas de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS foram unificadas em 4% (2012-6%) sobre o total das receitas recebidas no período. A partir de janeiro de 2020, as correções e juros relacionadas as unidades entregues estão sendo apresentadas na mesma rubrica do (RET) – Afetação, conforme parágrafo primeiro do ART. 4 da Lei 10.931. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência. As vendas realizadas após a obtenção do habite-se continua sedo tributadas pelo regime de lucro presumido, conforme Art. 11 da Lei 10.931. As Receitas financeiras é tributada pelo regime de lucro presumido, estando sujeita as seguintes alíquotas: • Imposto de renda (IRPJ) - a base de cálculo é apurada à razão de 8% sobre as receitas recebidas no período, incidindo sobre a mesma as alíquotas de 15%, acrescida de adicional de 10% que é aplicada sobre a base de cálculo que exceder a R$240.000 no ano; • Contribuição social (CSLL) - a base de cálculo é apurada à razão de 12% sobre as receitas recebidas no período, incidindo sobre a mesma a alíquota de 9%; **2.5.12. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais.** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a sociedade questionou a inconstitucionalidade de tributos. **2.5.13. Instrumentos financeiros.** Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar e empréstimos e financiamentos, e são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício. A Companhia não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio de resultado. **(a) Classificação.** A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração: (i) mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado); ou (ii) mensurados ao custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da Companhia para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem: • Títulos patrimoniais que não são mantidos para negociação no reconhecimento inicial e que a Companhia decidiu, de forma irrevogável, reconhecer nessa categoria. Esses investimentos são estratégicos e a Companhia considera essa classificação como sendo mais relevante. • Títulos de dívida, nos quais os fluxos de caixa contratuais consistem basicamente em principal e em juros e o objetivo do modelo de negócios da Companhia é atingido por meio da arrecadação de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros. **(b) Mensuração •** No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado. **2.5.15. Estimativas e julgamentos contábeis críticos.** As estimativas e os julgamento contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir. **(a) Reconhecimento de receita – responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem.** O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com a adquirente do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informações clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de ajustamento de conduta (TAC) com uma das empresas de corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequente reflexos nas demonstrações financeiras. Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras. **(b) Provisão para distrato.** A administração monitora a evolução dos recebimentos e eventuais títulos em atraso para avaliar os riscos relacionados a venda ser distratada, o que ocasionaria o retorno da unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar e o estorno da receita reconhecida. Considerando as evidências de distrato, a administração optou por não registrar novas provisões nessas demonstrações financeiras. O critério de reconhecimento adotado pela administração e de reconhecer perdas já esperadas com base no histórico e expectativas, já que o empreendimento se encontra concluído. Com base na avaliação, a Administração reconhece o efeito líquido da provisão para distrato (Receita registrada– custos incorridos) na rubrica de "Contas a receber – Promitentes compradores" no ativo circulante. **2.5.16. Mudanças nas políticas contábeis e divulgações. Alterações adotadas pela Companhia.** As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2021: **Reforma da IBOR** - Fase 2: alterações ao IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40 -"Instrumentos Financeiros", ao IFRS 16/CPC 06(R2) - Arrendamentos, ao IFRS 4/CPC 11 "Contratos de Seguros". A Fase 2 da reforma da IBOR traz as seguintes exceções temporárias na aplicação das referidas normas, que foram adotadas pela Companhia, com relação a:(i) **Fluxos de caixa contratuais de ativos e passivos financeiros:** permitido mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais sem ocasionar em desreconhecimento do contrato e, consequentemente, sem efeito imediato de ganho ou perda no resultado do exercício, desde que diretamente relacionada com a reforma da taxa de juros de referência e substituição da taxa de juros, e que a nova base seja considerada economicamente equivalente à base anterior. (ii) **Relações de *hedge***: a designação formal da relação de proteção deve ser alterada apenas para designar a taxa de referência alternativa como um risco coberto, alterar a descrição do item protegido e/ou alterar a descrição do instrumento de cobertura. Tal alteração na designação formal da relação de proteção não constitui descontinuação da relação de proteção e nem nova relação de proteção, portanto sem efeitos imediatos no resultado do exercício. **Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento**: alterações ao IFRS 16/CPC 06(R2) "Arrendamentos": prorrogação da aplicação do expediente prático de reconhecimento das reduções obtidas pela Companhia nos pagamentos dos arrendamentos diretamente no resultado do exercício e não como uma modificação de contrato, até 30 de junho de 2022. As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para a Companhia. **Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor.** As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2021. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). **• Alteração ao IAS 16 "Ativo Imobilizado":** em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022. **• Alteração ao IAS 37 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes":** em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022. **• Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios":** emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022. **• Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:** em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2022: (i) IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros. (ii) IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado. (iii) IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais. (iv) IAS 41 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS. **• Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis":** emitida em maio de 2020, com o objetivo esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um *waiver* ou quebra de *covenant*). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. **• Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. **• Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia. **3. Caixa e equivalentes de caixa.** Representado por:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos conta movimento		
Aplicações financeiras	11.377	3.121
	11.377	**3.121**

A aplicações de curto prazo foram classificadas como mantidas para negociação e representadas basicamente por Caixa FIC Giro Empresas RF REF DI, pós fixadas, junto a instituição financeira de primeira linha, com rendimento atrelado ao CDI. **4. Promitentes compradores**

	31/12/2021	31/12/2020
Promitentes compradores de imóveis	5.513	10.204
Ajuste a valor presente	-	(449)
	5.513	**9.755**
Circulante	5.513	9.452
Não circulante		303

Refere-se ao saldo a receber das unidades comercializadas no empreendimento "Terra Mundi". Na data prevista para finalização da obra e entrega das chaves haverá a opção dos compradores pela liquidação do saldo devedor à vista, ou com financiamento bancário, ou através da cessão de recebíveis ou emissão de CCBs – Cédulas de Crédito Bancário, tendo como devedores os compradores das unidades. Os valores são atualizados, conforme cláusulas contratuais, até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e estão ajustados ao valor presente com base na taxa de desconto de 0,5% ao mês. Após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, será acrescido de juros de 1% ao mês, equivalentes a juros efetivos de 12,68% a.a., a serem calculados pelo sistema da Tabela Price. **5. Imóveis destinados à venda.** Representados pelos apartamentos concluídos das unidades imobiliárias a comercializar:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis destinados à venda	8.597	16.124
	8.597	**16.124**

6. Empréstimos e financiamentos. A Companhia mantinha até 2020, quando foi liquidado em sua totalidade, uma linha de financiamento imobiliário, sujeita a juros anuais de 12,001%, a qual possuía como garantia o próprio imóvel objeto da construção e a cessão fiduciária de direitos creditórios dos promitentes compradores. As amortizações foram registradas pelos seus custos amortizados. **7. Debêntures conversíveis**

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Financiamento para construção do empreendimento	-	43.289
	-	**43.289**

A movimentação das debêntures está demonstrada conforme abaixo:

Em 31 de dezembro de 2017	**-**
Financiamento para construção do empreendimento	19.500
Juros apropriados	2.045
Em 31 de dezembro de 2018	**21.545**
Financiamento para construção do empreendimento	-
Juros apropriados	7.650
Em 31 de dezembro de 2019	**29.195**
Financiamento para construção do empreendimento	-
Juros apropriados	14.094
Em 31 de dezembro de 2020	**43.289**
Financiamento para construção do empreendimento	-
Juros apropriados	18.446
Em 31 de dezembro de 2021	**61.735**

A Companhia procedeu a emissão privada de debêntures conversíveis em ações, da espécie com garantia flutuante. Tal garantia é constituída por todo o ativo não onerado da Companhia, ativo este que pode ser alterado no curso dos negócios até o prazo de vencimento das debêntures. Os bens integrantes do ativo da Companhia poderão ser por esta dispostos sem a necessidade de autorização prévia por parte dos titulares das debêntures. As debêntures são de forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados. O valor nominal unitário das debêntures é atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado , conforme publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), a partir da data de sua emissão, incidindo juros, a partir de sua integralização, à taxa de 20% (vinte por cento) ao ano, capitalizados anualmente a partir da data da integralização das debêntures, e acumulados de forma exponencial, *pro rata temporis*. A data de vencimento original das debêntures era 31/12/2019. No curso do exercício houve repactuação do vencimento original para 31/12/2022, sem expectativa de nova repactuação, podendo ser, a critério exclusivo dos debenturistas, convertidas em ações ordinárias da Companhia, na ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado ou na data de seu vencimento. As transações das debentures foram emitidas pelos acionistas majoritários da Companhia com a finalidade de proporcionar a conclusão das obras, que envolveu transferência de recursos para a Companhia e a contrapartida das obrigações entre si, aqui mensuradas. Em 31/12/2021 as debentures foram convertidas em ações pelo valor líquido de R$ 55.400, devido ao valor de IRRF (imposto de Renda Retido da Fonte). **8. Tributos a recolher**

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ a pagar	1	-
IRRF	6.335	24
CSLL a recolher	1	-
ISSQN retido a recolher	8	134
RET	28	124
	6.373	**282**

9. Tributos diferidos. (a) Apuração dos tributos diferidos. O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (IN Nº 1.435/2013 RFB) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	31/12/2021	31/12/2020
Base de cálculo	5.513	10.203
Tributos:		
Programa de Integração Social (PIS)	21	38
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	94	174
Imposto de Renda (IRPJ)	70	129
Contribuição Social (CSLL)	36	67
Total tributos diferidos	**221**	**408**

A Companhia é tributada pelo regime especial de tributação RET para todas as vendas realizadas antes e depois da data de obtenção do habite-se.

Tributos - RET	Alíquotas
Programa de Integração Social (PIS)	0,37%
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	1,71%
Imposto de Renda (IRPJ)	1,26%
Contribuição Social (CSLL)	0,66%
Alíquota combinada	**4,00%**
Tributos - RET	**Alíquotas**
Programa de Integração Social (PIS)	0,65%
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	3,00%
Imposto de Renda (IRPJ)	2,00%
Contribuição Social (CSLL)	1,08%
Alíquota combinada	**6,73%**

10. Outras Contas a Pagar. O critério de reconhecimento das provisões para distratos está de acordo com análise individualizada dos títulos vencidos e a vencer, dos quais a administração reconhece a provisão, reconhecendo os efeitos nas contas a receber e estoque, em contrapartida das receitas e custos. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui provisão para distratos constituída, no montante de R$ 169 (2020 - R$ 1.575). O valor deste passivo vem sendo horando com os clientes e os novos contratos são vendas para clientes pré-aprovado nas instituições financeiras. Adicionalmente a companhia faz a provisão para contingências considerada provável pelo departamento jurídico.

Outras Contas a Pagar	31/12/2021	31/12/2020
Distrato a pagar	169	1.575
Provisão para Contingência	839	1.991
Total de Outras Contas a Pagar	**1.008**	**3.566**

11. Patrimônio líquido. 11.1. Capital social. Em 31 de dezembro de 2021, o cap