

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

Conteúdo

Declaração dos Diretores

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Declaração dos Diretores

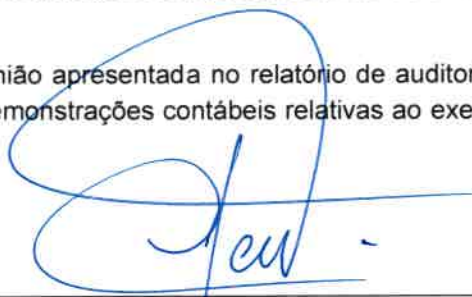
Em cumprimento às disposições constantes no artigo 27 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, os Diretores responsáveis pela elaboração das demonstrações contábeis da Companhia declaram que:

(a) revisaram, discutiram e concordaram com as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; e

(b) revisaram, discutiram e concordaram com a opinião apresentada no relatório de auditoria da BDO RCS Auditores Independentes S/S sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.



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




Claudio Marcos Souza Lima
Diretor

Declaração dos Diretores

Em cumprimento às disposições constantes no artigo 27 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, os Diretores responsáveis pela elaboração das demonstrações contábeis da Companhia declaram que:

(a) revisaram, discutiram e concordaram com as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; e

(b) revisaram, discutiram e concordaram com a opinião apresentada no relatório de auditoria da BDO RCS Auditores Independentes S/S sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.



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



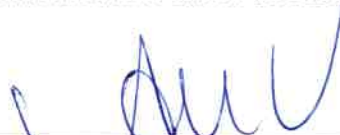
Claudio Marcos Souza Lima
Diretor

Declaração dos Diretores

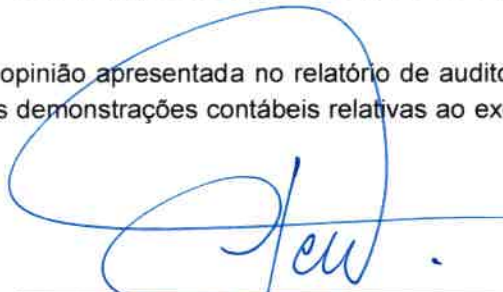
Em cumprimento às disposições constantes no artigo 27 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, os Diretores responsáveis pela elaboração das demonstrações contábeis da Companhia declaram que:

(a) revisaram, discutiram e concordaram com as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; e

(b) revisaram, discutiram e concordaram com a opinião apresentada no relatório de auditoria da BDO RCS Auditores Independentes S/S sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.



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



Claudio Marcos Souza Lima
Diretor



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - CONSTRUTORA METROCASA S.A.

A Administração da Construtora Metrocasa S.A. (“Companhia” ou “Metrocasa”) em conformidade com as disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de submeter à sua apreciação as Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, 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

Mesmo com apenas 6 anos de atuação, a Companhia atingiu patamares consideráveis tanto em volume de lançamentos quanto em volume de vendas, atingindo um crescimento expressivo ano após ano. Em termos de custos de produção, 2022 foi um ano especialmente mais desafiador para Companhia, com uma forte pressão inflacionária em toda a cadeia de suprimentos.

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

Os terrenos são escolhidos de forma criteriosa conforme sua localização e potencial construtivo. Em sua maioria são comprados através de permuta física e com pouca exposição de caixa, sendo este último desembolsado sempre após a aprovação do projeto nas prefeituras. No ano de 2022 a Companhia assinou no total 33 terrenos, sendo 28 terrenos na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R\$ 1,2 bilhões e iniciou a compra de terrenos na cidade do Rio de Janeiro, contratando 5 terrenos com VGV potencial de R\$ 209,7 milhões.

Comercialmente, a empresa atua com uma central de vendas, através de suas lojas localizadas no Edifício Itália, Centro de São Paulo (metrô República). Nessas lojas, a Companhia possui apartamentos modelo e não constrói um stand de vendas e um apartamento decorado a cada projeto que lança. As vendas são realizadas por equipe comercial própria, treinada especificamente nas tipologias produzidas pela empresa. A sede administrativa da empresa também se encontra no mesmo edifício, o que faz



com que distância entre a estratégia e suas operações seja a menor possível. Já para as operações do Rio de Janeiro, a Companhia se utilizará do mesmo formato, estando a sede administrativa e a loja de vendas com apartamento modelo no mesmo prédio, porém com time comercial local.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Lançamentos:

No ano de 2022, a Companhia lançou 4.030 unidades distribuídas em 21 empreendimentos localizados na cidade de São Paulo, que totalizaram R\$ 861,3 milhões em VGV, performance 46,7% superior ao ano de 2021, cujo resultado foi um VGV de R\$ 587,1 milhões e 2.767 unidades lançadas. Quando comparamos 2021 contra 2020, o incremento percentual em VGV foi de 216,1%, pois em 2020 lançamos um VGV potencial de R\$ 185,7 milhões em 929 unidades.

Vendas Líquidas:

A Companhia registrou em 2022 Vendas Líquidas de R\$ 533,9 milhões, desempenho 31,3% superior ao ano de 2021, que fechou com R\$ 406,7 milhões. O preço médio de venda de 2022 atingiu R\$ 224,4 mil contra R\$ 218,2 mil em 2021, incremento percentual de 2,9%. Registrou-se 2.379 unidades vendidas em 2022 contra 1.864 unidades no ano de 2021, crescimento de 27,6% na comparação dos anos. Já em 2020, as vendas líquidas registradas foram de R\$ 216,5 milhões distribuídas em 1.069 unidades.

Velocidade de Vendas - VSO:

A velocidade de vendas, medida pelo indicador Vendas Sobre Oferta (VSO), foi em 2022 de 45,4%. Já em 2021 fechamos o ano em 56,4%. Essa queda de 11,0p.p. se deve principalmente ao alto volume de lançamentos ocorridos no último mês do ano de 2022. Em 2020, o mesmo indicador foi de 61,7% e mostrou queda de 5,3p.p. na comparação com 2021.

Repasse:

Ao longo do ano de 2022, a Metrocasa repassou 1.831 unidades, média de 152 contratos por mês. Já o ano de 2021, esse número foi de 894 unidades, incremento de 104,8% na comparação dos períodos. No ano de 2020, a Companhia repassou 513 unidades. Quando se compara o patamar atingido em 2022 com o volume repassado de 2020, a empresa mostra um crescimento de 256,9%.

Estoques:

A Metrocasa encerrou 2022 com estoque avaliado em R\$ 631,7 milhões, sendo 99,5% referente a unidades lançadas ou em construção e apenas 0,5% referentes a unidades concluídas.



Banco de terrenos:

A Companhia fechou o ano de 2022 com 51 terrenos contratados, com VGV potencial de R\$ 2,4 bilhões de reais distribuídos em 11.819 unidades, sendo 46 na cidade de São Paulo com VGV potencial de R\$ 2,2 bilhões e 5 no Rio de Janeiro com VGV potencial de R\$ 209,7 milhões.

Entregas:

No ano de 2022 a Companhia entregou 2 obras. Metrocasa Patriarca com 44 unidades e o Metrocasa Aclimação com 114 unidades. Em 2021 entregamos 3 obras, Metrocasa Penha com 83 unidades, Metrocasa Cangaíba com 262 unidades e por fim Metrocasa Vila Ema com 89 unidades. Já em 2020, a Companhia entregou apenas um empreendimento, que nesse caso foi o Metrocasa Itaquera com 28 unidades.

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

No quadro abaixo estão descritos alguns indicadores que a administração julga importante e corroboram o bom desempenho da Companhia nos últimos anos:

Indicadores financeiros <i>Em R\$ mil, exceto %</i>	2022	2021	2020	Var. %		
				22 / 21	21 / 20	22 / 20
Receita líquida	406.766	168.724	92.512	141,1%	82,4%	339,7%
Lucro bruto	175.517	80.092	47.980	119,1%	66,9%	265,8%
Margem bruta	43,1%	47,5%	51,9%	-4,3 p.p	-4,4 p.p	-8,7 p.p
EBITDA	130.745	50.190	34.997	160,5%	43,4%	273,6%
Margem EBITDA	32,1%	29,7%	37,8%	2,4 p.p	-8,1 p.p	-5,7 p.p
Lucro líquido	125.256	45.995	33.056	172,3%	39,1%	278,9%
Margem líquida	30,8%	27,3%	35,7%	3,5 p.p	-8,5 p.p	-4,9 p.p

Receita líquida:

A Receita líquida de 2022 ficou 141,1% acima do mesmo período do ano passado, saindo de R\$ 406,7 milhões contra R\$ 168,7 milhões em 2021. Além da receita apurada pelas obras cujos lançamentos ocorreram em 2022, grande parte do resultado gerado em 2022 veio da performance das obras cujos lançamentos ocorreram em 2020 e 2021, seguindo o processo de apropriação de receita pela metodologia POC. Esse resultado representa um incremento de 339,7% em relação a receita apurada em 2020, que foi de R\$ 92,5 milhões.

Lucro bruto e Margem Bruta:

O Lucro Bruto da Companhia atingiu o patamar de R\$ 175,5 milhões em 2022, 119,1% acima do desempenho de 2021, que ficou em R\$ 80,0 milhões e 265,8% quando comparado com 2020, quando fechamos em R\$ 47,9 milhões. A margem bruta teve uma queda de 4,3 p.p, saindo de 47,5% em 2021 para 43,1% em 2022, devido as



pressões inflacionárias nos custos de produção, onde foi necessária a revisão orçamentária de alguns projetos. A margem bruta de 2020 fechou em 51,9%.

EBITDA e Margem EBITDA:

O EBITDA da Companhia atingiu o patamar de R\$ 130,7 milhões em 2022, 160,5% acima do desempenho de 2021, que ficou em R\$ 50,2 milhões. A margem EBITDA teve incremento de 2,4 p.p, saindo de 29,7% em 2021 para 32,1% em 2022.

Lucro Líquido e Margem Líquida:

A Metrocasa fechou o ano de 2022 com um lucro líquido de R\$ 125,2 milhões versus R\$ 45,9 milhões em 2021, incremento de 172,3% no resultado. A margem líquida teve um incremento de 3,5 pp, ao sair de 27,3% em 2021 para 30,8% em 2022. Esse resultado reforça o compromisso da empresa em manter uma estrutura comercial e administrativa adequadas e que suporte o crescimento da empresa, mantendo os níveis de rentabilidade.

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

Indicadores financeiros <i>Em R\$ mil, exceto %</i>	2022	2021	2020	Var. %		
				22 / 21	21 / 20	22 / 20
Caixa líquido	58.444	46.282	41.552	26,3%	11,4%	40,7%
Contas a receber	160.117	63.968	19.125	150,3%	234,5%	737,2%
Patrimônio líquido	181.717	88.629	54.430	105,0%	62,8%	233,9%
ROAE	92,7%	64,3%	80,8%	28,4 p.p	-16,5 p.p	11,8 p.p

Caixa líquido:

O Caixa líquido da Companhia, compostos pelas contas de balanço “Caixas e equivalentes de caixa” e “Títulos e valores mobiliários” sofreram um incremento de 26,3% na comparação 2022 contra 2021, saindo de um valor de R\$ 46,2 milhões para R\$ 58,4 milhões. Ao observarmos a evolução de 2020 para 2021, tivemos incremento de 11,4%. Tais fatos reforçam o compromisso da Companhia com a geração de caixa e com a saúde financeira de seus projetos.

Contas a receber:

O saldo de contas em receber em 2022 era de R\$ 160,1 milhões. Fechamos o ano de 2021 com um saldo de R\$ 63,9 milhões, incremento de 150,3% no comparativo dos anos. Já em 2020, o saldo fechado foi de R\$ 19,1 milhões, 234,5% quando comparamos os períodos de 2021 com 2020.

Patrimônio Líquido:

O Patrimônio Líquido da Companhia fechado em 2022 foi de R\$ 181,7 milhões, 105,0% superior ao ano de 2021, cujo valor era de R\$ 88,6 milhões e 233,9% superior ao ano de 2020, com valor fechado em R\$ 54,4 milhões. Essa conta foi impactada principalmente pelos lucros acumulados referentes ao ano de 2022 e 2021.



ROAE:

Em dezembro de 2022, o ROAE (Return on Average Equity) da Companhia fechou em 92,7% versus 64,3% no ano de 2021 e 80,8% em 2020. Variação positiva de 28,4p.p. de 2021 para 2022 devido principalmente ao aumento da geração de lucro líquido.

Endividamento:

A Companhia não possui nenhum tipo de dívida corporativa ou a nível de projeto em nenhum dos anos supracitados.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Resolução CVM nº 80/22 informamos que os nossos auditores independentes, BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., não prestaram durante os anos de 2022, 2021 e 2020 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente.

Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em observância às disposições constantes da Resolução CVM nº 80/22, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

A Administração da Companhia, em consonância com o disposto na Lei 6.404/76, esclarece que discorreu nesse relatório sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos ocorridos durante os exercícios fiscais findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

São Paulo, 08 de setembro de 2023.

A Administração.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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 2022, 2021 e 2020 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial financeira e consolidada da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 3.20 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas que foram alteradas e estão sendo reapresentadas pela Companhia para apresentar as demonstrações do valor adicionado, aprimorar certas divulgações em notas explicativas e reapresentar saldos contábeis devido à revisão de política contábil que a Administração entende melhor refletir as operações da Companhia e devido à correção de erros descritos na referida nota explicativa. Em 02 de junho de 2023, 20 de julho de 2022 e 30 de setembro de 2021, emitimos nossos relatórios de auditoria, sem modificações, sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, de 2021 e de 2020, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações contábeis e seus valores correspondentes aos períodos anteriores foram ajustados de forma retrospectiva.

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 2022, 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;
- Concluimos 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, conseqüentemente, 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, 08 de setembro de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1

Viviane Alves Bauer

Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	01/01/2020 (reapresentado)	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	01/01/2020 (reapresentado)
Ativo									
Circulante									
Caixas e equivalentes de caixa	5	28.352	34.012	27.837	14.240	30.405	34.680	27.858	14.240
Títulos e valores mobiliário	5.1	761	2.109	13.694	-	28.039	11.602	13.694	-
Contas a receber de clientes	6	22.551	17.317	12.117	7.101	100.995	41.983	17.478	7.101
Imóveis a comercializar	7	3.071	2.023	6.775	20.819	108.050	32.152	11.743	21.019
Tributos a compensar		-	-	19	11	-	-	19	11
Partes relacionadas	8.1	2.690	1.396	2.194	797	2.690	1.396	2.194	797
Outros créditos		247	1.832	2.484	98	246	4.219	2.484	98
		57.672	58.689	65.120	43.066	270.425	126.032	75.470	43.266
Não circulante									
Contas a receber de clientes	6	3.753	1.870	-	3.701	59.122	21.985	1.647	3.701
Partes relacionadas	8.1	42.474	22.623	5.198	712	10.266	9.286	4.582	502
Impostos diferidos	13.2	-	-	11	3	2.276	318	11	3
Investimentos	9.1	189.411	46.384	7.374	-	-	-	-	-
Imobilizado	10	3.017	1.690	1.762	1.531	3.017	1.711	1.745	1.531
		238.655	72.567	14.345	5.947	74.681	33.300	7.985	5.737
Total do ativo		296.327	131.256	79.465	49.013	345.106	159.332	83.455	49.003

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	01/01/2020 (reapresentado)	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	01/01/2020 (reapresentado)
Passivo									
Circulante									
Fornecedores		254	1.244	1.124	539	5.167	1.487	1.124	539
Obrigações tributárias e trabalhistas	11	904	480	529	307	2.385	770	557	307
Impostos diferidos	13.2	988	680	473	305	3.361	1.666	790	305
Adiantamentos de clientes	14	2.874	7.796	8.738	8.592	39.050	33.007	10.949	8.592
Terrenos a pagar		-	-	-	-	819	2.299	-	-
Arrendamentos a pagar	12	546	470	450	307	546	470	450	307
Dividendos a pagar	17.3	26.322	-	4.496	-	26.322	-	4.496	-
Outras contas a pagar		1.471	1.112	99	34	1.481	1.653	99	34
Partes relacionadas	8.1	-	-	-	298	-	10	-	298
		<u>33.359</u>	<u>11.782</u>	<u>15.909</u>	<u>10.382</u>	<u>79.131</u>	<u>41.362</u>	<u>18.465</u>	<u>10.382</u>
Não circulante									
Impostos diferidos	13.2	50	791	532	495	1.115	2.006	646	495
Partes relacionadas	8.1	76.764	26.144	2.019	-	-	142	-	-
Arrendamentos a pagar	12	740	913	1.297	1.200	740	913	1.297	1.200
Perdas com investimento		-	-	-	12	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	14	-	103	5.071	9.414	73.715	20.105	8.402	9.414
Terrenos a pagar		-	-	-	-	2.137	1.130	-	-
Provisão para garantias		-	-	-	-	566	150	-	-
Provisão para demandas judiciais	15.1	3.697	2.894	44	-	3.697	2.894	44	-
Outras contas a pagar		-	-	163	160	2.288	2.001	171	162
		<u>81.251</u>	<u>30.845</u>	<u>9.126</u>	<u>11.281</u>	<u>84.258</u>	<u>29.341</u>	<u>10.560</u>	<u>11.271</u>
Patrimônio líquido									
Capital social	17.1	15.000	15.000	15.000	3.000	15.000	15.000	15.000	3.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.2	-	1.471	1.471	11.586	-	1.471	1.471	11.586
Reserva de lucros		163.717	69.158	36.304	12.764	163.717	69.158	36.304	-
Reserva legal		3.000	3.000	1.655	-	3.000	3.000	1.655	12.764
		<u>181.717</u>	<u>88.629</u>	<u>54.430</u>	<u>27.350</u>	<u>181.717</u>	<u>88.629</u>	<u>54.430</u>	<u>27.350</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>296.327</u></u>	<u><u>131.256</u></u>	<u><u>79.465</u></u>	<u><u>49.013</u></u>	<u><u>345.106</u></u>	<u><u>159.332</u></u>	<u><u>83.455</u></u>	<u><u>49.003</u></u>

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Receita líquida	19	70.143	87.075	77.707	406.766	168.724	92.512
Custo dos serviços e imóveis vendidos	20	(48.324)	(51.452)	(37.564)	(231.249)	(88.632)	(44.532)
Lucro bruto operacional		21.819	35.623	40.143	175.517	80.092	47.980
Receitas/(despesas) operacionais:							
Despesas administrativas e gerais	20	(17.184)	(14.358)	(6.456)	(18.731)	(16.352)	(6.590)
Despesas comerciais	20	(21.984)	(12.198)	(6.815)	(27.099)	(13.797)	(6.823)
Equivalência patrimonial	9.1	142.210	38.909	7.396	-	-	-
Lucro antes da receitas/(despesas) financeiras		124.861	47.976	34.268	129.687	49.943	34.567
Despesas financeiras	21	(484)	(1.039)	(270)	(1.785)	(1.373)	(277)
Receitas financeiras	21	2.986	1.093	632	3.176	1.093	632
Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		127.363	48.030	34.630	131.078	49.663	34.922
Imposto de Renda e Contribuição Social							
Corrente	13.3	(2.315)	(1.803)	(1.509)	(6.367)	(2.739)	(1.594)
Diferido	13.3	208	(232)	(65)	545	(929)	(272)
Lucro líquido do exercício		125.256	45.995	33.056	125.256	45.995	33.056
Lucro líquido por ação básico	18	8.3504	3.0663	8.8005	8.3504	3.0663	8.8005

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Lucro líquido do exercício	125.256	45.995	33.056	125.256	45.995	33.056
Outros resultados abrangentes líquido dos efeitos tributários	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>125.256</u>	<u>45.995</u>	<u>33.056</u>	<u>125.256</u>	<u>45.995</u>	<u>33.056</u>

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros líquidos/ (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido controladora e consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2020 (reapresentado)		3.000	11.586	-	-	12.764	27.350
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	33.056	33.056
Aumento de capital		12.000	(11.586)	-	-	-	414
Reserva de lucros		-	-	-	44.165	(44.165)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.2	-	1.471	-	-	-	1.471
Constituição da reserva legal	17.3	-	-	1.655	-	(1.655)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.4	-	-	-	(7.861)	-	(7.861)
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (reapresentado)		15.000	1.471	1.655	36.304	-	54.430
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	45.995	45.995
Complemento de reserva legal	17.3	-	-	1.345	(1.345)	-	-
Reserva de lucros		-	-	-	45.995	(45.995)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.4	-	-	-	(10.874)	-	(10.874)
Dividendos adicionais deliberados	17.4	-	-	-	(922)	-	(922)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)		15.000	1.471	3.000	69.158	-	88.629
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	125.256	125.256
Reversão de AFAC	17.2	-	(1.471)	-	-	-	(1.471)
Reserva de lucros		-	-	-	125.256	(125.256)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.4	-	-	-	(31.619)	-	(31.619)
Dividendos adicionais deliberados	17.4	-	-	-	922	-	922
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)		15.000	-	3.000	163.717	-	181.717

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	125.256	45.995	33.056	125.256	45.995	33.056
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:						
Depreciações e amortizações	10 1.058	272	405	1.058	247	430
Ajuste a valor presente	19 81	198	(210)	1.103	2.734	99
Distratos de unidades	19 516	864	143	1.232	1.206	156
Provisão para garantia	-	-	-	416	150	-
Demandas judiciais	803	2.850	44	803	2.850	44
Resultado de equivalência patrimonial	9.2 (142.210)	(38.909)	(7.396)	-	-	-
Impostos diferidos (PIS e COFINS)	(433)	477	197	(1.154)	1.929	628
(Decréscimo)/acréscimo em ativos						
Contas a receber de clientes	(7.714)	(8.132)	(1.248)	(98.484)	(48.783)	(8.578)
Imóveis a comercializar	(1.048)	4.752	14.044	(75.898)	(20.409)	9.276
Tributos a compensar	-	19	(8)	-	19	(8)
Outros créditos	1.585	652	(2.386)	3.973	(1.735)	(2.386)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos						
Fornecedores	(990)	120	585	3.680	363	585
Obrigações tributárias e trabalhistas	424	(49)	222	1.615	213	250
Adiantamento de clientes	(5.025)	(5.910)	(4.197)	59.653	33.761	1.345
Outras contas a pagar	359	850	68	115	3.384	74
Terrenos a pagar	-	-	-	(473)	3.429	-
Caixa líquido (aplicados nas)/proveniente das atividades operacionais	(27.338)	4.049	33.319	22.895	25.353	34.971
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Títulos e valores mobiliários	1.348	11.585	(13.694)	(16.437)	2.092	(13.694)
Investimentos em controladas	(817)	(101)	10	-	-	-
Acréscimo do imobilizado	(2.385)	(200)	(636)	(2.364)	(213)	(644)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	(1.854)	11.284	(14.320)	(18.801)	1.879	(14.338)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.471)	-	1.471	(1.471)	-	1.471
Aumento de capital	-	-	414	-	-	414
Pagamentos de arrendamentos - principal e juros	(97)	(364)	240	(97)	(364)	240
Dividendos pagos	(4.375)	(16.292)	(3.365)	(4.375)	(16.292)	(3.365)
Partes relacionadas	29.475	7.498	(4.162)	(2.426)	(3.754)	(5.775)
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamento	23.532	(9.158)	(5.402)	(8.369)	(20.410)	(7.015)
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5.660)	6.175	13.597	(4.275)	6.822	13.618
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	34.012	27.837	14.240	34.680	27.858	14.240
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	28.352	34.012	27.837	30.405	34.680	27.858
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5.660)	6.175	13.597	(4.275)	6.822	13.618

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receitas						
Venda de mercadorias, produtos e serviços	71.322	88.903	79.325	411.916	172.320	94.447
	<u>71.322</u>	<u>88.903</u>	<u>79.325</u>	<u>411.916</u>	<u>172.320</u>	<u>94.447</u>
Custos de imóveis vendidos	(48.717)	(52.336)	(37.827)	(232.936)	(89.850)	(44.802)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(15.298)	(7.887)	(2.601)	(20.674)	(9.622)	(2.585)
	<u>(64.015)</u>	<u>(60.223)</u>	<u>(40.428)</u>	<u>(253.610)</u>	<u>(99.472)</u>	<u>(47.387)</u>
Valor adicionado bruto	7.307	28.680	38.897	158.306	72.848	47.060
Retenções						
Depreciação, amortização e exaustão	(1.058)	(272)	(405)	(1.058)	(247)	(430)
Valor líquido produzido pela Companhia	6.249	28.408	38.492	157.248	72.601	46.630
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	142.210	38.909	7.396	-	-	-
Receitas financeiras	2.986	1.093	632	3.176	1.093	632
Valor total adicionado recebido em transferência	<u>145.196</u>	<u>40.002</u>	<u>8.028</u>	<u>3.176</u>	<u>1.093</u>	<u>632</u>
Valor adicionado total a distribuir	151.445	68.410	46.520	160.424	73.694	47.262
Distribuição do valor adicionado						
Salários e encargos	401	395	393	425	395	393
Comissões sobre vendas	8.510	7.799	4.369	8.510	8.060	4.369
Prestação de serviços PJs	12.823	8.388	4.388	14.082	8.623	4.514
Honorários da administração	420	310	227	420	310	227
	<u>22.154</u>	<u>16.892</u>	<u>9.377</u>	<u>23.437</u>	<u>17.388</u>	<u>9.503</u>
Impostos, taxas e contribuições	3.305	4.409	3.615	10.994	9.197	4.225
Aluguéis	639	959	465	639	959	471
Juros	91	155	7	98	155	7
	<u>4.035</u>	<u>5.523</u>	<u>4.087</u>	<u>11.731</u>	<u>10.311</u>	<u>4.703</u>
Remuneração de capitais próprios						
Lucro retido	94.559	34.199	25.195	94.559	34.199	25.195
Dividendos	30.697	11.796	7.861	30.697	11.796	7.861
	<u>125.256</u>	<u>45.995</u>	<u>33.056</u>	<u>125.256</u>	<u>45.995</u>	<u>33.056</u>
Valor adicionado total distribuído	<u>151.445</u>	<u>68.410</u>	<u>46.520</u>	<u>160.424</u>	<u>73.694</u>	<u>47.262</u>

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional

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

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

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

A Companhia continua em processo de franca expansão dos negócios, já que de janeiro a dezembro de 2022, foram lançados 21 empreendimentos, todos no segmento de baixa renda “Programa Casa Verde Amarela” na Região Metropolitana de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 49 empreendimentos sendo 7 construídos e 42 em construção. Em 2022 foram constituídas 49 Sociedades de Propósito Específico (SPEs), com o objetivo de abrigar os empreendimentos em desenvolvimento no próprio exercício e para os futuros projetos.

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

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

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

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

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

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

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração em 08 de setembro de 2023.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas e coligadas, datadas de 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, estando assim descritas:

Empresas/Empreendimentos	Controle Direto	%		
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA (CENTRO)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA - (ITAQUERA II)	Direto	100	100	100
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA. (VILA DAS BELEZAS)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 003 LTDA - (CONGONHAS)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA (ALTO DE PINHEIROS)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA - (MORUMBI)	Direto	100	100	100
SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA - (SÃO MIGUEL)	Direto	100	100	100
SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA - (SACOMÃ)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA. (PRAÇA 14 BIS)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA. (ARICANDUVA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC BARRA FUNDA LTDA. (BARRA FUNDA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA. - (BERRINI)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA. (BROOKLIN)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA. (CAMPO BELO)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA. (CASA VERDE)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA. (DOM BOSCO)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA. (ESTAÇÃO VILA PRUDENTE)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA. (FREGUESIA DO Ó II)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA. (FREGUESIA DO Ó)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA. (GIOVANNI GRONCHI)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA. (G. ESPERANÇA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA. (INTERLAGOS)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA. (IPIRANGA II)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA. (ITAQUERA III)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA. (JARAGUÁ)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA. (LIBERDADE)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA. (LIMÃO)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA. (MORUMBI II)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA. (VILA SONIA)	Direto	100	100	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas/empreendimentos	Controle Direto	%		
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA. (PAULISTA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA. (PENHA II)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA. (PERDIZES)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA. (PRAÇA DA ÁRVORE)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA. (REPÚBLICA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA. - (SANTA CECÍLIA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA. (SANTA CRUZ)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA. (SAÚDE)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA. (TATUAPÉ)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA (TIQUATIRA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA. - (VILA PRUDENTE II)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA LTDA (VILA ROMANA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SONIA LTDA	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - (MOOCA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA. (PIRITUBA II)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA. (PIRITUBA)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA- (PQ SÃO DOMINGOS)	Direto	100	100	-
SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA - (VILA PRUDENTE)	Direto	100	100	100
SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA - (VILA EMA II)	Direto	100	100	-
BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDAM (*)	Direto	100	-	-
CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
FLORIANOPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA (ESTAÇÃO VILA SÔNIA) (*)	Direto	100	-	-
JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas/empreendimentos	Controle Direto	%		
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
são LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA (*)	Direto	100	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO LTDA (*)	Direto	100	-	-
TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
BELÉM 42 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
CHAPECÓ 43 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
GOIÂNIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
PARANAGUÁ 44 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-
SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA (*)	Direto	100	-	-

(*) Constituídas em 2022.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

As demonstrações contábeis consolidadas são elaboradas no mesmo período de divulgação da controladora e as práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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, sendo destacada a participação de não controladores, conforme “NBC TG 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e IAS 27.

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

3. Principais práticas contábeis adotadas

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

Julgamento

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

Custos orçados dos empreendimentos

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Provisão para demandas judiciais

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

(1) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

- 1) A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", 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 seguir¹) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

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

- (i) Pagamentos diretos 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 da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(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.

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 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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado quando 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 e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

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

3.1. 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 a expectativa de conclusão são de aproximadamente 45 dias.

3.2. 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 exercício corrente.

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

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

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

3.3. 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.

3.4. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme a norma contábil NBC TG 18 (R2) - Investimento em coligada e controlada e IAS 28.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

3.5. Imobilizado

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

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

3.6. 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 2022, 2021 e 2020.

3.7. Adiantamentos de clientes

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

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

3.8. 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 2022 (4,50% a.a. em 2021 e 2020), 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.

3.9. 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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

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

<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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

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

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

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

3.13. Tributação

Tributos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240.000 anuais para o Imposto de Renda e de 9% para a Contribuição Social. Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, cujas bases de cálculo do Imposto de Renda (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculadas, respectivamente, à razão de 8% e 12% sobre o faturamento e sobre 100% das receitas financeiras. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente. As controladas e coligadas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844/13.

Tributos e contribuições diferidos

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

3.14. Benefícios a funcionários e diretores

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

3.15. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a norma contábil NBC TG 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

3.16. Lucro básico e diluído por ação

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

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

3.17. Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações 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.

3.18. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, está sendo registrado como 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.

3.19. 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 da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(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 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.

3.20. Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo reapresentadas em conexão com o pedido de registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para apresentar a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), revisão de políticas contábeis, correção de erros e para o aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas.

Adicionalmente, após a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Administração identificou ajustes e reclassificações que afetam também os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, 2021, 2020 e 1º de janeiro de 2020 (balanço de abertura), bem como as demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020. Consequentemente, a Companhia está reapresentando as demonstrações contábeis desses exercícios.

As demonstrações do resultado abrangente e das mutações do patrimônio líquido foram reapresentadas em decorrência dos ajustes no lucro dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

Os ajustes nas demonstrações de fluxo de caixa foram decorrentes dos ajustes descritos abaixo, e reclassificações para melhor apresentação.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo reapresentadas retrospectivamente em conformidade com a NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8) para melhor apresentação, divulgação e comparação com os valores destas demonstrações contábeis. Os efeitos das reclassificações estão apresentados a seguir:

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correções de erros e reclassificação	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correções de erros e reclassificação	Valores reapresentados
Ativo						
Circulante						
Caixas e equivalentes de caixa (a)	29.113	(761)	28.352	58.444	(28.039)	30.405
Títulos e valores mobiliários (a)	-	761	761	-	28.039	28.039
	57.672	-	57.672	270.425	-	270.425
Não circulante						
Investimentos (b)	189.977	(566)	189.411	-	-	-
	239.221	(566)	238.655	74.681	-	74.681
Total do ativo	296.893	(566)	296.327	345.106	-	345.106
Passivo e Patrimônio Líquido						
Circulante						
Adiantamentos de clientes (e)	2.874	-	2.874	44.904	(5.854)	39.050
Outras contas a pagar (e)	-	1.471	1.471	10	1.471	1.481
	31.887	1.471	33.359	83.514	(4.383)	79.131
Não circulante						
Provisão para garantias (b)	-	-	-	-	566	566
Adiantamentos de clientes (e)	-	-	-	-	5.854	5.854
Demandas judiciais (c)	2.500	1.197	3.697	2.500	1.197	3.697
	80.052	1.197	81.251	76.641	7.617	84.258
Patrimônio Líquido						
Reserva de lucros (d)	165.480	(1.763)	163.717	165.480	(1.763)	163.717
Adiantamento para futuro aumento de capital (e)	1.471	(1.471)	-	1.471	(1.471)	-
	184.951	(3.234)	181.717	184.951	(3.234)	181.717
Total do passivo e patrimônio líquido	296.893	(566)	296.327	345.106	-	345.106

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Custo dos imóveis vendidos (b)	(48.324)	-	(48.324)	(230.833)	(416)	(231.249)
Lucro bruto operacional	21.819	-	21.819	175.933	(416)	175.517
Receitas/(despesas) operacionais:						
Despesas administrativas e gerais (c)	(16.381)	(803)	(17.184)	(17.929)	(802)	(18.731)
Equivalência Patrimonial (b)	142.626	(416)	142.210	-	-	-
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	126.080	(1.219)	124.861	130.905	(1.219)	129.687
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	128.582	(1.219)	127.363	132.296	(1.219)	131.078
Lucro líquido do exercício	126.475	(1.219)	125.256	126.475	(1.219)	125.256

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração do fluxo de caixa em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Lucro líquido do exercício	126.475	(1.219)	125.256	126.475	(1.219)	125.256
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:						
Depreciações e amortizações (f)	126	932	1.058	126	932	1.058
Provisão para garantias (b)	-	-	-	-	416	416
Demandas judiciais (c)	-	803	803	-	803	803
Resultado de equivalência patrimonial (b)	(142.626)	416	(142.210)	-	-	-
(Decréscimo)/acrécimo em ativos						
Outras contas a pagar (e)	(1.110)	1.469	359	(1.356)	1.471	115
Caixa líquido (aplicados nas)/proveniente das atividades operacionais	(29.739)	2.401	(27.338)	20.492	2.403	22.895
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Títulos e valores mobiliários (a)	-	1.348	1.348	-	(16.437)	(16.437)
Acrécimo de imobilizados (f)	(1.453)	(932)	(2.385)	(1.432)	(932)	(2.364)
Caixa líquido (aplicados nas)/proveniente das atividades de investimentos	(2.271)	417	(1.854)	(1.431)	(17.370)	(18.801)
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.008)	1.348	(5.660)	12.162	(16.438)	(4.275)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	36.121	(2.109)	34.012	46.282	(11.602)	34.680
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	29.113	(761)	28.352	58.444	(28.039)	30.405
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.008)	1.348	(5.660)	12.162	(16.437)	(4.275)

- (a) Refere-se a segregação das contas vinculadas de caixa e equivalente de caixa para títulos e valores mobiliários;
(b) Ajuste referente a provisão adicional de garantias nos empreendimentos Vila Prudente, Moóca, Itaquera II, Vila das Belezas e Congonhas, que afetaram a equivalência patrimonial na Controladora;

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (c) Ajuste referente a provisão adicional para contingências cíveis e trabalhistas de acordo como assessores jurídicos;
- (d) Impacto no resultado do exercício pelos ajustes acima mencionados;
- (e) Refere-se a reclassificação para melhor apresentação.
- (f) Correção devido a erro na apresentação anterior.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Circulante						
Caixas e equivalentes de caixa (a)	36.121	(2.109)	34.012	46.282	(11.602)	34.680
Títulos e valores mobiliários (a)	-	2.109	2.109	-	11.602	11.602
Impostos diferidos (b)	-	-	-	318	(318)	-
Total do ativo circulante	58.689	-	58.689	126.350	(318)	126.032
Não circulante						
Impostos diferidos (b)	-	-	-	-	318	318
Investimentos (c)	46.534	(150)	46.384	-	-	-
Total do ativo não circulante	72.717	(150)	72.567	32.982	318	33.300
Total do ativo	131.406	(150)	131.256	159.332	-	159.332
Passivo e Patrimônio Líquido						
Não circulante						
Provisão para garantias (b)	-	-	-	-	150	150
Demandas judiciais (c)	2.500	394	2.894	2.500	394	2.894
Total do passivo não circulante	30.451	394	30.845	28.797	544	29.341
Patrimônio Líquido						
Reserva de Lucros (d)	69.704	(544)	69.158	69.704	(544)	69.158
	89.175	(546)	88.629	89.175	(544)	88.629
Total do passivo e patrimônio líquido	131.406	(150)	131.256	159.332	-	159.332

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Custo dos imóveis vendidos (b)	(51.452)	-	(51.452)	(88.481)	(150)	(88.632)
Lucro bruto operacional	35.623	-	35.623	80.242	(150)	80.092
Receitas/(despesas) operacionais:						
Despesas administrativas e gerais (c)/(e)	(11.508)	(2.850)	(14.358)	(13.501)	(2.850)	(16.351)
Despesas com demandas judiciais (e)	(2.500)	2.500	-	(2.500)	2.500	-
Equivalência Patrimonial (b)	39.059	(150)	38.909	-	-	-
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	48.476	(500)	47.976	50.443	(500)	49.943
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	48.530	(500)	48.030	50.163	(500)	49.663
Lucro líquido do exercício	46.495	(500)	45.995	46.495	(500)	45.995

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração do fluxo de caixa em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	46.495	(500)	45.995	46.495	(500)	45.995
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:						
Depreciações e amortizações (e)	272	-	272	272	(25)	247
Ajuste a valor presente (f)	(275)	473	198	50	2.684	2.734
Distratos de unidades (f)	198	666	864	229	977	1.206
Provisão para garantia (b)	-	-	-	-	150	150
Demandas judiciais (c)	2.500	350	2.850	2.500	350	2.850
Resultado de equivalência patrimonial (b)	(39.059)	150	(38.909)	-	-	-
Impostos diferidos (PIS e COFINS) (g)	239	238	477	1.003	926	1.929
(Decréscimo)/acrécimo em ativos						
Contas a receber de clientes (f)	(6.992)	(1.140)	(8.132)	(45.123)	(3.660)	(48.783)
Tributos a compensar (e)	(180)	199	19	(180)	199	19
Outros créditos (e)	832	(180)	652	(1.555)	(180)	(1.735)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos						
Obrigações tributárias e trabalhistas (g)	230	(279)	(49)	1.169	(956)	213
Outras contas a pagar (e)	838	12	850	1.917	1.467	3.384
Outros créditos (e)	-	-	-	1.468	(1.468)	-
Caixa líquido proveniente (Aplicados nas) atividades de operacionais	4.061	(12)	4.049	25.389	(36)	25.353
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Títulos e valores mobiliários (a)	-	11.585	11.585	-	2.092	2.092
Acrécimo do imobilizado (e)	(200)	-	(200)	(238)	25	(213)
Caixa líquido proveniente (Aplicados nas) atividades de investimentos	(301)	11.585	11.284	(238)	2.117	1.879
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Dividendos pagos (e)	(16.304)	12	(16.292)	(16.304)	12	(16.292)

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamento	(9.170)	12	(9.158)	(20.422)	12	(20.410)
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5.410)	11.585	6.175	4.730	2.092	6.822
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	41.531	(13.694)	27.837	41.552	(13.694)	27.858
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	36.121	(2.109)	34.012	46.282	(11.602)	34.680
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5.410)	11.585	6.175	4.730	2.092	6.822

- (a) Refere-se a segregação das contas vinculadas de caixa e equivalente de caixa para títulos e valores mobiliários;
- (b) Ajuste referente a provisão adicional de garantias nos empreendimentos Vila Prudente, Moóca, Itaquera II, Vila das Belezas e Congonhas, que afetaram a equivalência patrimonial na Controladora;
- (c) Ajuste referente a provisão adicional para contingências cíveis e trabalhistas de acordo com os assessores jurídicos;
- (d) Impacto no resultado do exercício pelos ajustes acima mencionados.
- (e) Reclassificação de rubrica, para melhor apresentação.
- (f) Ajuste referente a correção de cálculos de distratos e AVP.
- (g) Ajuste referente a contabilização de impostos diferidos.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Ativo						
Circulante						
Caixas e equivalentes de caixa (a)	41.531	(13.694)	27.837	41.552	(13.694)	27.858
Títulos e valores mobiliários (a)	-	13.694	13.694	-	13.694	13.694
Impostos diferidos (e)	11	(11)	-	11	(11)	-
Total do ativo circulante	65.131	(11)	65.120	75.481	(11)	75.470
Não circulante						
Impostos diferidos (e)	-	11	11	-	11	11
Total do ativo não circulante	14.334	11	14.345	7.974	11	7.985
Total do ativo	79.465	-	79.465	83.455	-	83.455
Passivo						
Não circulante						
Demandas judiciais (c)	-	44	44	-	44	44
Total do passivo não circulante	9.082	44	9.126	10.516	44	10.560
Patrimônio líquido						
Reserva de Lucros (d)	36.348	(44)	36.304	36.348	(44)	36.304
Total do Patrimônio líquido	54.474	(44)	54.430	54.474	(44)	54.430
Total do passivo e patrimônio líquido	79.465	-	79.465	83.455	-	83.455

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Receitas/(despesas) operacionais:						
Despesas administrativas e gerais (c)	(6.412)	(44)	(6.456)	(6.546)	(44)	(6.590)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	34.312	(44)	34.268	34.611	(44)	34.567
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	34.674	(44)	34.630	34.966	(44)	34.922
Lucro líquido do exercício	33.100	(44)	33.056	33.100	(44)	33.056

Demonstrações dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	33.100	(44)	33.056	33.100	(44)	33.056
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:						
Ajuste a valor presente (e)	(210)	-	(210)	15	84	99
Provisão para demandas judiciais (c)	-	44	44	-	44	44
Impostos diferidos (e)	102	95	197	327	301	628
(Decréscimo)/acrécimo em ativos						
Contas a receber de clientes (e)	(1.248)	-	(1.248)	(8.494)	(84)	(8.578)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos						
Obrigações tributárias e trabalhistas (e)	317	(95)	222	543	(293)	250
Caixa líquido proveniente (Aplicados nas) atividades operacionais	33.319	-	33.319	34.963	8	34.971

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Títulos e valores mobiliários (a)	-	(13.694)	(13.694)	-	(13.694)	(13.694)
Acréscimo de imobilizado (e)	(636)	-	(636)	(636)	(8)	(644)
Caixa líquido proveniente (Aplicados nas) atividades de investimentos	(626)	(13.694)	(14.320)	(636)	(13.702)	(14.338)
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	27.291	(13.694)	13.597	27.312	(13.694)	13.618
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	14.240	-	14.240	14.240	-	14.240
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	41.531	(13.694)	27.837	41.552	(13.694)	27.858
(Diminuição)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	27.291	(13.694)	13.597	27.312	(13.694)	13.618

- (a) Refere-se a segregação das contas vinculadas de caixa e equivalente de caixa para títulos e valores mobiliários;
(b) Ajuste referente a provisão adicional de garantias nos empreendimentos Vila Prudente, Moóca, Itaquera II, Vila das Belezas e Congonhas, que afetaram a equivalência patrimonial na Controladora;
(c) Ajuste referente a provisão adicional para contingências cíveis e trabalhistas de acordo com os assessores jurídicos;
(d) Impacto no resultado do exercício pelos ajustes acima mencionados.
(e) Reclassificação de rubrica, para melhor apresentação.

Balanços patrimoniais em 01 de janeiro de 2020:

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correções de erros e reclassificação	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correções de erros e reclassificação	Valores reapresentados
Ativo						
Circulante						
Imposto diferido (a)	3	(3)	-	3	(3)	-
	43.069	(3)	43.066	43.269	(3)	43.266
Não circulante						
Imposto diferido (a)	-	3	3	-	3	3
	-	3	3	-	3	3

- (a) Reclassificação de rubrica, para melhor apresentação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

4. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

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

- a) Alteração na Norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- b) Alteração na Norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- c) Alteração na Norma IFRS 17/CPC 50 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- d) 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;
- e) Alteração na Norma IAS 1/CPC 26:
 - a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Caixa	-	2	-
Bancos contas movimento	2.255	2.165	27.837
Aplicações financeiras (a)	26.097	31.845	-
	<u>28.352</u>	<u>34.012</u>	<u>27.837</u>

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Caixa	-	23	11
Bancos contas movimento	4.049	20.054	27.847
Aplicações financeiras (a)	26.356	14.603	-
	<u>30.405</u>	<u>34.680</u>	<u>27.858</u>

(a) As aplicações financeiras são representadas substancialmente por aplicações automáticas junto ao Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco e Banco Safra, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

5.1 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Contas vinculadas	761	2.109	13.694
	<u>761</u>	<u>2.109</u>	<u>13.694</u>

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Contas vinculadas	28.039	11.602	13.694
	<u>28.039</u>	<u>11.602</u>	<u>13.694</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

6. Contas a receber de clientes

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Promitentes compradores de imóveis (a)	26.729	19.531	12.263
(-) Ajuste a valor presente (b)	(425)	(344)	(146)
Total	<u>26.304</u>	<u>19.187</u>	<u>12.117</u>
Circulante	22.551	17.317	12.117
Não Circulante	3.753	1.870	-

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Promitentes compradores de imóveis (a)	164.325	67.073	19.382
(-) Ajuste a valor presente (b)	(4.208)	(3.105)	(257)
Total	<u>160.117</u>	<u>63.968</u>	<u>19.125</u>
Circulante	100.995	41.983	17.478
Não Circulante	59.122	21.985	1.647

- (a) Trata-se de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas, estando limitadas às parcelas da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para as demonstrações individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022 foi de 5,81% (5,36% em 31 de dezembro de 2021 e 4,31% em 31 de dezembro de 2020).

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.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Total vencidas	13.057	-	9.104
A vencer			
em 2021	-	-	17.478
em 2022	-	41.983	837
em 2023	86.675	12.006	499
em 2024	34.684	4.242	54
em 2025	21.240	2.967	256
em 2026	2.514	2.769	-
A partir de 2027	1.947	-	-
Total a vencer	147.061	63.968	19.125
Total da carteira	160.117	63.968	19.125

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

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(344)	(146)	(355)
Adições	778	243	556
(-) Exclusão	(859)	(441)	(347)
Saldo final	(425)	(344)	(146)

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(3.105)	(257)	(355)
Adições	6.353	1.043	571
(-) Exclusão	(7.456)	(3.892)	(473)
Saldo final	(4.208)	(3.105)	(257)

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

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis em construção	2.456	1.351	6.186
Imóveis concluídos	615	672	79
Adiantamentos a fornecedores	-	-	510
Total	3.071	2.023	6.775
Circulante	100.995	41.983	6.775
Não Circulante	-	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis em construção	107.435	31.480	11.154
Imóveis concluídos	615	672	79
Adiantamentos a fornecedores	-	-	510
Total	<u>108.050</u>	<u>32.152</u>	<u>11.743</u>
Circulante	108.050	32.152	11.743
Não Circulante	-	-	-

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

Em 31 de dezembro de 2021, os empreendimentos que mais contribuíram com o estoque de imóveis foram: Lapa, Cangaíba, Ipiranga, Campo limpo, Aclimação, Dias Vieira, São Miguel e Vila Prudente.

Em 31 de dezembro de 2020 os empreendimentos que mais contribuíram com o estoque de imóveis em construção foram: Dias Vieira, São Miguel, Itaquera e Vila Prudente.

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas

8.1. Saldos de transações com partes relacionadas

	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante			
Créditos com sócios	2.690	1.396	2.194
Total	2.690	1.396	2.194
Ativo não circulante			
AVW CONSTRUTORA LTDA (SOLAR DOS MONTES)	2.563	2.612	2.058
CUBOPAR PARTICIPAÇÕES S.A	1	1	1
UP NEGOCIOS, ASSESSORIA E SERVICOS IMOBILIÁRIOS	7.702	6.325	2.289
UP VILA ITAIM (ARBORE)	-	200	200
SPE EMPREENDIMENTO MC FONTOURA XAVIER	-	2	-
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	2.509	152	2
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	-	-	-
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	-	-	-
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	-	605	646
MC65 - VILA SÔNIA II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA SÔNIA LTDA	510	-	-
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	-	1.731	-
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	-	1.959	-
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	-	63	-
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	-	7	-
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	-	272	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	18	18	-
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	21	25	-
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	2.676	46	-
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	1.511	20	-
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	113	37	-
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	38	43	-
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	152	156	-
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	-	285	-
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	621	1.185	-
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	109	1.355	2
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	2.011	76	-
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	-	21	-
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	-	29	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	181	81	-
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	239	12	-
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	31	712	-
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	-	1.812	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	1	9	-
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	1.984	1.506	-
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	3.720	49	-
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	195	12	-
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	16	4	-
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	-	1.069	-
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	-	4	-
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	2.822	2	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPREEND. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	1.029	65	-
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	-	17	-
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	668	3	-
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	-	10	-
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPREEND. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	57	7	-
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	29	24	-
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	13	-	-
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	3.101	-	-
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA.	7	-	-
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	431	-	-
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	992	-	-
MC87 - VILA DOS REMEDIOS - MACAPÁ 12 INCORPORADORA SPE LTDA.	1.597	-	-
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	219	-	-
MC55 - ESTAÇÃO PENHA - SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA III LTDA	4.558	-	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA	5	-	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA	1	-	-
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	11	-	-
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	3	-	-
Total	42.474	22.623	5.198

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante			
Créditos com sócios	2.690	1.396	2.194
Total	2.690	1.396	2.194
Ativo não circulante			
AVW CONSTRUTORA LTDA (SOLAR DOS MONTES)	2.563	-	2.058
CUBOPAR PARTICIPAÇÕES S.A	1	1	1
UP NEGOCIOS, ASSESSORIA E SERVICOS IMOBILIÁRIOS	7.702	-	2.289
UP VILA ITAIM (ARBORE)	-	-	200
SPE EMPREENDIMENTO MC FONTOURA XAVIER	-	-	-
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	-	152	2
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	-	-	30
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	-	1.959	-
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	-	63	-
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	-	7	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	-	18	-
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	-	25	-
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	-	46	-
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	-	20	-
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	-	37	-
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	-	43	-
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	-	156	-
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	-	285	-
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	-	1.185	-
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	-	-	2
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	-	21	-
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	-	29	-
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	-	12	-
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	-	690	-
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	-	1.812	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	-	9	-
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	-	1.506	-
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	-	49	-
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	-	1.069	-
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	-	4	-
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	-	2	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPREEND. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	-	65	-
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	-	3	-
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	-	10	-
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPREEND. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	-	8	-
Total	10.266	9.286	4.582

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Passivo não circulante			
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	9.093	6.299	1.201
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	3.572	2.482	-
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	77	-	-
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	1.377	-	-
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	2.169	803	328
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	7.251	2.144	-
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	3.869	1.350	-
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	18.043	9.604	490
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	3.967	3.462	-
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	14	-	-
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	44	-	-
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOÓCA LTDA	3.917	-	-
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	6	-	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	307	-	-
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	3	-	-
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	1.636	-	-
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	6.652	-	-
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	4.600	-	-
MC57 - SANTA CECÍLIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	121	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	756	-	-
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	5	-	-
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	2.390	-	-
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	3.916	-	-
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	2.722	-	-
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	1	-	-
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	1	-	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	2	-	-
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	6	-	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA	6	-	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA	7	-	-
MC93 - PROFESSOR ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA	3	-	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITÓRIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA	7	-	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA	6	-	-
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA	5	-	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAÍ 25 INCORPORADORA SPE LTDA	10	-	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA	6	-	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA LTDA	9	-	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORAÇÃO SPE LTDA	9	-	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIÂNIA 40 INCORPORADORA LTDA	9	-	-
MC110 - CRISTO REI - TERESÓPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC111 - RUA DO LAGO - NITERÓI 15 INCORPORADORA LTDA	9	-	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	8	-	-
MC114 - BARÃO DE IGUAPE - UBERLÂNDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC115 - SOUSA NETO - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC113 - BELÉM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC116 - CHAPECÓ 43 - INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC117 - PARANAGUÁ 44 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	9	-	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	12	-	-
Total	<u>76.764</u>	<u>26.144</u>	<u>2.019</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante			
UP Negócios, Assessoria e Serviços Imobiliários	-	10	-
Total	-	10	-
Passivo não circulante			
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	-	142	-
Total	-	142	-

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 2022 foi de R\$ 420, na qual inclui remuneração fixa e variável (2021 - R\$ 310, 2020 - R\$ 227, na qual inclui a remuneração fixa e variável dos administradores). A Companhia não tem plano de opção de ações e nem benefícios pós-emprego.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

9.1.1. Controladas diretamente e indiretamente

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	% Participação 31/12/2022 (reapresentado)	Patrimônio líquido (reapresentado)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício (reapresentado)	Investimentos (perda com investimentos) (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	14.995	9.621	14.995	9.621
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	26.010	21.965	26.010	21.965
MC19 - MOÓCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	7.934	7.865	7.934	7.865
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	3.556	1.633	3.556	1.633
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	8.305	5.974	8.305	5.974
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	11.047	8.790	11.047	8.790
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	5.424	3.978	5.424	3.978
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	21.988	7.536	21.988	7.536
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	5.162	2.769	5.162	2.769
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	3.797	2.500	3.797	2.500
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	4.223	3.239	4.223	3.239
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	3	(4)	3	(4)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	14.684	11.322	14.684	11.322
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	10.742	6.407	10.742	6.407
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	3.855	3.193	3.855	3.193
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	1.961	1.958	1.961	1.958
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	1.101	1.258	1.101	1.258
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	1.924	1.914	1.924	1.914
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	3.905	3.606	3.905	3.606
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	267	258	267	258
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	1.078	1.068	1.078	1.068
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	1.192	1.188	1.192	1.188
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	4.606	4.599	4.606	4.599
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	3.676	2.886	3.676	2.886
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	(16)	(25)	(16)	(25)
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	4.671	4.661	4.671	4.661
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	3	(3)	3	(3)

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022 (reapresentado)	Patrimônio líquido (reapresentado)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício (reapresentado)	Investimentos (perda com investimentos) (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	2.803	2.621	2.803	2.621
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	2.479	2.056	2.479	2.056
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	2.032	2.022	2.032	2.022
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	1.872	1.863	1.872	1.863
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	7	(2)	7	(2)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	4.194	4.184	4.194	4.184
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	(54)	(60)	(54)	(60)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	8	-	8	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	4	(2)	4	(2)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100	6	(1)	6	(1)
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100	8	(1)	8	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	1.401	1.392	1.401	1.392
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	789	779	789	779
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	9	-	9	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILLHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	(88)	(97)	(88)	(97)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	1.720	1.711	1.720	1.711
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	1.765	1.755	1.765	1.755
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	(16)	(26)	(16)	(26)
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	8	(2)	8	(2)
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	(17)	(27)	(17)	(27)
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	983	973	983	973
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	141	131	141	131
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	2.297	2.287	2.297	2.287
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	5	(5)	5	(5)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2022 (reapresentado)	Patrimônio líquido (reapresentado)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício (reapresentado)	Investimentos (perda com investimentos) (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	(1)	9	(1)
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	524	514	524	514
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
		<u>189.411</u>	<u>142.210</u>	<u>189.411</u>	<u>142.210</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021:

Investimentos	% Participação 31/12/2021 (reapresentado)	Patrimônio líquido (reapresentado)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício (reapresentado)	Investimentos (perda com investimentos) (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA - (MORUMBI)	100	5.374	1.502	5.374	1.502
SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA - (VILA PRUDENTE)	100	2.251	1.365	2.251	1.365
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA - (ITAQUERA II)	100	3.343	2.533	3.343	2.533
SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA - (SÃO MIGUEL)	100	1.310	1.300	1.310	1.300
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA - (CONGONHAS)	100	1.909	1.899	1.909	1.899
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA. (PIRITUBA II)	100	4.335	4.325	4.335	4.325
SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA - (SACOMÃ)	100	14.527	14.517	14.527	14.517
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA. (VILA DAS BELEZAS)	100	3.995	2.192	3.995	2.192
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA (ALTO DE PINHEIROS)	100	2.393	2.383	2.393	2.383
SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA. (CASA VERDE)	100	780	780	780	780
SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA. (JARAGUA)	100	290	290	290	290
SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA. (BROOKLIN)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA (CENTRO)	100	663	653	663	653
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA. (DOM BOSCO)	100	(3)	(3)	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA II LTDA. (PENHA II)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA. (FREGUESIA DO Ó)	100	(2)	(2)	(2)	(2)
SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA. (CAMPO BELO)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA. (INTERLAGOS)	100	(3)	(3)	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA. (IPIRANGA II)	100	(3)	(3)	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002 -(MOOCA)	100	69	59	69	59
SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA- (PO SÃO DOMINGOS)	100	2.320	2.320	2.320	2.320
SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA. (PAULISTA)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA. (PIRITUBA)	100	1.456	1.436	1.456	1.436
SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA. (PRAÇA DA ÁRVORE)	100	(3)	(3)	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA. (REPUBLICA)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA. (SAÚDE)	100	(6)	(6)	(6)	(6)
SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA. (TATUAPÉ II)	100	(3)	(3)	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA (TIQUATIRA)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA - (VILA EMA II)	100	7	(5)	7	(5)
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA. (VILA SONIA)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA. (LIBERDADE)	100	-	(4)	-	(4)
SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA. (PERDIZES)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA. (MORUMBI II)	100	172	172	172	172
SPE ITAPORÃ 22 INCORPORADORA SPE LTDA (MORUMBI III)	100	412	412	412	412
SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA. (ITAQUERA III)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA. (GIOVANNI GRONCHI)	100	975	975	975	975
SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA. (ARICANDUVA)	100	-	-	-	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação 31/12/2021 (reapresentado)	Patrimônio líquido (reapresentado)	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício (reapresentado)	Investimentos (perda com investimentos) (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)
SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA. (PRAÇA 14 BIS)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC BARRA FUNDA LTDA. (BARRA FUNDA)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA. (ESTAÇÃO VILA PRUDENTE)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA. (FREGUESIA DO Ó II)	100	-	-	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA. (G. ESPERANÇA)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA. (LIMÃO)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA. - (SANTA CECÍLIA)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA. (SANTA CRUZ)	100	(1)	(1)	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA. - (VILA PRUDENTE II)	100	(1)	-	(1)	-
SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA. - (BERRINI)	100	(166)	(166)	(166)	(166)
		<u>46.384</u>	<u>38.909</u>	<u>46.384</u>	<u>38.909</u>

Em 31 de dezembro de 2020:

Investimentos	% Participação 31/12/2020	Patrimônio líquido	Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	Investimentos (perda com investimentos)	Equivalência Patrimonial
SPE Empreendimento Dias Vieira Ltda.	100	3.893	3.906	3.893	3.906
SPE Silvio de Souza (Vila Prudente)	100	1.794	1.813	1.794	1.813
SPE Casa Propria 004 Ltda - Itaquera II	100	887	877	887	877
SPE Empreendimento São Miguel Ltda	100	800	800	800	800
		<u>7.374</u>	<u>7.396</u>	<u>7.374</u>	<u>7.396</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(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 2022:

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2021 (reapresentado)	Transferência (reapresentado)	Integralização/ redução de capital (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)	Saldo em 31/12/2022 (reapresentado)
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	2.287	2.297
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	-	662	-	3.193	3.855
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	-	7	-	(1)	6
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	-	9	-	(1)	8
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	-	-	10	2.022	2.032
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	-	4	-	1.188	1.192
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	-	-	10	(5)	5
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	-	(157)	-	1.258	1.101
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	-	8	-	-	8
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	-	6	-	(60)	(54)
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	-	7	-	(4)	3
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	-	9	-	1.863	1.872
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	-	-	10	(26)	(16)
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	514	524
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(2)	8
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(27)	(17)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC81 - IUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	973	983
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(2)	8
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	131	141

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	Saldo em 31/12/2021 (reapresentado)	Transferência (reapresentado)	Integralização/ redução de capital (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)	Saldo em 31/12/2022 (reapresentado)
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGA 23 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	(1)	9
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	10	-	10
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	-	-	10	-	10
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	(1)	183	-	2.621	2.803
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	(1)	7	-	(2)	4
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	(1)	10	-	1.392	1.401
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(1)	-	10	(25)	(16)
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	(1)	11	-	779	789
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	(1)	-	10	(2)	7
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	(1)	-	10	-	9
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	(1)	-	10	(97)	(88)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	(1)	-	10	1.711	1.720
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	(2)	5	-	1.958	1.961
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	(3)	4.338	-	6.407	10.742
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	(3)	302	-	3.606	3.905
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	(3)	9	-	(3)	3
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	(3)	13	-	1.914	1.924
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	(3)	793	-	2.886	3.676
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	(6)	16	-	4.661	4.671
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	(165)	175	-	1.755	1.765
	<u>46.384</u>	<u>247</u>	<u>570</u>	<u>142.210</u>	<u>189.411</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021:

Investimentos	Saldo em 31/12/2020	Transferência (reapresentado)	Integralização/ redução de capital (reapresentado)	Equivalência Patrimonial (reapresentado)	Saldo em 31/12/2021 (reapresentado)
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA -(MORUMBI)	3.893	-	(21)	1.502	5.374
SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA -(VILA PRUDENTE)	1.794	-	9	2.192	3.995
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA. (PIRITUBA II)	-	(10)	20	1.899	1.909
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA (CENTRO)	-	(10)	20	653	663
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA - (CONGONHAS)	-	(10)	20	1.300	1.310
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA - (ITAQUERA II)	887	-	(1)	1.365	2.251
SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA - (SACOMÃ)	-	-	10	4.325	4.335
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA. (VILA DAS BELEZAS)	-	-	10	14.517	14.527
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA (ALTO DE PINHEIROS)	-	(10)	20	2.383	2.393
SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA. (CASA VERDE)	-	(10)	10	780	780
SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA. (JARAGUA)	-	-	-	290	290
SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA - (SÃO MIGUEL)	800	(10)	20	2.533	3.343
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA. (DOM BOSCO)	-	(10)	9	(2)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA II LTDA. (PENHA II)	-	(10)	10	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA. (FREGUESIA DO Ó)	-	-	-	(2)	(2)
SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA. (INTERLAGOS)	-	-	-	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA. (IPIRANGA II)	-	-	-	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002 -(MOOCA)	-	-	10	59	69
SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA- (PQ SÃO DOMINGOS)	-	-	-	2.320	2.320
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA. (PIRITUBA)	-	-	20	1.436	1.456
SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA. (PRAÇA DA ÁRVORE)	-	-	-	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA. (REPUBLICA)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA. (SAÚDE)	-	-	-	(6)	(6)
SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA. (TATUAPÉ II)	-	-	-	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA. (TIQUATIRA)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA - (VILA EMA II)	-	-	12	(5)	7
SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA. (LIBERDADE)	-	-	4	(4)	-
SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA. (PERDIZES)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA. (MORUMBI II)	-	-	-	172	172
SPE ITAIPORÁ 22 INCORPORADORA SPE LTDA (MORUMBI III)	-	-	-	412	412
SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA. (GIOVANNI GRONCHI)	-	-	-	975	975
SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA. (PRAÇA 14 BIS)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA. (G. ESPERANÇA)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA. (LIMÃO)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA. - (SANTA CECÍLIA)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA. (SANTA CRUZ)	-	-	-	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA. - (VILA PRUDENTE II)	-	-	(1)	-	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA. - (BERRINI)	-	-	-	(165)	(165)
	<u>7.374</u>	<u>(80)</u>	<u>181</u>	<u>38.909</u>	<u>46.384</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020:

Investimentos	Saldo em 01/01/2020	Transferência	Integralização/ redução de capital	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2020
SPE Empreendimento Dias Vieira Ltda.	(3)	(10)	-	3.906	3.893
SPE Silvio de Souza (Vila Prudente)	(9)	(10)	-	1.813	1.794
SPE Casa Própria 004 Ltda - Itaquera II	-	-	10	877	887
SPE Empreendimento São Miguel Ltda	-	-	-	800	800
	<u>(12)</u>	<u>(20)</u>	<u>10</u>	<u>7.396</u>	<u>7.374</u>

9.3 Informações financeiras sumarizadas

9.3.1. Informações financeiras sumarizadas:

Em 31 de dezembro de 2022:

Investimentos	% Participação direta (reapresentado)	Ativo (reapresentado)	Passivo (reapresentado)	Patrimônio Líquido (reapresentado)	Resultado Líquido (reapresentado)
MC16 - MORUMBI - SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA	100	15.764	769	14.995	9.621
MC17 - VILA PRUDENTE - SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA	100	28.105	2.095	26.010	21.965
MC19 - MOOCA - SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002	100	11.946	4.012	7.934	7.865
MC20 - PIRITUBA II - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA	100	5.992	2.436	3.556	1.633
MC21 - PARQUE SÃO DOMINGOS - SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA	100	9.683	1.378	8.305	5.974
MC23 - ITAQUERA II - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA	100	12.171	1.124	11.047	8.790
MC26 - PIRITUBA - SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA	100	7.641	2.217	5.424	3.978
MC27 - VILA DAS BELEZAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA	100	30.321	8.333	21.988	7.536
MC36 - ALTO DE PINHEIROS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA	100	6.769	1.607	5.162	2.769
MC42 - CONGONHAS - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA	100	5.864	2.067	3.797	2.500
MC49 - GIOVANNI GRINCHI - SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA	100	5.463	1.240	4.223	3.239
MC63 - INTERLAGOS - SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA	100	117	114	3	(4)
MC18 - SÃO MIGUEL - SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA	100	15.690	1.006	14.684	11.323
MC22 - SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA	100	11.349	607	10.742	6.407
MC29 - CENTRO - SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA	100	7.144	3.289	3.855	3.193
MC14 - VILA EMA II - SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA	100	6.914	4.953	1.961	1.958
MC53 - BERRINI - SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA	100	7.475	6.374	1.101	1.258
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	9.146	7.222	1.924	1.914
MC37 - JARAGUÁ - SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA	100	8.330	4.425	3.905	3.606
MC61 - REPÚBLICA - SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA	100	3.249	2.982	267	258

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
MC54 - PAULISTA - SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA	100	7.521	6.443	1.078	1.068
MC45 - SAÚDE - SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA	100	5.920	4.728	1.192	1.188
MC32 - DOM BOSCO - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA	100	9.168	4.562	4.606	4.599
MC47 - CASA VERDE - SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA	100	5.616	1.940	3.676	2.886
MC44 - PENHA II - SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	100	3.027	3.043	(16)	(25)
MC40 - ARICANDUVA - SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA	100	11.366	6.695	4.671	4.661
MC38 - LIBERDADE + SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA	100	183	180	3	(3)
MC31 - MORUMBI II - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA	100	4.751	1.948	2.803	2.621
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	3.825	1.346	2.479	2.056
MC39 - CAMPO BELO - SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA	100	13.099	11.067	2.032	2.022
MC70 - SANTA CRUZ - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA	100	6.849	4.977	1.872	1.863
MC51 - SANTA CECÍLIA - SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA	100	23	16	7	(2)
MC69 - VILA ROMANA - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA ROMANA SPE LTDA	100	10.901	6.707	4.194	4.184
MC75 - ESTAÇÃO VILA PRUDENTE - SPE EMPR. MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA	100	65	57	8	(2)
MC60 - PRAÇA DA ÁRVORE - SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA	100	3.320	3.374	(54)	(60)
MC58 - BROOKLIN - SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA	100	308	300	8	(2)
MC59 - FREGUESIA DO Ó - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA	100	46	38	8	-
MC34 - ESTAÇÃO SACOMÃ - SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA	100	23	19	4	(2)
MC30 - TATUAPÉ - SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA	100	27	21	6	(1)
MC33 - CAMBUCI - CUIABÁ 41 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC35 - PERDIZES - SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA	100	9	1	8	(1)
MC41 - ITAQUERA III - SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA	100	3.711	2.310	1.401	1.392
MC46 - VILA SÔNIA - SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA	100	2.737	1.948	789	779
MC62 - LIMÃO - SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA	100	37	28	9	-
MC66 - GUILLHERMINA ESPERANÇA - SPE EMPR. MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA	100	1.907	1.995	(88)	(97)
MC74 - NOVE DE JULHO - SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA	100	5.052	3.332	1.720	1.711
MC64 - FREGUESIA DO Ó II - SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA	100	9.642	7.877	1.765	1.755
MC71 - VILA PRUDENTE II - SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA	100	652	668	(16)	(26)
MC76 - BARRA FUNDA - 132 DIAMANTINA INCORPORADORA SPE LTDA	100	39	31	8	(2)
MC84 - SHELDON - BELO HORIZONTE 02 INCORPORADORA SPE LTDA	100	20	12	8	(2)
MC77 - AMADOR BUENO - MANAUS 05 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.185	3.202	(17)	(27)
MC90 - MANOEL ANTONIO - BOA VISTA 09 INCORPORADORA SPE LTDA	100	16	6	10	-
MC85 - CABRAL MENEZES - CAMPO GRANDE 10 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC82 - IPIRANGA II - FORTALEZA 07 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.196	4.213	983	973
MC87 - MACAPA 12 INCORPORADORA SPE LTDA	100	3.077	2.936	141	131
MC81 - IJUPEBA - BLUMENAU 11 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	4	9	(1)
MC24 - PARQUE DO CARMO - SPE EMPREENDIMENTO MC PARQUE DO CARMO SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC79 - CASTRO VERDE - PORTO ALEGRE 06 INCORPORADORA SPE LTDA	100	18	9	9	(1)
MC28 - PANAMBY - SAO PAULO 01 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10.490	8.193	2.297	2.287
MC48 - DOM BOSCO II - SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO II LTDA	100	6	1	5	(5)
MC78 - AVENIDA ITAQUERA - IMPERATRIZ 16 INCORPORADORA SPE LTDA	100	19	9	10	-

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
MC112 - ITAJIBA - TABATINGA 17 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC80 - MANKEL - NOVO HAMBURGO 18 INCORPORADORA SPE LTDA	100	9	-	9	(1)
MC89 - ANA NERY - NORMANDIA 21 INCORPORADORA SPE LTDA	100	20	11	9	(1)
MC73 - ESTAÇÃO VILA SÔNIA - ITAPORA 22 INCORPORADORA SPE LTDA	100	5.771	5.247	524	514
MC88 - IRMÃ EMERENCIANA - MARINGÁ 23 INCORPORADORA SPE LTDA	100	13	3	10	-
MC104 - CIOFFI - FLORIANÓPOLIS 08 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC94 - SILVIO DE CAMPOS - SAO LUIS 04 INCORPORADORA SPE LTDA	100	19	9	10	-
MC97 - JOÃO CALIXTO - RIO DE JANEIRO 03 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC96 - GUILHERME MANKEL - CAMPINAS 13 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC99 - TREZE DE MAIO - BETIM 14 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC111 - NITEROI 15 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC57 - SANTA CECILIA II - SOBRAL 19 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC86 - HENRIQUE JACOBS - JOINVILLE 20 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC91 - BENEDITO GUEDES - LONDRINA 24 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	15	5	10	-
MC98 - VALLE PONTIN - CRICIUMA 28 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC83 - MUNHOZ DE MELO - CURITIBA 29 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC105 - DOMINGOS MANOEL - JUNDIAI 25 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC103 - JOÃO ALFREDO - ELDORADO 33 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC110 - CRISTO REI - TERESOPOLIS 26 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC114 - UBERLANDIA 27 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC68 - VILA RÉ - SALVADOR 31 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC93 - PROF. ANTONIO - PLANALTINA 32 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC95 - MARQUESA DE SANTOS - VITORIA 34 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC102 - AMEIXEIRAS - RIO BRANCO 35 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC106 - AURORA - PELOTAS 30 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC101 - MOREIRA DE BARROS - TRIUNFO 36 INCORPORADORA SPE LTDA.	100	10	-	10	-
MC107 - CONDE - UBERABA 39 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC108 - FRANCISCO SIRACUSA - PETRÓPOLIS 38 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC109 - GIOVANNI DI BALDUCCIO - GOIANIA 40 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC113 - BELEM 42 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC115 - BARUERI 37 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC116 - CHAPECO 43 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC117 - PARANAGUA 44 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC118 - PORTO VELHO 45 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC119 - RUA DO LAGO - ARACAJU 46 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
MC120 - SOROCABA 47 INCORPORADORA SPE LTDA	100	10	-	10	-
		<u>347.172</u>	<u>157.761</u>	<u>189.411</u>	<u>142.210</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021:

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA - (MORUMBI)	100	8.662	3.288	5.374	1.502
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA - (ITAQUERA II)	100	3.826	1.575	2.251	1.365
SPE EMPREENDIMENTO GUARACICA LTDA - (SÃO MIGUEL)	100	5.598	2.255	3.343	2.533
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 03 LTDA - (CONGONHAS)	100	4.607	3.297	1.310	1.300
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA II LTDA. (PIRITUBA II)	100	5.768	3.859	1.909	1.899
SPE EMPREENDIMENTO MARQUES DE LAGES LTDA - (SACOMÃ)	100	5.629	1.294	4.335	4.325
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA. (VILA DAS BELEZAS)	100	23.842	9.315	14.527	14.517
SPE EMPREENDIMENTO SILVIO DE SOUZA LTDA - (VILA PRUDENTE)	100	11.061	7.066	3.995	2.192
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 036 LTDA (ALTO DE PINHEIROS)	100	5.255	2.862	2.393	2.383
SPE EMPREENDIMENTO MC CASA VERDE LTDA. (CASA VERDE)	100	3.275	2.495	780	780
SPE EMPREENDIMENTO MC JARAGUÁ LTDA. (JARAGUA)	100	4.203	3.913	290	290
SPE EMPREENDIMENTO MC BROOKLIN LTDA. (BROOKLIN)	100	7	7	-	-
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 001 LTDA (CENTRO)	100	5.708	5.045	663	653
SPE EMPREENDIMENTO MC DOM BOSCO LTDA. (DOM BOSCO)	100	153	156	(3)	(2)
SPE EMPREENDIMENTO MC PENHA II LTDA. (PENHA II)	100	2	2	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó LTDA. (FREGUESIA DO Ó)	100	41	43	(2)	(2)
SPE EMPREENDIMENTO MC CAMPO BELO LTDA. (CAMPO BELO)	100	49	49	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC INTERLAGOS LTDA. (INTERLAGOS)	100	34	37	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC IPIRANGA II LTDA. (IPIRANGA II)	100	15	18	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MOOCA LTDA - CASA PRÓPRIA 002 -(MOOCA)	100	6.776	6.707	69	59
SPE EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO DE ASSIS LTDA- (PQ SÃO DOMINGOS)	100	5.567	3.247	2.320	2.320
SPE EMPREENDIMENTO MC PAULISTA LTDA. (PAULISTA)	100	21	21	-	-
SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA. (PIRITUBA)	100	3.343	1.887	1.456	1.436
SPE EMPREENDIMENTO MC PRAÇA DA ÁRVORE LTDA. (PRAÇA DA ÁRVORE)	100	19	22	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC REPÚBLICA LTDA. (REPÚBLICA)	100	28	29	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SAÚDE LTDA. (SAÚDE)	100	40	46	(6)	(6)
SPE EMPREENDIMENTO MC TATUAPÉ LTDA. (TATUAPÉ II)	100	22	25	(3)	(3)
SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA. (TIQUATIRA)	100	75	76	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO VILA EMA II LTDA - (VILA EMA II)	100	156	149	7	(5)
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI III LTDA. (VILA SÔNIA)	100	25	25	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC LIBERDADE LTDA. (LIBERDADE)	100	76	76	-	(4)
SPE EMPREENDIMENTO MC PERDIZES LTDA. (PERDIZES)	100	9	10	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC MORUMBI II LTDA. (MORUMBI II)	100	3.800	3.628	172	172
SPE ITAPORÃ 22 INCORPORADORA SPE LTDA. (MORUMBI III)	100	2.608	2.196	412	412
SPE EMPREENDIMENTO MC ITAQUERA III LTDA. (ITAQUERA III)	100	12	12	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC GIOVANNI GRONCHI LTDA. (GIOVANNI GRONCHI)	100	3.511	2.536	975	975
SPE EMPREENDIMENTO MC ARICANDUVA LTDA. (ARICANDUVA)	100	12	12	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC 14 BIS LTDA. (PRAÇA 14 BIS)	100	9	10	(1)	(1)

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
SPE EMPREENDIMENTO MC BARRA FUNDA LTDA. (BARRA FUNDA)	100	21	21	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC ESTAÇÃO VILA PRUDENTE LTDA. (ESTAÇÃO VILA PRUDENTE)	100	7	7	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC FREGUESIA DO Ó II LTDA. (FREGUESIA DO Ó II)	100	2	2	-	-
SPE EMPREENDIMENTO MC GUILHERMINA ESPERANÇA LTDA. (G. ESPERANÇA)	100	64	65	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC LIMÃO LTDA. (LIMÃO)	100	2	3	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CECÍLIA LTDA. - (SANTA CECÍLIA)	100	3	4	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC SANTA CRUZ LTDA. (SANTA CRUZ)	100	16	17	(1)	(1)
SPE EMPREENDIMENTO MC VILA PRUDENTE II LTDA. - (VILA PRUDENTE II)	100	3	4	(1)	-
SPE EMPREENDIMENTO MC BERRINI LTDA. - (BERRINI)	100	105	270	(165)	(165)
		114.067	67.683	46.384	38.909

Em 31 de dezembro de 2020:

Investimentos	% Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
SPE EMPREENDIMENTO DIAS VIEIRA LTDA. - (MORUMBI)	100	5.904	2.011	3.893	3.906
SPE SILVIO DE SOUZA (VIA PRUDENTE)	100	5.269	3.475	1.794	1.813
SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 004 LTDA. - (ITAQUERA II)	100	2.435	1.548	887	877
SPE EMPREENDIMENTO SÃO MIGUEL LTDA.	100	3.002	2.202	800	800
		16.610	9.236	7.374	7.396

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(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		
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Direito de uso (a)	-	2.908	1.986	2.197
Móveis e utensílios	10	81	9	9
Computadores e periféricos	20	296	285	21
Máquinas e equipamentos	10	1.016	-	-
Outros	10	566	202	55
Subtotal		4.867	2.482	2.282
(-) Depreciação/amortização acumulada		(1.850)	(792)	(520)
Total do imobilizado líquido		3.017	1.690	1.762

Descrição	Taxa média de depreciação (%)	Consolidado		
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Direito de uso (a)	-	2.908	1.986	2.197
Móveis e utensílios	10	81	9	9
Computadores e periféricos	20	296	285	21
Máquinas e equipamentos	10	1.016	-	-
Outros	10	566	223	63
Subtotal		4.867	2.503	2.290
(-) Depreciação/amortização acumulada		(1.850)	(792)	(545)
Total do imobilizado líquido		3.017	1.711	1.745

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

10.2. Movimentação do imobilizado

10.2.1. Controladora

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Descrição	Saldos em 31/12/2020	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2021
Direito de uso	2.197	-	-	2.197
Móveis e utensílios	9	-	(9)	-
Computadores e periféricos	21	265	(1)	285
Outros	55	-	(55)	-
Subtotal	2.282	265	(65)	2.482
(-) Depreciação/amortização acumulada	(520)	(272)	-	(792)
Imobilizado líquido	1.762	(7)	(65)	1.690

Descrição	Saldos em 01/01/2020	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2020
Direito de uso	1.605	592	-	2.197
Móveis e utensílios	9	-	-	9
Computadores e periféricos	21	-	-	21
Outros	11	44	-	55
Subtotal	1.646	636	-	2.282
(-) Depreciação/amortização acumulada	(115)	(405)	-	(520)
Imobilizado líquido	1.531	231	-	1.762

10.2.2. Consolidado

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

Descrição	Saldos em 31/12/2020	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2021
Direito de uso	2.197	-	-	2.197
Móveis e utensílios	9	-	(9)	-
Computadores e periféricos	21	265	(1)	285
Outros	63	-	(42)	21
Subtotal	2.290	265	(52)	2.503
(-) Depreciação/amortização acumulada	(545)	(247)	-	(792)
Imobilizado líquido	1.745	18	(52)	1.711

Descrição	Saldos em 01/01/2020	Adições	Baixas	31/12/2020
Direito de uso	1.605	592	-	2.197
Móveis e utensílios	9	-	-	9
Computadores e periféricos	21	-	-	21
Outros	11	52	-	63
Subtotal	1.646	644	-	2.290
(-) Depreciação/amortização acumulada	(115)	(430)	-	(545)
Imobilizado líquido	1.531	214	-	1.745

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Provisões	116	97	42
Salários e encargos	42	24	19
IRPJ/CSLL	239	60	13
Retenções	-	-	7
RET	506	295	445
Outros	1	4	3
	<u>904</u>	<u>480</u>	<u>529</u>

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Provisões	116	97	42
Salários e encargos	44	24	19
IRPJ/CSLL	239	60	13
Retenções	45	22	7
RET	1.940	562	472
Outros	-	5	4
	<u>2.385</u>	<u>770</u>	<u>557</u>

12. Arrendamento a pagar

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

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

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

12.1. Composição do saldo:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Arrendamento a pagar	1.402	1.471	1.903
Juros a apropriar	(116)	(88)	(156)
	<u>1.286</u>	<u>1.383</u>	<u>1.747</u>
Circulante	546	470	450
Não circulante	740	913	1.297

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Arrendamento a pagar	1.402	1.471	1.903
Juros a apropriar	(116)	(88)	(156)
	<u>1.286</u>	<u>1.383</u>	<u>1.747</u>
Circulante	546	470	450
Não circulante	740	913	1.297

12.2. Movimentação

Descrição	Controladora/Consolidado				Saldos em 31/12/2022
	Saldos em 31/12/2021	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	
Arrendamento a pagar	1.471	-	525	(594)	1.402
Juros a apropriar	(88)	115	(54)	(89)	(116)
Subtotal	<u>1.383</u>	<u>115</u>	<u>470</u>	<u>(683)</u>	<u>1.286</u>
Descrição	Saldos em 31/12/2020	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/12/2021
Arrendamento a pagar	1.903	-	-	(432)	1.471
Juros a apropriar	(156)	68	-	-	(88)
Subtotal	<u>1.747</u>	<u>68</u>	<u>-</u>	<u>(432)</u>	<u>1.383</u>
Descrição	Saldos em 01/01/2020	Juros incorridos	Adições	Baixas (pagamentos)	Saldos em 31/12/2021
Arrendamento a pagar	1.666	-	237	-	1.903
Juros a apropriar	(159)	3	-	-	(156)
Subtotal	<u>1.507</u>	<u>3</u>	<u>237</u>	<u>-</u>	<u>1.747</u>

12.3. Vencimentos

Anos	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	-	450
2022	-	516	430
2023	546	430	430
2024	455	360	360
2025 em diante	285	77	77
	<u>1.286</u>	<u>1.383</u>	<u>1.747</u>

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

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

13.1. 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		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	127.363	48.030	34.630
Alíquota aplicável	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(43.303)	(16.330)	(11.774)
Efeito do imposto sobre:			
Resultado da equivalência patrimonial	48.351	13.229	2.515
Diferenças temporárias	-	-	-
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(7.155)	1.186	7.686
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado			
Corrente	(2.315)	(1.803)	(1.509)
Diferido	208	(232)	(65)
	<u>(2.107)</u>	<u>(2.035)</u>	<u>(1.574)</u>

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	131.078	49.663	34.922
Alíquota aplicável	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(44.567)	(17.056)	(11.873)
Efeito do imposto sobre:			
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	-
Diferenças temporárias	-	-	-
Diferença de tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	38.745	13.387	10.039
(=) Imposto de Renda e Contribuição Social no resultado			
Corrente	(6.367)	(2.739)	(1.594)
Diferido	545	(929)	(272)
	<u>(5.822)</u>	<u>(3.668)</u>	<u>(1.866)</u>

13.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Ativo:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ	-	-	11
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>
Circulante	-	-	-
Não circulante	-	-	11

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
PIS/COFINS	1.184	165	-
IRPJ	717	100	11
CSLL	375	53	-
Total	<u>2.276</u>	<u>318</u>	<u>11</u>
Circulante	-	-	11
Não circulante	2.276	318	-

Passivo:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
PIS/COFINS	540	765	523
IRPJ	327	463	317
CSLL	171	243	165
Total	<u>1.038</u>	<u>1.471</u>	<u>1.005</u>
Circulante	988	680	473
Não circulante	50	791	532

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
PIS/COFINS	2.328	1.910	747
IRPJ	1.410	1.156	452
CSLL	739	606	237
Total	<u>4.476</u>	<u>3.672</u>	<u>1.436</u>
Circulante	3.361	1.666	790
Não circulante	1.115	2.006	646

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

Corrente:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ	(1.594)	(1.204)	(992)
CSLL	(721)	(599)	(517)
Total	<u>(2.315)</u>	<u>(1.803)</u>	<u>(1.509)</u>

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ	(4.254)	(1.836)	(1.070)
CSLL	(2.113)	(903)	(524)
Total	<u>(6.367)</u>	<u>(2.739)</u>	<u>(1.594)</u>

Diferido:

Descrição	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ	136	(152)	(39)
CSLL	72	(80)	(26)
Total	<u>208</u>	<u>(232)</u>	<u>(65)</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ	355	(599)	(175)
CSLL	190	(330)	(97)
Total	545	(929)	(272)

14. 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		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	553	-	433
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	2.321	7.899	13.376
	<u>2.874</u>	<u>7.899</u>	<u>13.809</u>
Circulante	2.874	7.796	8.738
Não circulante	-	103	5.071

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	11.728	23.622	2.526
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	101.037	29.490	16.825
	<u>112.765</u>	<u>53.112</u>	<u>19.351</u>
Circulante	39.050	33.007	10.949
Não circulante	73.715	20.105	8.402

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

15. Provisões

15.1. 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 e Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Civil	434	268	44
Trabalhistas	305	2.626	-
Previdenciária	2.958	2.626	-
	<u>3.239</u>	<u>2.894</u>	<u>44</u>

Movimentação das provisões

	Controladora e Consolidado			
	Trabalhistas	Cíveis	Previdenciária	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2020	-	-	-	-
Complemento	-	44	-	44
Reversão	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (reapresentado)	-	44	-	44
Complemento	-	224	2.500	2.850
Reversão	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)	126	268	2.500	2.894
Complemento	179	166	458	345
Reversão	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	<u>305</u>	<u>434</u>	<u>2.958</u>	<u>3.239</u>

15.2. Perdas possíveis, não provisionadas no balanço

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui ações cíveis envolvendo riscos de perda que foram classificados como possíveis pelos consultores jurídicos no montante estimado de R\$ 41 mil (R\$ 27 mil em 31 de dezembro de 2021 e R\$ 24 mil em 31 de dezembro de 2020).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

16. 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 financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

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

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimentos em Construção			
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas			
(a) Receitas de vendas contratuais	1.276.023	804.862	329.291
Receitas de vendas apropriadas	603.323	302.118	124.404
(-) Distratos - receitas estornadas	(1.232)	(258)	(156)
(b) Receitas de vendas apropriadas líquidas	602.091	301.860	124.248
(ii) Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	673.932	503.002	205.042
(iii) Receitas indenização por distratos			
Receita indenização por distratos	(1.232)	(258)	(92)
Total	(1.232)	(258)	(92)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas			
Empreendimento em Construção			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos)	662.370	340.281	151.433
Custo Incorrido Líquido			
(b) Custo de construção incorrido	(311.833)	(132.477)	(69.909)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (b+c)	(311.833)	(132.477)	(69.909)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro)	350.537	207.804	81.524
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	53%	61%	54%
Custo a apropriar de estoque			
Empreendimentos em construção			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	355.725	190.354	53.031
Custo incorrido líquido			
(b) Custo de construção incorrido	(93.678)	(40.802)	(10.984)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)			
(a-b)	262.047	149.552	42.047

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

17. Patrimônio Líquido

17.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, é de R\$ 15.000.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) ações ordinárias sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2022 a composição dos acionistas da Companhia pode ser assim demonstrada:

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

17.2. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

O saldo da conta de adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 1.417 foi revertido em 31 de dezembro de 2022.

17.3. Reserva legal

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$ 3.000 (R\$ 3.000 em 31 de dezembro de 2021 e 1.655 em 31 de dezembro de 2020).

17.4. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente de 5% a até 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações:

	<u>2020</u>
Lucro Líquido	33.056
Constituição da reserva legal - % (limitado 20% do capital social)	<u>5%</u>
(-) Reserva Legal	1.655
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	31.401
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25%</u>
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	7.861
(-) Dividendos antecipados	(3.365)
Total de dividendos	<u><u>4.496</u></u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

	2021
Lucro líquido	45.995
Constituição da reserva legal - % (limitado 20% do capital social)	5%
(-) Reserva Legal	3.000
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	44.650
Dividendo mínimo estatutário - %	24%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	10.874
Dividendos adicionais	922
(-) Dividendos antecipados	(11.796)
Total de dividendos	-

Foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo de R\$ 11.796 relativos ao resultado do exercício de 2021.

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

Os dividendos distribuídos no exercício foram conforme descritos abaixo:

	Valor
Jotapar Participações S/A	215
July Participações, consultoria e empreendimentos Ltda	4.160
	4.375

18. Lucro básico e diluído por ação

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

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

Descrição	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	45.995
Quantidade média ponderada de ações	15.000
Lucro líquido por ação	3,0663

Descrição	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	33.056
Quantidade média ponderada de ações	3.756
Lucro líquido por ação	8,8009

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

19. Receita operacional líquida

Em atendimento ao parágrafo 112A do CPC 47, a composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, é abaixo demonstrada:

	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta com venda de imóveis	71.919	89.965	79.258
(-) Ajuste a valor presente	(81)	(198)	210
(-) Distratos	(516)	(864)	(143)
(-) Impostos incidentes	(1.179)	(1.827)	(1.618)
Receita líquida	<u>70.143</u>	<u>87.075</u>	<u>77.707</u>
	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta com venda de imóveis	414.251	176.260	94.702
(-) Ajuste a valor presente	(1.103)	(2.734)	(99)
(-) Distratos	(1.232)	(1.206)	(156)
(-) Impostos incidentes	(5.150)	(3.596)	(1.935)
Receita líquida	<u>406.766</u>	<u>168.724</u>	<u>92.512</u>

20. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Custo dos imóveis vendidos	(48.324)	(51.452)	(37.564)
Despesas Administrativas	(16.726)	(14.358)	(6.456)
Despesas comerciais	(21.984)	(12.198)	(6.815)
Total dos custos e despesas	<u>(87.034)</u>	<u>(78.008)</u>	<u>(50.835)</u>
Custo dos imóveis vendidos	(48.324)	(51.452)	(37.564)
Custos com provisão para garantia	-	-	-
Pessoal, benefícios e encargos sociais	(401)	(395)	(393)
Comissões sobre vendas	(8.510)	(7.799)	(4.369)
Serviços prestados	(13.243)	(8.698)	(4.615)
Aluguéis e condomínios	(639)	(959)	(465)
Correios, energia, água e telefone	(116)	(123)	(110)
Tributárias	(19)	(546)	(423)
Depreciação e amortização	(1.058)	(272)	(405)
Despesas gerais	(1.837)	(515)	(406)
Demandas judiciais	(803)	(2.850)	(44)
Propaganda e publicidade	(4.764)	(2.981)	(1.198)
Stand de vendas	(73)	(197)	(37)
Outras despesas	(7.705)	(1.221)	(806)
Total dos custos e despesas	<u>(87.492)</u>	<u>(78.008)</u>	<u>(50.835)</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Descrição	Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Custo dos imóveis vendidos	(231.249)	(88.632)	(44.532)
Despesas Administrativas	(18.273)	(16.352)	(6.590)
Despesas comerciais	(27.099)	(13.797)	(6.823)
Total dos custos e despesas	<u>(276.621)</u>	<u>(118.781)</u>	<u>(57.945)</u>
Custo dos imóveis vendidos	(230.833)	(88.482)	(44.532)
Custos com provisão para garantia	(416)	(150)	-
Pessoal, benefícios e encargos sociais	(425)	(395)	(393)
Comissões sobre vendas	(8.510)	(8.060)	(4.369)
Serviços prestados	(14.502)	(8.933)	(4.741)
Aluguéis e condomínios	(639)	(959)	(471)
Correios, energia, água e telefone	(116)	(124)	(110)
Tributárias	(22)	(1.933)	(424)
Depreciação e amortização	(1.058)	(247)	(430)
Despesas gerais	(2.099)	(884)	(407)
Demandas judiciais	(803)	(2.850)	(44)
Propaganda e publicidade	(6.887)	(3.068)	(1.198)
Stand de vendas	(73)	(235)	(44)
Outras despesas	(10.696)	(2.461)	(782)
Total dos custos e despesas	<u>(277.079)</u>	<u>(118.781)</u>	<u>(57.945)</u>

21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras	2.986	1.093	629
Rendimentos com aplicações financeiras	-	-	3
Outras receitas	-	-	3
Receitas financeiras	<u>2.986</u>	<u>1.093</u>	<u>632</u>
Despesas financeiras	-	-	(5)
Encargos financeiros	-	-	(5)
juros e multas por atraso	(91)	(155)	(2)
Despesas bancárias	(128)	(875)	(263)
Outras despesas financeiras	(265)	(9)	-
Total das despesas financeiras	<u>(484)</u>	<u>(1.039)</u>	<u>(270)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>2.502</u>	<u>54</u>	<u>362</u>
	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras	3.176	1.093	629
Rendimentos com aplicações financeiras	-	-	3
Outras receitas	-	-	3
Receitas financeiras	<u>3.176</u>	<u>1.093</u>	<u>632</u>
Despesas financeiras	(5)	-	-
Encargos financeiros	(5)	-	-
juros e multas por atraso	(2)	(98)	(155)
Despesas bancárias	(263)	(714)	(1.209)
Outras despesas financeiras	-	(973)	(9)
Total das despesas financeiras	<u>(270)</u>	<u>(1.785)</u>	<u>(1.373)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>362</u>	<u>1.391</u>	<u>(280)</u>

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros

22.1. Gestão de risco de capital

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

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros			
A custo amortizado			
Caixa e equivalentes de caixa	28.352	34.012	27.837
Títulos e valores mobiliários	761	2.109	13.694
Contas a receber de clientes	26.304	19.187	12.117
Partes relacionadas	45.164	24.019	7.392
Adiantamentos diversos	-	1.652	2.484
Total dos ativos com riscos financeiros	<u>100.581</u>	<u>80.979</u>	<u>63.524</u>
Passivos financeiras			
Custo amortizado			
Fornecedores	254	1.244	1.124
Dividendos a pagar	26.322	-	4.496
Adiantamentos de clientes	2.874	7.899	13.809
Arrendamento a Pagar	1.286	1.383	1.747
Partes relacionadas	76.764	26.144	2.019
Outras contas a pagar	-	1.112	262
Total dos passivos financeiros	<u>107.500</u>	<u>37.782</u>	<u>23.457</u>
	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros			
A custo amortizado			
Caixa e equivalentes de caixa	30.405	34.680	27.858
Títulos e valores mobiliários	28.039	11.602	13.694
Contas a receber de clientes	160.117	63.968	19.125
Partes relacionadas	12.956	10.682	6.776
Adiantamentos diversos	-	4.039	2.484
Total dos ativos com riscos financeiros	<u>231.517</u>	<u>124.971</u>	<u>69.937</u>
Passivos financeiras			
Custo amortizado			
Fornecedores	5.167	1.487	1.124
Dividendos a pagar	26.322	-	4.496
Adiantamentos de clientes	112.765	53.112	19.351
Arrendamento a Pagar	1.286	1.383	1.747
Partes relacionadas	-	152	-
Outras contas a pagar	2.298	3.654	270
Total dos passivos financeiros	<u>147.838</u>	<u>59.788</u>	<u>26.988</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(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;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

- Riscos de escassez de crédito nos planos de incentivos governamentais de programas sociais de Habitação, como programa Minha casa, minha vida;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

c. Exposição a riscos cambiais

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

d. Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Em 31 de dezembro de 2022:

	Indicador	Taxa (%)	Controladora					
			Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	6,12	28.352	28.786	29.220	28.352	27.918	27.484
Títulos e valores mobiliários	CDI	6,12	761	773	784	761	749	738
Contas a receber de clientes	INCC	1,24	3.946	3.958	3.970	3.946	3.933	3.921
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	22.358	22.358	22.358	22.358	22.358	22.358
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	4,08	254	257	259	254	251	249
Adiantamentos de clientes	INCC	1,24	2.874	2.883	2.892	2.874	2.865	2.856

Em 31 de dezembro de 2021:

	Indicador	Taxa (%)	Controladora					
			Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	6,12	34.010	34.530	35.051	34.010	33.490	32.969
Títulos e valores mobiliários	CDI	6,12	2.109	2.141	2.174	2.109	2.077	2.044
Contas a receber de clientes	INCC	1,24	2.878	2.887	2.896	2.878	2.869	2.860
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	16.309	16.309	16.309	16.309	16.309	16.309
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	4,52	1.244	1.257	1.269	1.244	1.231	1.219
Adiantamentos de clientes	INCC	1,24	7.899	7.923	7.948	7.899	7.875	7.850

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020:

	Indicador	Taxa (%)	Controladora					
			Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	6,12	27.837	28.263	28.689	27.837	27.411	26.985
Títulos e valores mobiliários	CDI	6,12	13.694	13.904	14.113	13.694	13.484	13.275
Contas a receber de clientes	INCC	1,24	1.818	1.823	1.829	1.818	1.812	1.806
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	10.299	10.299	10.299	10.299	10.299	10.299
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	4,08	1.124	1.135	1.147	1.124	1.113	1.101
Adiantamentos de clientes	INCC	1,24	13.809	13.852	13.894	13.809	13.766	13.724

Em 31 de dezembro de 2022:

	Indicador	Taxa (%)	Consolidado					
			Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	6,12	30.405	30.870	31.335	30.405	29.940	29.475
Títulos e valores mobiliários	CDI	6,12	28.039	28.468	28.897	28.039	27.610	27.181
Contas a receber de clientes	INCC	1,24	24.018	24.092	24.166	24.018	23.943	23.869
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	136.099	136.099	136.099	136.099	136.099	136.099
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	4,08	5.167	5.220	5.272	5.167	5.114	5.062
Adiantamentos de clientes	INCC	1,24	112.765	113.113	113.462	112.765	112.417	112.068

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021:

	Indicador	Taxa (%)	Consolidado					
			Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	6,12	34.657	35.187	35.718	34.657	34.127	33.596
Títulos e valores mobiliários	CDI	6,12	11.602	11.780	11.957	11.602	11.424	11.247
Contas a receber de clientes	INCC	1,24	9.595	9.625	9.654	9.595	9.566	9.536
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	54.373	54.373	54.373	54.373	54.373	54.373
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	4,08	1.487	1.502	1.517	1.487	1.472	1.457
Adiantamentos de clientes	INCC	1,24	53.112	53.276	53.440	53.112	52.948	52.784

Em 31 de dezembro de 2020:

	Indicador	Taxa (%)	Consolidado					
			Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Provável	25%	50%	Provável	-25%	-50%
Ativos financeiros								
Aplicações financeiras	CDI	6,12	27.847	28.273	28.699	27.847	27.421	26.995
Títulos e valores mobiliários	CDI	6,12	13.694	13.904	14.113	13.694	13.484	13.275
Contas a receber de clientes	INCC	1,24	2.869	2.878	2.886	2.869	2.860	2.851
Outras Contas a receber de clientes	-	0,00	16.256	16.256	16.256	16.256	16.256	16.256
Passivos financeiros								
Fornecedores	IPCA	4,08	1.124	1.135	1.147	1.124	1.113	1.101
Adiantamentos de clientes	INCC	1,24	19.351	19.411	19.471	19.351	19.291	19.231

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

e. Gestão do risco de liquidez

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

f. Concentração de risco

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

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

g. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

Hierarquia de valor justo

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo estão enquadrados no Nível 2.

CONSTRUTORA METROCASA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

23. Seguros (não auditado)

A Companhia mantém seguros para determinados ativos, sendo a cobertura considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades.

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

24. Compromissos com a aquisição de terrenos

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

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

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

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	420	942	1.279
Não Circulante	-	482	1.672
	<u>420</u>	<u>1.424</u>	<u>2.951</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

25. Eventos subsequentes

O Supremo Tribunal Federal (STF), ao julgar os temas 881 (Recurso Extraordinário nº 949.297) e 885 (Recurso Extraordinário nº 955.227) de repercussão geral, resolveu, em 8 de fevereiro de 2023, que decisões individuais definitivas, ou seja, transitadas em julgado, podem ter seus efeitos revistos, caso o STF decida em sentido contrário supervenientemente.

A Companhia entende que não é parte em nenhuma ação de inconstitucionalidade de que tenha por objeto cobrança de CSLL ou qualquer tratamento fiscal incerto sobre o assunto.