

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do
relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	13

Relatório do auditor independente sobre a revisão de demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Rua Padre Carapuzeiro, 752 -
6º andar, Sala 601 Boa Viagem,
Recife (PE) Brasil

T +55 81 3314-8886

Aos Cotistas e Administradores da
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial
Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 01 e 11, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando depende do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso do plano de recuperação judicial.

Esses eventos ou condições, em conjunto com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa e de suas controladas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Ênfases

Reconhecimento de receita na venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Notas Explicativas nºs 2.1 e 2.5, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício – Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Saldos e transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 21, a Empresa mantém valores e transações em montantes significativos com partes relacionadas que foram efetuadas em condições, prazos e preços estabelecidos entre as partes. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos 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 Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Empresa a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos 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 financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 18 de abril de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Pedro Paulo Thiago Gueiros Malta Mendes
Contador CRC 1PE-019.646/O-7

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

		ATIVO			
		<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
<u>Notas</u>		<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo circulante					
	6	32	14	32	14
	7	-	326	-	326
	-	39	250	39	250
	-	-	54	-	54
		<u>71</u>	<u>644</u>	<u>71</u>	<u>644</u>
Ativo não circulante					
	8	39.740	39.740	64.170	64.191
	21	4.730	3.138	4.172	2.949
	-	188	213	188	213
	-	10	61	12	62
	9	<u>18.895</u>	<u>13.587</u>	<u>7.792</u>	<u>1.849</u>
		<u>63.563</u>	<u>56.739</u>	<u>76.334</u>	<u>69.264</u>
		<u>63.634</u>	<u>57.383</u>	<u>76.405</u>	<u>69.908</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante					
Fornecedores	10	79	186	80	187
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	51	-	51	-
Obrigações por incorporação imobiliária	12	-	122	-	122
Tributos diferidos	13	-	222	-	222
Distratos a pagar	-	-	1.017	-	1.017
Partes relacionadas	21	9.775	17.343	9.805	17.344
Obrigações sociais e tributárias	-	1	47	1	48
Impostos e contribuições a recolher	-	130	-	174	-
Demais contas a pagar	-	794	661	1.010	703
Total do passivo circulante		10.830	19.598	11.121	19.643
Passivo não circulante					
Adiantamentos de clientes	14	3.600	3.600	16.080	16.080
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	11	2.605	-	2.605	-
Tributos diferidos	13	-	266	-	266
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15	420	2.543	420	2.543
Total do passivo não circulante		6.625	6.409	19.105	18.889
Patrimônio líquido					
Capital social	16	92.027	92.027	92.027	92.027
Transação de capital		(13.109)	(13.109)	(13.109)	(13.109)
Prejuízos acumulados		(32.739)	(47.542)	(32.739)	(47.542)
Total do patrimônio líquido		46.179	31.376	46.179	31.376
Total do passivo e do patrimônio líquido		63.634	57.383	76.405	69.908

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida de vendas	17	255	-	255	-
Custos	18	-	-	-	-
Lucro bruto		255	-	255	-
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	18	(182)	(1.089)	(182)	(1.211)
Gerais e administrativas	18	(210)	(5.991)	(511)	(6.258)
Resultado de equivalência patrimonial	9	5.308	8.955	5.943	1.789
Outras receitas (despesas), líquidas	18	9.833	(233)	9.505	7.327
		14.749	1.642	14.755	1.647
Lucro antes do resultado financeiro		15.004	1.642	15.010	1.647
Resultado financeiro	19				
Despesas financeiras		(195)	(156)	(201)	(161)
Receitas financeiras		1	783	1	783
		(194)	627	(200)	622
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		14.810	2.269	14.810	2.269
Imposto de renda e contribuição social	13				
Corrente	-	(7)	(16)	(7)	(16)
Diferido	-	-	(6)	-	(6)
		(7)	(22)	(7)	(22)
Lucro líquido do exercício		14.803	2.247	14.803	2.247

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	14.803	2.247	14.803	2.247
Total do resultado abrangente do exercício	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	14.803	2.247	14.803	2.247

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Transação de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	92.027	(13.109)	(49.789)	29.129
Prejuízo do exercício	-	-	2.247	2.247
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>(47.542)</u>	<u>31.376</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	14.803	14.803
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>92.027</u>	<u>(13.109)</u>	<u>(32.739)</u>	<u>46.179</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. e Controladas – em recuperação judicial

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		14.803	2.247	14.803	2.247
Ajustes para:					
Resultado de equivalência patrimonial	9	(5.308)	(8.955)	(5.943)	(1.789)
Depreciação e amortização	-	-	20	-	20
Complemento (reversão) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15	(2.123)	1.566	(2.123)	(5.992)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar		-	1.719	21	1.921
Provisão para perdas esperadas de créditos (PEC)	7	180	369	180	369
Reversão de provisão para garantias	12	(122)	(184)	(122)	(184)
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber	-	146	527	146	527
Imóveis a comercializar	-	-	(5.319)	-	(5.320)
Outros ativos	-	341	(30)	341	(31)
Fornecedores	-	(107)	(88)	(107)	(110)
Distratos a pagar	-	(1.017)	133	(1.017)	133
Obrigação por incorporação imobiliária				-	-
Outros passivos		2.385	2.665	2.602	2.706
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		9.178	(5.330)	8.781	(5.503)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aumento dos investimentos em sociedades, líquido	9	-	(60)	-	(60)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos			(60)		(60)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Ingresso de partes relacionadas, líquido	-	(9.160)	5.365	(8.763)	5.538
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		(9.160)	5.365	(8.763)	5.538
Redução de caixa e equivalentes de caixa		18	(25)	18	(25)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	14	39	14	39
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6	32	14	32	14
Redução de caixa e equivalentes de caixa		18	(25)	18	(25)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – em recuperação judicial, e suas controladas (“Empresa” ou “QGE”) é uma sociedade limitada com sede em Recife, Estado de Pernambuco e é controlada pela Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa, suas controladas e outras empresas relacionadas fazem parte do Grupo Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário (“Grupo QGDI”). A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“QGDI”) é a empresa responsável pela gestão de incorporação, financeira e construção, e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com as demais empresas do Grupo. A Empresa possui como controlador final a Queiroz Galvão S.A. (“QGSA”).

A Empresa tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pelas suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento (SPE). A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na QGDI, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

A Empresa começou a implementação do seu novo Plano de Negócios, com foco na eficiência de seus processos internos e na revisão dos projetos escolhidos para lançamento.

Do ponto de vista administrativo, a o Grupo QGDI concluiu a implantação do seu novo sistema ERP, o MEGA Construção (Sênior), ferramenta dedicada a atividade desempenhada. Com isso, foi possível extinguir 80% dos sistemas satélites que eram integrados com o sistema ERP antigo. Além da eficiência e melhoria dos processos, a economia esperada com a troca de sistema é de aproximadamente R\$ 4 milhões para o Grupo QGDI, gastos estes que incluíam licenças, servidores, links e custo de manutenção de todos os sistemas que suportavam o ERP anterior.

O Grupo QGDI, em uma ação inovadora, criou o Programa “Pra Cima”. Ação que movimentou os escritórios com grupos de trabalho (“Squads”) que provocaram os colaboradores a cerca de quatro temas: Inovação e Tecnologia, Práticas ambientais e sociais, Jornada do Cliente e Design de Serviços. Todos esses temas são pilares importantes na retomada da atividade econômica da Empresa. O encerramento do primeiro ciclo ocorreu no final do mês de dezembro de 2021 e as ações já estão sendo colocadas em prática.

Administração atualmente tem trabalhado na implementação do novo Plano de Negócios e na melhor solução financeira dos ativos, frente aos passivos que estão sendo renegociados na Recuperação Judicial.

Continuidade operacional

Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022, a posição financeira da Empresa apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 10.759 (R\$ 18.954 em 2021) na Controladora e R\$ 11.050 em 2022 e (R\$ 18.999 em 2021) no consolidado. Porém, como mencionado acima, o Grupo QGDI vem tomando ações para se recuperar mercado imobiliário e visando o futuro para novos lançamentos.

Dessa forma, a capacidade de a Empresa e suas controladas continuarem operando sem a necessidade de suporte financeiro do seu acionista controlador QGSA e outras partes relacionadas do controlador, dependerá, portanto, do cumprimento das obrigações assumidas na renegociação de suas dívidas corporativas e do novo plano de negócios a ser implementado e do sucesso no plano de recuperação judicial da Empresa, mencionado a seguir.

Recuperação judicial

Diante da delicada situação da economia do País, do setor, e principalmente do QGEMP, nos últimos exercícios a Administração intensificou as rodadas de negociações com os principais credores, buscando equilibrar a estrutura de capital da Empresa, e destravar as linhas de financiamento para a operacionalização do negócio. Além disso, vários esforços na redução de custos operacionais e administrativos foram implementados.

Apesar de todos os esforços e dos avanços alcançados, a Administração da Empresa ponderou que ainda não havia sido possível encontrar, no âmbito extrajudicial, uma solução sustentável para a crise financeira pela qual passa a Empresa, e concluiu que o ajuizamento da Recuperação Judicial (“RJ”), protocolado em 17 de março de 2021 na Comarca da Capital de Pernambuco, com fundamento na Lei nº 11.101/2005, foi a medida mais adequada para: **(i)** continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; **(ii)** possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Empresa, bem como; **(iii)** preservar o valor e proteger o caixa da Empresa. Outro passo importante envolvendo a Recuperação Judicial da Empresa, foi o deferimento, em 31 de março de 2021, do Pedido de Recuperação pela Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Capital, nos autos do processo no 0018004-19.2021.8.17.2001. A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação do administrador judicial (“Administrador Judicial”).

A QGEMP em 21 de maio de 2021 nos autos da Recuperação Judicial o Edital previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005, nele contendo a relação de credores informada pela Empresa (publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/05/2021) dando início, portanto, ao prazo para que os credores envolvidos apresentassem divergências ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo quanto ao crédito relacionado. Ato contínuo, em 28 de maio de 2021, portanto, dentro do prazo estabelecido pelo art. 53 da Lei nº 11.101/2005, a Empresa apresentou o seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), onde estão previstos os meios de soerguimento da atividade empresarial da Empresa, bem como a solução dos créditos existentes até a data do pedido de Recuperação Judicial.

Em 30 de setembro de 2021, a justiça aceitou o pedido da Empresa de prorrogação do “Stay Period”.

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo recebeu aprovação para iniciar o plano de mediação que consiste na negociação e liquidação de dívidas com o teto de até R\$ 5.500 (classe I e IV, em conformidade com os termos definidos em lei) e, com o teto de até R\$ 20.000 (para a classe III).

Em 13 de dezembro de 2021, a QGEMP em conjunto com outras sociedades, requereram ao Juízo da Recuperação Judicial autorização para alienar participações societárias detidas por ela e pela Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A (“QGDI”) e Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. (“QGEMP”) (“Participações Societárias”).

No dia 8 de março de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial proferiu decisão em que condicionou a alienação das participações societárias a: **(a)** que a pretensão de alienação das participações societárias constasse no plano de recuperação judicial da QGDI e QGEMP de forma detalhada; **(b)** a aprovação do plano pela assembleia geral de credores e sua consequente homologação; **(c)** submissão da alienação das participações societárias à modalidade do leilão público presencial, eletrônico ou híbrido (art. 142, I da Lei 11.101/05).

Em 30 de junho de 2022, a Empresa apresentou, de forma conjunta (consolidação substancial) com outras sociedades (denominadas, em conjunto, de “*Cluster QGDI*”), Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), nele contendo as regras de alienação das Participações Societárias, conforme determinado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Em 01 de julho de 2022, os credores da Empresa, reunidos em assembleia geral, aprovaram o PRJ apresentado em consolidação substancial pelas referidas empresas, na forma do art. 45 da Lei nº 11.101/2005, em que constou a previsão da alienação das Participações Societárias pela modalidade de leilão. Dessa forma, os pressupostos estabelecidos pelo Juízo para autorizar a alienação das Participações Societárias foram devidamente atendidos.

Em 25 de agosto de 2022, após parecer favorável do Ministério Público, o Juízo da Recuperação Judicial, com fundamento nos arts. 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, homologou o PRJ da Empresa, apresentado em consolidação substancial.

Com a homologação judicial do PRJ, o passivo sujeito ao processo de Recuperação Judicial da Empresa foi novado e deverá ser pago na forma prevista no plano de reestruturação, levando em consideração que nos primeiros 24 meses a Empresa encontra-se em fase probatória, em observação para cumprir suas obrigações registradas no PRJ, ainda não tendo sido realizada a consolidação efetiva.

A administração da Empresa avaliou todos os efeitos decorrentes da Recuperação Judicial, e, com base nos eventos ocorridos até a data de aprovação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, registrou-se os efeitos nestas demonstrações.

Impactos da pandemia Covid-19

Desde março de 2020, foi decretado estado de pandemia pela Organização Mundial de Saúde devido ao surto do Coronavírus 2019 (Covid-19), os principais impactos e primeiros casos foram contabilizados no Brasil e no mundo também do primeiro trimestre de 2020. Em setembro de 2021, o país apresentou uma evolução significativa nos níveis de vacinação, com redução da taxa de transmissão e número de casos, com isso houve uma leve melhora nas atividades econômicas.

A administração avaliou os impactos ocasionados pela pandemia de Covid-19 nas suas operações e nas demonstrações financeiras com data-base 31 de dezembro de 2022.

A Empresa entende que a necessidade de aporte de capital por seus acionistas é inerente a atual fase do projeto e não identificou indícios que possam levar descontinuidade dos investimentos necessários à continuidade das obras.

Após análise interna, não houve indicação de redução ao valor recuperável de ativos ou riscos associados ao cumprimento de obrigações, e não foram apresentadas novas evidências que impactem de forma material na análise de premissas e indicativos referentes ao valor recuperável de seus ativos (“Impairment”) na data-base de 31 de dezembro de 2022, conforme exigido pelo IAS 36 e CPC 01, e não identificou necessidade de reconhecer uma perda para data-base em análise. Até o momento, não sofremos nenhum impacto material em nossas operações. Hoje, não identificamos impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs).

A administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade de a Empresa dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria para emissão e divulgação, em 18 de abril de 2023.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações transferidas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa e de suas controladas, e foram arredondadas para a R\$ mais próxima.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas abaixo:

2.3. Bases de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Empresa tem o direito de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“*impairment*”) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

A Empresa consolida as seguintes empresas:

Empresas	Participação (%)	
	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	50	50

2.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

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

a) Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos financeiros que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for **(i)** uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios; **(ii)** mantido para negociação; ou **(iii)** designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

b) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa reconhece uma provisão para Perdas Esperadas de Crédito ("PEC") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

A Empresa sempre reconhece a PEC durante a vida útil do contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas esperadas de crédito sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Empresa reconhece a PEC durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, a Empresa mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PEC do período a partir de 6 meses.

A PEC durante a vida útil representa as perdas esperadas de crédito decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PEC do período de 6 meses representa a parcela da PEC durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 6 meses após a data de relatório.

A perda esperada de crédito para esses clientes é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

c) Baixa de ativos e passivos financeiros

A Empresa baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Empresa não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, é reconhecida sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Empresa pode ter que pagar. Se a Empresa retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Empresa baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Empresa contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.5. Apuração do resultado de incorporação de venda de imóveis

a) Reconhecimento de receita

O reconhecimento de receita da Empresa está de acordo com o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e 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 abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócio da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis. Neste modelo, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente de 10 a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

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 é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Com isso, são observados os seguintes procedimentos:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica " Obrigações por incorporação imobiliária";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Operações de permutas

Nas permutas de terrenos tendo por objetivo a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo da construção dos empreendimentos.

2.6. Contas a receber

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente,

2.7. Provisão para distratos

A Empresa possui premissas para constituição da provisão para distratos enquanto o empreendimento de incorporação estiver em construção, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. No encerramento das demonstrações financeiras a Empresa efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança de clientes inadimplentes acima de 6 meses que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos de incorporação em construção, logo não existe provisão para distratos.

2.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo 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.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos de o valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, o valor corresponde ao valor justo de construção das unidades permutadas. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

2.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “*impairment*” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “*impairment*” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “*impairment*”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa – UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido “*impairment*”, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do “*impairment*” na data de apresentação do relatório.

2.10. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e tributos diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08%, para Cofins e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Empresa estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.12. Transações com participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Empresa. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.13. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Algumas normas e interpretações contábeis foram emitidas recentemente, porém, ainda não estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 ou não tiveram impacto nestas demonstrações financeiras. A Empresa não adotou antecipadamente nenhuma destas normas, e não espera que gerem impacto material nas demonstrações financeiras de exercícios sociais subsequentes.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (que são apresentados separadamente a seguir), efetuados pela administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa e que afetam mais significativamente os valores reportados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) **Transferência de controle na venda de unidades imobiliárias**

No que se refere a venda de unidades imobiliárias em construção, quando de sua ocorrência, s aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

b) **Operações de permuta**

A administração segue a orientação OCPC 01 (R1) para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo.

Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Normalmente a Empresa considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

c) **Impairment de estoques**

As unidades em estoque são avaliadas a preço médio de custo versus preço médio de mercado. Nessa comparação se o preço médio de custo for maior que o preço médio de mercado a Empresa realiza a provisão.

Os terrenos em estoque são avaliados anualmente, em conjunto com a elaboração do plano estratégico para o ano seguinte. Em casos de gastos relativos a estoque de terrenos, nos quais não temos expectativa de realização do empreendimento, reconhecemos como perda estimada em estoque.

3.2. Principais fontes de incertezas nas estimativas

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas:

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Empresa usa o método de porcentagem de conclusão (*Percentage of Completion* - POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresas e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos tributários, trabalhistas e cíveis em tramitação, decorrentes do curso normal das suas operações e, com respaldo dos seus assessores jurídicos a administração constituiu provisão considerada suficiente para cobrir as perdas esperadas.

Os processos judiciais são contingentes por natureza, ou seja, serão resolvidos quando um ou mais eventos futuros ocorrerem ou deixarem de ocorrer. Normalmente, a ocorrência ou não de tais eventos não depende da atuação da Empresa e incertezas no ambiente legal envolve o exercício de estimativas e julgamentos significativos da administração quanto aos potenciais resultados dos eventos futuros.

Provisão de distratos

A Administração da Empresa tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis quando existirem empreendimentos em construção e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e não entregues. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito. Em razão do atual cenário da Empresa não existem empreendimentos em construção, logo não existe provisão para distratos.

Provisão para garantia

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual é a representa a média histórica dos gastos da Empresa.

4. Gestão de riscos

4.1. Fatores de riscos

As atividades da Empresa a expõem a diversos riscos: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador, buscando identificar, avaliar e proteger a Empresa contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais.

Não houve mudança na exposição da Empresa aos riscos de mercado ou na maneira pela qual administra e mensura esses riscos no exercício atual.

a) Risco de mercado

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano..

A Empresa analisa sua exposição à taxa de juros variáveis de forma dinâmica.

A principal exposição da Empresa a taxas de juros variáveis está relacionada a créditos imobiliários, o qual está sujeito à variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente pela Empresa com o apoio e supervisão do sócio controlador. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como baixo face à garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Empresa e agregada pelo departamento de finanças da Controladora. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Empresa não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria da Empresa, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Consolidado		
	Até um ano	Entre um e dois anos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021			
Fornecedores	187	-	187
Partes relacionadas	17.344	-	17.344
Total	17.531	-	17.531
Saldo em 31 de dezembro de 2022			
Fornecedores	80	-	80
Partes relacionadas (a)	9.805	2.304	12.109
Obrigações com o plano de recuperação judicial	51	301	352
Total	9.936	2.605	12.541

(a) O saldo de R\$2.304 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de “Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial.” (Conforme Nota Explicativa nº 21).

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos cotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos cotistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado) e de partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado.

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Total de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 21) (a)	12.109	17.344
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 6)	(32)	(14)
Dívida líquida (A)	9.773	17.330
Total do patrimônio líquido (B)	46.179	31.376
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	21%	55%

(a) O saldo de R\$2.304 refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de “Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial.”(Conforme Nota Explicativa nº 21).

5. Categoria dos principais instrumentos financeiros

A classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos é determinada no seu reconhecimento inicial, conforme o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas características de fluxos de caixa contratuais presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo financeiro ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	32	14	32	14
Contas a receber	-	326	-	326
Depósitos judiciais	188	213	188	213
Partes relacionadas	4.730	3.138	4.172	2.949
Passivo financeiro ao custo amortizado:				
Fornecedores	79	186	80	187
Partes relacionadas (a)	12.079	17.343	12.109	17.344

(a) O saldo de R\$2.304 no consolidado e R\$2.304 na controladora refere-se à parcela de parte relacionada que está registrada no passivo PRJ dentro da conta de “Obrigações com credores do Plano de recuperação judicial.”(Conforme Nota Explicativa nº 21).

A administração avaliou e entende que os valores justos de seus principais instrumentos financeiros não derivativos com terceiros em 31 de dezembro de 2022 se aproximam dos valores contábeis reconhecidos considerando as características desses ativos e passivos financeiros, prazo de realização ou vencimento no curto prazo, conforme aplicável, ou por estarem indexados a taxas variáveis de mercado.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	32	14	32	14
Total	32	14	32	14

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	3.674	3.820	3.674	3.820
Perdas esperadas de créditos (PEC) e provisão para distratos	(3.674)	(3.494)	(3.674)	(3.494)
Ativo circulante	-	326	-	326

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC (durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis", reconhecidas no resultado do exercício.

A Empresa só financia a venda de seus imóveis aos clientes em casos excepcionais, devidamente amparado pela confissão de dívida ou alienação fiduciária. A Perda esperada de créditos (PEC) leva em consideração as unidades vendidas e entregues aos clientes dos empreendimentos concluídos que apresentam saldos do contas a receber em atraso a partir de 06 meses (180 dias), assim como as demais parcelas em aberto dos clientes inadimplentes são adicionadas a PEC. Em 2022 e 2021, a Empresa não tinha imóveis em construção, os distratos provisionados foram efetivados e os saldos remanescentes de pagamento estão no passivo ou as unidades foram entregues aos clientes e os saldos de provisão para distrato destas unidades entregues foram convertidas em PEC.

O contas a receber pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidas				
Até 06 meses	174	-	174	-
Mais de 06 meses	3.500	3.820	3.500	3.820
Total	3.674	3.820	3.674	3.820

Movimentação da provisão para distratos e perdas esperadas de crédito (PEC)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	3.494	3.125	3.494	3.125
Provisão	180	369	180	369
Saldo final	3.674	3.494	3.674	3.494

8. Imóveis a comercializar

Representados por terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos para futuras incorporações	41.614	41.614	69.279	69.279
Provisão para <i>impairment</i>	(1.874)	(1.874)	(5.109)	(5.088)
Ativo não circulante	39.740	39.740	64.170	64.191

A classificação dos terrenos no ativo não circulante é realizada para aqueles cuja expectativa de lançamento do empreendimento ocorra em período superior a 12 meses, sendo revisada periodicamente pela administração.

9. Investimentos

A composição e a movimentação dos investimentos estão demonstradas a seguir:

	Queiroz Galvão			Total
	Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário - SCP	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.568	1.004	-	4.572
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	60	60
Equivalência patrimonial	7.395	(229)	1.789	8.955
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.963	775	1.849	13.587
Equivalência patrimonial	(317)	(318)	5.943	5.308
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.646	457	7.792	18.895

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

Empresa	Participação (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	23.607	23.628	12.961	12.665	10.646	10.963
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	824	824	367	49	457	775
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	50	50	46.577	28.664	24.898	24.806	15.585	3.858
Total			71.008	53.116	38.226	37.520	26.688	15.596

Empresa	Lucro líquido (prejuízo)		Equiv. patrimonial		Investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(317)	7.395	(317)	7.395	10.646	10.963
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(318)	(229)	(318)	(229)	457	775
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	11.726	3.579	5.943	1.789	7.792	1.849
Total	11.091	10.745	5.308	8.955	18.895	13.587

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
De materiais	2	6	2	6
De serviços	77	180	78	181
Total	79	186	80	187

11. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Empresa obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores em 23 de agosto de 2022 pela maioria dos credores inscritos no Pedido de Recuperação Judicial, sendo esta aprovação homologada.

Com a homologação, a QGE procedeu com o registro das dívidas nas suas respectivas SPEs, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

Conforme definição do CPC 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Empresa deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do exercício. A Empresa mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, utilizando-se do valor presente, conforme premissas do Plano de recuperação judicial.

	Saldo inicial	Deságios	Saldo final em 31/12/2022
Classe I (a)	221	(170)	51
Classe III (c)	1.426	(1.141)	285
Classe III sub (d)	11.412	(9.108)	2.304
Classe IV (e)	32	(16)	16
Total	13.091	(10.435)	2.656
Classe II (b)	-	-	-
Total	13.091	(10.435)	2.656
Circulante	-	-	51
Não circulante	-	-	2.605

Conforme definição legal contida na Lei nº 11.101 de 2005:

- (a) São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho. Para cálculo do valor devido é preciso considerar a desidratação prevista no item 5.1.2. e seguintes, contida no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado judicialmente. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano, e, não tem incidência de juros e correção monetária.
- (b) São os créditos de garantia real. Crédito do BTG conforme plano de recuperação da REPSA que previu o pagamento da dívida concursal. Pagamento é mediante liquidação das garantias: Para esses credores não haverá deságio. Os créditos serão atualizados pelo INPC. O pagamento se dará mediante venda dos bens imóveis que compõem a garantia real de cada credor listado na presente classe de credores. Os recursos angariados com a venda dos ativos, descontados impostos e comissões, serão integralmente destinados à amortização do saldo inscrito na Classe II do credor detentor da respectiva garantia monetizada. Caso o valor correspondente à monetização do ativo seja superior ao saldo habilitado pelo credor na Classe II, o valor que sobejar será amortizado do saldo habilitado pelo mesmo credor na Classe III.

Pagamento mediante excedente de caixa

Adicional e paralelamente os credores com garantia real que exercerem a opção, receberão seus créditos, no período compreendido entre a homologação do plano de recuperação judicial e o dia 03 de julho de 2037, mediante excedente de caixa, equivalente ao pro rata dos créditos da classe. A ordem de amortização de cada excedente de caixa se dará da seguinte forma:

(i) primeiro, para amortizar juros e principal dos créditos quirografários do respectivo credor com garantia real que eleja a opção de recebimento mediante excedente de caixa; **(ii)** segundo, para amortizar juros e principal dos créditos com garantia real, se houver; **(iii)** terceiro, para amortizar juros e principal dos créditos não sujeitos, se houver; **(iv)** quarto, para pagamento dos créditos subordinados oriundos de sub-rogação de fianças, avais ou coobrigações que tais credores tenham pago ao respectivo credor; **(v)** quinto, para pagamento dos demais credores, proporcionalmente à fração de excedente de caixa de cada um dos demais credores.

Na hipótese de o valor apurado de excedente de caixa não superar o importe de R\$ 500.000,00 de forma agregada para todos os credores que tenham direito de receber uma fração do excedente de caixa, não haverá naquele período de apuração e o montante apurado deverá ser considerado para acréscimo na apuração subsequente.

Pagamento alternativo

Deságio de 80%, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

- (c)** São os titulares de créditos quirografários; O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.
- (d)** São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (partes relacionadas e mútuos). O deságio aplicado é de 80% sobre os valores listados. O pagamento será efetuado somente após os créditos remanescente dos credores sub-rogados.
- (e)** São os titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. O deságio aplicado é de 50% sobre os valores listados, com a correção monetária mensal equivalente a variação anual da TR com adição do percentual de 1% ao ano. O pagamento tem carência de 12 meses a contar da data de homologação do plano.

12. Obrigações por incorporação imobiliária

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para garantias (a)	-	122	-	122
Total	-	122	-	122

- (a)** A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. A Empresa apurou o percentual de 2% sobre o custo orçado, e julga que oferece cobertura para possíveis gastos posteriores a entrega das chaves. Este percentual representa a média histórica dos gastos da Empresa. Este montante foi contabilizado, conforme evolução da obra.

Movimentação da provisão para garantias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	122	306	122	306
Reversão	(122)	(184)	(122)	(184)
Saldo final	-	122	-	122

13. Tributos diferidos

A Empresa e suas controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo Regime Especial de Tributação (RET), como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Regime Especial de Tributação (RET)	-	6	-	6
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	-	126	-	126
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	-	81	-	81
Programa da Integração Social (PIS)	-	49	-	49
Contribuição para a Seguridade Social (Cofins)	-	226	-	226
Total	-	488	-	488
Circulante	-	222	-	222
Não circulante	-	266	-	266

14. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Permutas - empreendimentos não lançados	3.600	3.600	16.080	16.080
Total	3.600	3.600	16.080	16.080

Referem-se aos terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado.

15. Provisões para riscos cíveis, tributários e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Riscos trabalhistas	95	605	95	605
Riscos cíveis	319	1.938	319	1.938
Risco tributário	6		6	
Total	420	2.543	420	2.543

A Empresa faz parte de ações cujo risco de perda é considerado provável ou possível, conforme avaliação suportada pela opinião dos advogados externos responsáveis pela condução dos processos em que a Empresa é parte. Os processos cujo risco de perda é provável foi registrado pela Empresa e os processos de perda possível (passivos contingentes) estão divulgados em nota explicativa. As causas de natureza cível referem-se a pleitos jurídicos geralmente movidos por compradores, os quais alegam quebra de cláusulas contratuais por situações diversas. Os valores reclamados são, essencialmente, os valores originalmente desembolsados somado à correção monetária de multa e juros.

Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados e encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de “obrigações com créditos do plano de recuperação judicial”.

Os processos que ainda não constam na Segunda Lista de Credores, mas caracterizam uma perda contingente provável e fazem parte das empresas que tiveram seu Plano de Recuperação Judicial aprovado, também foram desagiados conforme instruções do plano de recuperação judicial e registrados na conta de provisão para contingência.

Movimentação da provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	2.543	977	2.543	8.535
Constituição (reversão), líquida (a)	410	1.566	410	(5.992)
Transferência (b)	(134)	-	(134)	-
Deságio (c)	(2.399)	-	(2.399)	-
Saldo final	420	2.543	420	2.543

- (a) Com a aprovação do “PRJ” – Plano de Recuperação Judicial houve mudança de estimativa na probabilidade de perda dos processos já existentes de possível para provável no valor de R\$410;
- (b) Após aprovação do plano pelos credores e respectiva homologação judicial, todos os processos em fase de execução foram listados encontram-se na Segunda Lista de Credores apresentada pelo administrador judicial no processo de recuperação judicial e, foram transferidos para a conta de “obrigações com créditos do plano de recuperação judicial”; e
- (c) Os valores referem-se aos deságios aplicados no período conforme Plano de Recuperação Judicial.

Em 30 de junho de 2022, a Empresa é parte de ações de natureza cível e trabalhista, cujo risco de perda é considerado possível no montante de R\$ 1.344 (R\$ 1.769 em 2021).

Os passivos contingentes registrados como possíveis em 31 de dezembro de 2021, em sua maior parte, foi transferido para a Segunda Lista de Credores após aprovação do plano de Recuperação Judicial e registrados na conta de “obrigações com créditos do plano de recuperação judicial”. Quando estes passivos forem considerados líquidos e certos sofrerão deságios conforme plano de Recuperação Judicial.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social está assim demonstrado:

	Quantidade de cotas	Capital
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - “QGDI S.A.”	2	2
Queiroz Galvão S.A. - “QG S.A.”	92.026.650	92.026.650
Total	92.026.652	92.026.652

Resultado por quota

O resultado por ação básico e resultado por ação diluído foram calculados com base no resultado do período atribuível aos quotistas controladores e não controladores da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, conforme o quadro a seguir:

Lucro básico/diluído por quota	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	14.803	2.247
Quantidade de quotas média ponderada durante o exercício	92.026.652	92.026.652
Resultado por quota - básico e diluído	0,02	(0,02)

A quantidade média ponderada de quotas utilizada na apuração do lucro líquido diluído por quota foi a mesma utilizada para o cálculo do lucro líquido por quota básico, por não haver instrumentos antidiluidores.

17. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional bruta:				
Venda de imóveis	-	-	-	-
Deduções da receita bruta:				
Tributos sobre vendas (correntes e diferidos)	255	-	255	-
Receita líquida operacional	255	-	255	-

18. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Empresa apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Reversão (constituição) de provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (b)	2.123	(1.566)	2.123	5.992
Pessoal	(2)	-	(2)	-
Indenizações cíveis e trabalhistas	(76)	(366)	(76)	(366)
Serviços de informática e administrativos	(200)	(1.756)	(277)	(1.778)
IPTU/ITBI/ITVI/ITR	(803)	(911)	(1.111)	(1.039)
Publicidade e propaganda		(14)		(14)
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas em créditos PEC	(180)	(369)	(180)	(369)
Provisão para <i>impairment</i> de imóveis a comercializar	-	(1.719)	(21)	(1.921)
Remissão de dívida PRJ, líquido (a)	10.435	-	10.435	-
Taxas	(396)	-	(563)	-
Serviços de terceiros - pessoa jurídica	(97)	-	(97)	-
Conservação de máquinas e equipamentos	(494)	-	(530)	-
Outras receitas (despesas), líquido	(869)	(612)	(889)	(647)
Total	9.441	(7.313)	8.812	(142)

- (a)** Em razão das operações realizadas devido ao Plano de Recuperação Judicial, A QGE registrou um deságio classificado como remissão de dívida PRJ referente as classes: I, III, III sub e IV (Conforme Nota Explicativa nº 11). A QGE consolidadora, registrou um valor de R\$10.435 referente aos deságios totais da PRJ; e

- (b) Em razão do plano de recuperação judicial as contingências sofreram um deságio, conforme Nota Explicativa nº 15, a principal movimentação foi o efetivo deságio correspondente as regras do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 2.398 consolidado e R\$ 2.398 controladora, uma adição no valor dos processos prováveis de R\$ 410 no consolidado e controladora e uma transferência no valor de R\$ 134 na controladora e consolidado referente aos processos registrados na “Segunda Lista de Credores” para a conta de “obrigações com créditos do plano de recuperação judicial.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Classificados como:				
Despesas comerciais	(182)	(1.089)	(182)	(1.211)
Despesas gerais e administrativas	(210)	(5.991)	(511)	(6.258)
Outras receitas (despesas), líquidas	9.833	(233)	9.505	7.327
Total	9.441	(7.313)	8.812	(142)

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesa financeira:				
Reversão da atualização monetária do contas a receber	(188)	(132)	(188)	(132)
Juros incorridos	(1)	(3)	(6)	(5)
Multas não dedutíveis	-	(11)	-	(12)
Comissões e despesas bancárias	(6)	(10)	(7)	(12)
Variação monetária passiva de distratos	-	-	-	-
Total	(195)	(156)	(201)	(161)
Receita financeira:				
Descontos obtidos	1	3	1	3
Juros recebidos	-	1	-	1
Atualização monetária do contas a receber	-	775	-	775
Outras receitas financeiras	-	4	-	4
Total	1	783	1	783
Total	(194)	627	(200)	622

20. Seguros

A Empresa não possui apólices de seguros para riscos de engenharia e de responsabilidade civil vigente.

21. Partes relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	460	181	-	-	-	-	-	1
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97	8	-	-	-	-	-	-
Marine Ville Desenvolvimento Imobiliário SCP Ltda.	4.173	2.949	-	-	4.172	2.949	-	-
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	-	-	9.775	16.823	-	-	9.805	16.823
Queiroz Galvão S.A.	-	-	-	520	-	-	-	520
Total	4.730	3.138	9.775	17.343	4.172	2.949	9.805	17.344
Passivo não circulante - obrigações com credores do plano de recuperação judicial (i)	-	-	2.304	-	-	-	2.304	-

Refere-se à conta-corrente entre as empresas e operações de mútuo, sem incidência de juros e prazo de vencimento.

- (i) Os saldos referem-se às partes relacionadas que foram listadas na Segunda Lista de credores após a aprovação do Plano de Recuperação judicial, incluso no saldo de Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. - "QGDI S.A."	-	-	2.195	-	-	-	2.195	-
Queiroz Galvão S.A.	-	-	109	-	-	-	109	-
Total	-	-	2.304	-	-	-	2.304	-

a) Remuneração da administração

A Empresa é administrada por diretoria, eleita na alteração contratual de 18 de novembro de 2020. Os diretores são todos empregados da Empresa e suas remunerações se baseiam em contratos de trabalho, regidos pelas regras da CLT.

22. Compromissos

A Empresa, em 31 de dezembro de 2022, não possui contratos de longo prazo.