

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstrações contábeis 31 de dezembro de
2020 com Relatório dos Auditores Independentes

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado.....	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos administradores e acionistas da
Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia 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 suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Prática contábil de reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2 as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades da atividade imobiliária no Brasil. Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de lote não concluído sobre os aspectos relacionados à transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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 pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 da 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 individuais e consolidadas a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 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;
- 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. 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 a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião da 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 importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de maio de 2021.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.056/O-2



Henrique Silva Premoli
Contador CRC 1SP-250.993/O-6

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Balço patrimonial

Exercício findo em 31/12/2020 e 31/12/2019

(Valores expressos em Reais - R\$)

Ativo	Notas	2020		2019		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	2020		2019	
		Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado			Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	04	3.651.055	10.851.612	12.010.616	16.602.448	Empréstimos e financiamentos	10	6.347.824	9.971.690	4.961.593	12.887.245
Promitentes	05	1.323.440	14.823.246	1.792.421	13.147.574	Debêntures	11	3.017.862	3.017.862	7.372.622	7.372.622
Lotes destinados a venda	06	2.563.977	9.311.499	4.146.566	15.931.326	Fornecedores		615.333	1.534.576	149.183	410.390
Despesas antecipadas		31.973	1.041.323	437.864	1.336.821	Obrigações trabalhistas e tributárias		442.102	1.203.002	341.025	1.113.156
Tributos a recuperar		196.395	1.070.502	123.932	965.878	Contas a pagar		142.118	1.554.743	479.069	553.960
Outros ativos	07	1.501.952	3.142.551	1.749.989	3.808.174	Adiantamento de clientes	12	1.126.029	11.744.674	910.606	10.398.339
Total do ativo circulante		9.268.792	40.240.733	20.261.387	51.792.221	Total do passivo circulante		11.691.268	29.026.547	14.214.097	32.735.713
Não Circulante						Não Circulante					
Promitentes (LP)	05	7.179.124	33.252.068	7.607.092	18.328.250	Empréstimos e Financiamentos (LP)	10	17.205.553	22.544.639	7.837.201	16.210.161
Lotes destinados a venda (LP)	06	19.029.190	19.029.190	18.540.516	18.540.516	Debêntures (LP)	11	20.439.270	20.439.270	19.000.000	19.000.000
Créditos Diversos	14	627.892	627.892	492.354	492.354	Obrigações tributárias diferidas		644.608	2.863.302	686.217	1.888.130
Partes relacionadas (LP)	14	22.033.626	8.317.228	8.067.984	6.782.164	Adiantamento de clientes - Permutas	12	445.187	445.187	445.187	445.187
		48.869.831	61.226.378	34.707.946	44.143.284	Provisão para perda com investimento	08	612.433	-	-	-
						Provisão para contingência	13	300.000	300.000	300.000	300.000
						Partes relacionadas Credor (LP)	14	22.333.864	12.237.107	19.384.983	13.194.826
						Total do passivo não circulante		61.980.914	58.829.506	47.653.588	51.038.304
Investimentos	08	25.623.039	25.000	16.039.962	25.000	Patrimônio líquido					
Imobilizado	09	157.052	628.048	673.311	683.681	Capital Social	15	6.832.485	6.832.485	6.832.485	6.832.485
Intangível	09	15.789	15.789	37.068	37.068	Reserva de Lucros		3.429.836	3.429.836	3.019.503	3.019.503
		25.795.880	668.837	16.750.341	745.749	Total do patrimônio líquido		10.262.321	10.262.321	9.851.988	9.851.988
Total do ativo não circulante		74.665.712	61.895.215	51.458.287	44.889.033	Participação de acionistas não controladores		-	4.017.574	-	3.055.248
Total do Ativo		83.934.503	102.135.948	71.719.674	96.681.254	Total do Passivo		83.934.503	102.135.948	71.719.674	96.681.254

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração do resultado do
Exercício findo em 31/12/2020 e 31/12/2019
(Valores expressos em Reais - R\$)

	Notas	2020		2019	
		Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita líquida com venda de lotes	16	1.220.245	39.737.069	6.933.344	36.817.976
(-) Custo dos lotes vendidos	-	(662.509)	(24.577.603)	(3.415.287)	(23.366.124)
(=) Resultado bruto		557.736	15.159.465	3.518.057	13.451.852
(+/-) Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	17	(5.280.513)	(6.545.050)	(6.401.651)	(7.233.385)
Despesas comerciais	17	(313.128)	(1.725.383)	(258.594)	(1.627.431)
Despesas tributárias		(157.835)	(172.710)	(249.252)	(273.268)
Outros resultados		89.630	235.101	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	08	9.974.961	644.356	9.408.141	1.981.675
		4.313.116	(7.563.687)	2.498.644	(7.152.409)
(+/-) Resultado financeiro líquido	18	(4.372.935)	(4.741.187)	(3.073.364)	(1.992.758)
(=) Resultado antes das provisões tributárias		497.917	2.854.592	2.943.337	4.306.686
(-) Provisão para imposto de renda e contribuição social	19	(87.585)	(1.148.167)	(239.718)	(1.145.604)
(=) Resultado Antes da Participação dos Sócios Não Controladores		410.333	1.706.425	2.703.619	3.161.082
Resultado atribuível aos acionistas não controladores		-	(1.296.092)	-	(457.463)
(=) Resultado do exercício		410.333	410.333	2.703.619	2.703.619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercício findo em 31/12/2020 e 31/12/2019

(Valores expressos em Reais - R\$)

	2020		2019	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Resultado do exercício	410.333	1.706.425	2.703.619	3.161.082
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	410.333	1.706.425	2.703.619	3.161.082
Total dos resultados abrangentes atribuíveis:				
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	(1.296.092)	-	(457.463)
Total dos resultados abrangentes	410.333	410.333	2.703.619	2.703.619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido

Exercício findo em 31/12/2020 e 31/12/2019

(Valores expressos em Reais - R\$)

	Notas	Capital Social	Lucros e Prejuízos acumulados	Reserva de Lucros	Total	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)	-	24.669.728	(17.521.359)	-	7.148.369	2.623.813	9.772.182
Aumento / Redução de capital	15	(17.837.243)	17.837.243	-	-	1.750	1.750
Participação de não controladores			-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-		2.703.619	-	2.703.619	457.462	3.161.081
Distribuição de Lucros			(3.019.503)	3.019.503	-	(27.777)	(27.777)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	-	6.832.485	(0)	3.019.503	9.851.988	3.055.248	12.907.236
Aumento / Redução de capital	15	-	-	-	-	-	-
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	410.333	-	410.333	1.296.092	1.706.425
Distribuição de Lucros		-	-	-	-	(333.765)	(333.765)
Destinação dos lucros acumulados		-	(410.333)	410.333	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	-	6.832.485	(0)	3.429.835	10.262.322	4.017.574	14.279.895

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa condensados

Exercício findo em 31/12/2020 e 31/12/2019

(Valores expressos em Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	497.917	2.943.337	2.854.592	4.306.686
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais	(8.247.800)	(7.456.557)	1.446.705	118.637
Depreciações	603.231	781.541		789.643
Ajuste a valor presente	1.123.930	1.170.043	1.477.601	1.310.669
Equivalência patrimonial	(9.974.961)	(9.408.141)	(644.356)	(1.981.675)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	1.764.903	(4.395.730)	(7.701.286)	(15.362.532)
Decréscimo/(acrécimo) em ativos				
Lotes destinados a venda	1.093.914	(1.061.594)	6.131.153	(2.534.033)
Promitentes compradores de imóveis	(226.982)	(2.129.575)	(18.077.091)	(13.712.446)
Despesas antecipadas	405.890	(425.636)	295.498	(1.318.343)
Tributos a recuperar	(72.462)	(83.506)	(104.625)	(772.556)
Outros ativos	248.037	1.422.006	665.623	(550.569)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos				
Fornecedores	466.150	(321.336)	1.124.186	(2.107.484)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(28.117)	(67.071)	(83.149)	170.097
Adiantamento de clientes	215.424	(2.181.862)	1.346.335	4.959.243
Contas a pagar	(336.951)	452.844	1.000.783	503.559
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(5.984.980)	(8.908.950)	(3.399.990)	(10.937.209)
(Acrécimo/Decréscimo) do ativo imobilizado	(65.693)	(775.780)	(536.547)	(735.363)
(Acrécimo/Decréscimo) de investimentos	1.004.317	2.271.322	644.356	3.053.067
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	938.624	1.495.542	107.808	2.317.704
Fluxo de caixa de financiamento com acionistas e partes relacionadas				
Redução de capital	-	(17.837.243)	-	(17.837.243)
Amortização de Prejuízos acumulados	-	17.837.243	-	17.837.243
Partes relacionadas	(11.152.299)	(3.268.802)	(2.628.321)	(5.718.770)
Parcela do resultado atribuído ao não controladores	-	-	(333.766)	(26.025)
Debêntures	(2.915.490)	20.024.420	(2.915.490)	20.024.420
Empréstimos e financiamentos	10.754.584	1.601.356	3.418.923	5.898.945
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(3.313.205)	18.356.973	(2.458.655)	20.178.570
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	(8.359.561)	10.943.565	(5.750.836)	11.559.064
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	12.010.616	1.067.051	16.602.448	5.043.384
No final do exercício	3.651.055	12.010.616	10.851.612	16.602.448
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	(8.359.561)	10.943.565	(5.750.836)	11.559.063

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

1. Contexto operacional

A Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") com sede administrativa localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo foi constituída em 05 de outubro de 2012 e tem por objetivo:

- Administração de bens e negócios próprios;
- Organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie;
- Participação em outras empresas como acionista ou quotista;
- Prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social exceto aqueles de profissão regulamentada ou que requeiram a inscrição em órgãos ou conselhos de classe.

As atividades continuam voltadas à formação de "*landbank*", bem como ao desenvolvimento de projetos e à preparação para lançamentos dos empreendimentos correspondentes aos terrenos adquiridos.

Em 2020 as atividades foram destinadas à construção de 02 empreendimentos já lançados em períodos anteriores, sendo eles: o Projeto Ithayê e Vereda dos Campos.

Ainda em 2020 no último trimestre foi lançado o Projeto Conviva Cotia, na Cidade de Cotia, em área de 607.836,59m², com obras iniciadas.

Adicionalmente foi realizada a aquisição de nova área para lançamento futuro no Estado de São Paulo, o empreendimento Taubaté Nova Fronteira com área total de 394.698,37m².

Ao longo de 2020 a Lote 5 trabalhou em várias frentes, sendo elas jurídica, processos e sistemas para se adequar aos requisitos da LGPD (Lei de Proteção de Dados). Com assessoria jurídica e técnica realizou uma revisão de todos os contratos e adequação dos sites e sistemas.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Essas demonstrações contábeis foram preparadas usando-se o custo histórico como base de valor e quando aplicável ajustado ao valor justo da transação.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estavam em vigor em 31/12/2020.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

3. Práticas contábeis

3.1. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), a moeda funcional da Companhia.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista, investimentos temporários de curto prazo, com até 90 dias da data de aplicação ou considerados de liquidez imediatas ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data dos balanços que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

3.3. Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos.

3.4. Loteamentos em desenvolvimento

São demonstrados ao custo de aquisição de imóveis/terrenos e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos empreendimentos que não excedem ao seu valor líquido de realização.

Os terrenos adquiridos por intermédio de permutas são avaliados pelo valor justo, contabilizados na rubrica de loteamentos em desenvolvimento com contrapartida na rubrica de adiantamentos de clientes. Aqueles adquiridos com fluxo de pagamentos parcelado são registrados com contrapartida rubrica de credores por imóveis compromissados.

3.5. Despesas antecipadas

Representam pagamentos de seguros e outras despesas cujos benefícios ou prestação de serviços à Companhia ocorrerão durante o exercício seguinte.

3.6. Imobilizado líquido

Registrado ao custo de aquisição ou construção deduzido da depreciação acumulada.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

A depreciação acumulada é calculada a taxas que levam em consideração a vida útil efetiva dos bens.

3.7. Controladas

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação da controladora e estão consistentes com as práticas adotadas pela Companhia. Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas, os saldos de contas patrimoniais, as receitas e despesas, quando aplicável em conformidade com o procedimento de consolidação.

As demonstrações contábeis consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3) e compreendem as informações contábeis das suas controladas cuja participação percentual na data do balanço é assim resumida:

Razão social	Consolidação	31/12/2020	31/12/2019
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	70,00%	70,00%
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,90%	99,90%
SJCAMPOS 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Integral	75,00%	75,00%
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,90%	-
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,90%	-
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,90%	-

3.8. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

- (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis independentes da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

3.9. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

As alíquotas aplicadas sobre a base de cálculo tributável são de 15% acrescida do adicional de 10% aplicadas sobre o excedente de R\$ 60.000 no trimestre para imposto de renda (8% de presunção), quando aplicável e 9% sobre a base de cálculo para contribuição social (12% de presunção).

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes reconhecidos no resultado.

3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço 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 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-lo.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.11. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são Ajustados pelo seu Valor Presente (AVP) no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

3.12. Instrumentos financeiros

São reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros.

Os instrumentos financeiros podem ser classificados nas seguintes categorias:

(i) Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados como mensurado:

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

- A Custo Amortizado (CA);
- Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) - instrumento de dívida; VJORA - instrumento patrimonial;
- Valor Justo através do Resultado (VJR).

A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos no caso de investimentos não designados a Valor Justo por meio do Resultado (VJR) dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

(ii) Passivos financeiros

São classificados como passivos financeiros a Valor Justo por meio do Resultado (VJR), empréstimos e financiamentos ou com derivativos classificados como instrumento de *hedge* conforme o caso.

A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e no caso de empréstimos e financiamentos são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

3.13. Sociedade em Conta de Participação (SCP)

As operações envolvendo SCP são apresentadas de forma consolidada com as operações da Companhia.

As aquisições contraídas com os sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da Companhia.

3.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem os custos estimados para concluir as obras, os prazos de depreciação do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, provisões necessárias para passivos contingentes, tributos e outras similares.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

3.15. Reconhecimento de receitas e despesas

(i) Venda de lotes em desenvolvimento

Nas vendas de lotes não desenvolvidos ou em construção foram observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido correspondente aos lotes e unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes e unidades vendidas ajustado segundo as condições dos contratos de venda e determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica;
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o Ajuste a Valor Presente (AVP) do saldo de contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios – “*pro-rata temporis*”;
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre receita incorrida de incorporação e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas aos resultados quando incorridas.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	10.893	6.623	16.617	13.236
Banco conta movimento	663.525	2.904.744	2.323.997	4.186.176
Aplicação financeira (i)	2.976.637	9.099.249	8.510.998	12.403.036
	3.651.055	12.010.616	10.851.612	16.602.448

(i) Aplicação financeira está representada substancialmente por renda fixa compromissada, pós-fixada, com rendimentos equivalentes às taxas de liquidez diária pelo CDI e pode ser resgatada em até 30 dias, sem perda de rendimentos.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Promitentes compradores de lotes	13.932.584	16.142.029	56.221.099	41.511.018
(-) Ajuste a valor presente (i)	(5.430.020)	(6.742.516)	(8.145.785)	(10.035.194)
	8.502.564	9.399.513	48.075.314	31.475.824
Circulante	1.323.440	1.792.421	14.823.246	13.147.574
Não circulante	7.179.124	7.607.092	33.252.068	18.328.250

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Os saldos de adiantamento de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período estão apresentadas na Nota Explicativa nº 12.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia não identificou perdas futuras na realização do contas a receber, nem a necessidade de realizar a perda estimada.

(i) O Ajuste a Valor Presente (AVP) foi calculado com base na atualização monetária IPCA somados juros de 12% a.a. dos contratos firmados com parcelas acima de 60 meses.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber considerando aquele ainda não refletido na contabilidade e os saldos contábeis referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber	14.422.842	16.469.552	79.456.562	73.177.616
Total de vendas contratadas a apropriar	836.529	533.343	34.105.647	40.123.232
Parcela classificada como adiantamento de clientes	(346.271)	(205.820)	(10.870.184)	(8.456.633)
	14.913.100	16.797.075	102.692.025	104.844.215

6. Loteamentos em desenvolvimento

Representados pelos custos históricos com a construção e viabilização dos loteamentos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimento Campinas (i)	1.317.129	1.268.254	1.317.129	1.268.254
Empreendimento Jarinu(ii)	3.390.089	3.364.964	3.390.089	3.364.964
Empreendimento Joinville (iii)	710.916	703.105	710.916	703.105
Empreendimento Cosmópolis (iv)	113.428	113.428	113.428	113.428
Empreendimento Bauru (v)	520.844	925.423	520.844	925.423
Empreendimento Jaguariúna (vi)	517.213	551.803	517.213	551.803
Empreendimento Indaiatuba (vii)	26.018	26.018	26.018	26.018
Empreendimento Itupeva (viii)	176.202	169.901	176.202	169.901
Empreendimento Sta. Barbara D'Oeste (ix)	290.314	151.502	290.314	151.502
Empreendimento Cotia ()	-	1.430.662	-	1.430.662
Empreendimento Arujá (x)	101.323	48.307	101.323	48.307
Empreendimento Monte Mor (xi)	236.795	60.919	236.795	60.919
Empreendimento Paulínia				
Ambiência(xii)	323.375	-	323.375	-
Empreendimento Taubaté(xiii)	22.697	-	22.697	-
Terrenos	7.746.343	8.814.286	7.746.343	8.814.286
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (xiv)	-	-	1.349.460	4.766.480
SCP Piracicaba (xv)	8.565.607	8.627.102	8.565.608	8.627.102
SCP Vespasiano (xvi)	5.281.215	5.245.694	5.281.216	5.245.694
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (xvii)	-	-	1.552.131	6.727.414
SJCAMPOS 583 Empreend. Imobiliários SPE Ltda. (xviii)	-	-	16.704	290.866
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (v)	-	-	636.896	-
Jaguariuna 790 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (vi)	-	-	431.520	-

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (vii)	-	-	2.760.811	-
Lotes em desenvolvimento	13.846.824	13.872.796	20.594.346	25.657.556
	21.593.167	22.687.082	28.340.689	34.471.842
Circulante	2.563.977	4.146.566	9.311.499	15.931.326
Não circulante	19.029.190	18.540.516	19.029.190	18.540.516

- (i) *Co-Participação em Empreendimento Imobiliário com Cláusula de Cessão* para implantação e administração de loteamento como: proprietários dos imóveis denominados “Sítio Santo Antônio”, “Fazenda Santo Antônio” e “Sítio Terra Preta”, situado no Município de Campinas, Estado de São Paulo. Caberá a Companhia receitas que variam de 23,75% a 27,08%.

Cabe à Companhia:

Imóvel	Receita (*)	Custo (**)
Sítio Terra Preta	23,75%	47,5%
Fazenda Santo Antônio	27,08%	47,5%
Sítio Santo Antônio	26,13%	47,5%

(*) Valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis;

(**) Custos do loteamento a ser desenvolvido.

O projeto está previsto para 4 (quatro) fases, sendo a primeira fase programada ainda em 2021.

Em 16 de julho de 2013 houve o “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Parceria e Co-Participação em Empreendimento para Implantação e Administração de Loteamento” a ser desenvolvido no imóvel “Fazenda Santo Antônio”, sendo deliberado que parte do imóvel, o equivalente a 30 mil m² fosse destacado das condições iniciais de negociação e vendido à Companhia (47,5%) e demais parceiros (52,5%) pelo valor total de R\$ 600.000.

- (ii) Em 30 de setembro de 2013 a Companhia firmou “Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças” com a empresa Fazenda Campo Verde Agropecuária Ltda. (“Fazenda Campo Verde”) objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa, cabendo à Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no município de Jarinu, Estado de São Paulo. O formato e parceria está sendo revisada para um lançamento com empreendimento rural;
- (iii) Em 28 de outubro de 2013 foi firmado instrumento particular de parceria imobiliária entre Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Hacasa”) e a Companhia com o objetivo de realizar um empreendimento nos termos da Lei nº 4.591/64 pela qual a Hacasa fornecerá o imóvel situado no Município de Joinville, Estado de Santa Catarina com área de 177.074 m². A Companhia implantará um condomínio horizontal de lotes urbanos e terá participação entre 55% e 60% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto está programado para o 3º trimestre de 2022;

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em Reais – R\$)

- (iv) Em 30 de janeiro de 2014 foi assinado “Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças” com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes. A parte destinada do imóvel para execução do empreendimento possui área de 640.000 m² e está situada no Município de Cosmópolis, no Estado de São Paulo. A Companhia terá participação entre 50% e 54% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para lançamento 2 (dois) anos após aprovação do Zoneamento Urbano, ainda não realizado. O lançamento do projeto está programado para 2024.
- (v) Em 29 de janeiro de 2015, foi assinado “Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Desenvolvimento e Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimentos de Valores e Outras Avenças” com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes. A parte destinada do imóvel para execução do empreendimento possui área total de 187.663 m² e está situada no Município de Bauru, no Estado de São Paulo. A Companhia terá participação de 55% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto está programado para maio de 2021;
- (vi) Em 8 de abril de 2015 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro terreneiro, visando, venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, sendo a área de 789.647 m². A Companhia terá participação de 55% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para 3 (três) fases, sendo a primeira fase programada para junho de 2021.
- (vii) Em 27 de abril de 2015 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, sendo a área de 740.879 m². A Companhia terá participação de 60% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para lançamento 2 anos após a aprovação de Zoneamento Urbano, programado para 2024;
- (viii) Em 09 de janeiro de 2017 foi assinado “Instrumento Particular de Parceria e Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças” com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário, cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes, situado no Município de Itupeva, Estado de São Paulo e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes. A parte destinada do imóvel para execução do empreendimento possui área total de 482.270 m². A Companhia terá participação de 65,4% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto está programado para 2022;

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em Reais – R\$)

- (ix) Em 31 de julho de 2018, foi assinado “Instrumento Particular de Parceria e Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças” com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução de empreendimento imobiliário cabendo à Companhia executar os serviços e obras descritos no instrumento, administrar a venda dos lotes, situado na Cidade de Santa Barbara D’ Oeste (SP), no Estado de São Paulo e proceder ao recebimento das parcelas do preço e sua distribuição entre as partes. O contrato foi assinado em 18/07/2018 com área total de 797.454,56m².
A Companhia terá participação de 62% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O lançamento do projeto está programado para o 2º trimestre de 2022;
- (x) Em 20 de dezembro de 2018 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro terreno, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Arujá, Estado de São Paulo, sendo a área de 177.179,67 m².
A Companhia terá participação de 57% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para 2022;
- (xi) Em 25 de outubro de 2018 a Companhia firmou instrumento particular de contrato de parceria imobiliária para o desenvolvimento e implantação de loteamento com parceiro terreno, visando venda de lotes, recebimento de valores e outras avenças e objetivando a consecução do empreendimento imobiliário em forma associativa cabendo a Companhia executar os serviços e obras e administrar a venda dos lotes situados no Município de Monte Mor, Estado de São Paulo, sendo a área de 29,04,00 hectares.
A Companhia terá participação de 65% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento. O projeto está previsto para o 1º trimestre de 2022.
- (xii) Itu 396 Empreendimentos Imobiliários, Projeto UNA, loteamento conceito em Itu pronto para construir. Loteamento pronto para construir com total de 394 unidades, sendo 19 em estoque em 31/12/2020;
- (xiii) SCP Piracicaba 380, Projeto COMVIVA, projetado com conceitos inovadores de urbanismo, convencionalmente um lote pensado com traçado de ruas ortogonais, onde todas se conectam com o entorno. Loteamento pronto para construir com total de 383 unidades, sendo 22 em estoque em 31/12/2020;
- (xiv) Em 29 de novembro de 2013 foi assinado “Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Vendas de Lotes, Recebimentos de Valores e Outras Avenças” com o objetivo de disciplinar os direitos e obrigações das partes para a consecução do empreendimento imobiliário em forma de parceria cabendo à Companhia executar os serviços e obras necessários à implantação do empreendimento, proceder à sua comercialização, administrar a venda dos lotes e proceder ao recebimento de seus valores. O imóvel com área total de 700.000 m² está situado no município de Vespasiano, Estado de Minas Gerais.
A Companhia terá participação de 60,59% do valor de venda dos lotes e áreas comercializáveis e a totalidade dos custos efetivos para a implantação, construção e administração do empreendimento.
Na mesma data a Companhia firmou o contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP) Vespasiano “SCP” com partes relacionadas, sendo a Companhia a sócia ostensiva da SCP. O projeto está previsto para 2 (duas) fases, sendo a primeira fase programada para 2021;
- (xv) Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários, Projeto ITAHYÉ Residencial II, loteamento planejado com condomínio fechado. Loteamento em construção com total de 257 unidades, sendo 5 em estoque em 31/12/2020;

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

- (xvi) *SJCampos 583 Empreendimentos Imobiliários, Projeto Vereda dos Campos, loteamento planejado, com condomínio fechado. O Residencial Vereda dos Campos é referência em urbanismo na região de São José dos Campos. Loteamento em construção com total de 443 unidades, sendo 1 em estoque em 31/12/2020;*
- (xvii) *Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários, Projeto Conviva Cotia, projetado com conceitos inovadores de urbanismo, convencionalmente um lote onde todas se conectam com o entorno. Loteamento em construção com total de 1.202 unidades, sendo lançado em 2020 a primeira fase comercial com 331 lotes ficando com 1.133 em estoque.*

7. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamento Família Toledo	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Adiantamento - Setma Empreendimentos	-	255.200	-	255.200
Adiantamentos a Funcionários	37.997	41.960	38.620	42.543
Adiantamento a Fornecedores	253.955	207.661	604.601	491.291
Adiantamento de ITBI - Clientes	-	35.168	-	462.888
Adiantamento Cartório	-	-	314.988	211.840
Empréstimo a Terceiros	10.000	10.000	10.000	10.000
Contas a Receber – Parceiros (i)	-	-	974.342	1.134.412
	1.501.952	1.749.989	3.142.551	3.808.174

(i) Os parceiros são os proprietários do terreno onde está sendo realizado o loteamento. O contas a receber é derivado do encontro de contas entre o direito dos repasses referente aos recebimentos dos lotes vendidos, antecipações realizadas pela Companhia e participação deles nas despesas com marketing.

8. Investimentos

8.1. Principais informações sobre as participações societárias permanentes

Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2020:

Controlada	% - Part.	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício
Itu 396 Empr. Imob. SPE Ltda.	70%	22.063.144	8.446.415	10.274.260	3.342.468
Paulínia 238 Empr. Imob. SPE Ltda.	50%	6.008.258	1.421.999	3.954.793	631.466
Parnaíba 296 Empr. Imob. SPE Ltda.	99,9%	29.429.420	14.759.890	8.573.919	6.308.611
SJCampos 583 Empreendimentos Imobiliários	75%	11.710.403	10.446.425	(474.695)	1.738.674
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,9%	1.266.320	1.508.503	999	(243.182)
Jaguariuna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE	99,9%	432.475	458.837	999	(27.361)
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,9%	3.740.406	4.231.920	999	(492.513)

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

8.2. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	16.039.962	8.903.143
Aporte de recursos	2.997	866.076
Distribuição de Lucros	(1.007.314)	(3.137.398)
Equivalência patrimonial	9.974.961	9.408.141
Saldo final	25.010.606	16.039.962

8.3. Movimentação dos investimentos - Consolidado

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	25.000	1.096.392
Redução de recursos	-	(1.071.392)
Distribuição de Lucros	(644.356)	(1.981.675)
Equivalência patrimonial	644.356	1.981.675
Saldo final	25.000	25.000

9. Imobilizado líquido

	% - Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Computadores e Periféricos	20	120.493	103.795	124.453	107.756
Móveis e Utensílios	10	49.623	49.623	49.623	49.623
Máquinas e Equipamentos	10	8.812	8.812	16.612	16.612
Software	10	349.459	349.459	349.459	349.459
Marcas e Patentes	-	4.200	3.725	4.200	3.725
Veículos	20	63.000	63.000	95.650	95.650
Benfeitoria em imóveis de terceiros	33	528.973	528.973	528.973	528.973
Arrendamento Mercantil - Aluguel	-	802.195	753.675	802.195	753.674
Stand de vendas	-	-	-	470.854	-
		1.926.755	1.861.062	2.442.019	1.905.472
Depreciações acumuladas		(1.753.914)	(1.150.683)	(1.798.183)	(1.184.723)
Imobilizado líquido		172.841	710.379	643.836	720.749

Resumo de movimentação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	710.379	716.140	720.749	775.029
Adições	65.693	775.780	536.547	735.363
Depreciação e baixa	(603.231)	(781.541)	(613.460)	(789.643)
Saldo final	172.841	710.379	643.836	720.749

9.1. Adoção inicial do CPC 06 (R2) IFRS 16 – Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes incluindo o CPC 06 (IAS 17) – Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) – Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil e é efetivo a partir de 1 de janeiro de 2019.

O impacto mais significativo para a Empresa foi o reconhecimento de novos ativos e passivos para os seus arrendamentos anteriormente reconhecidos como operacionais. Além disso, a natureza das despesas relacionadas a esses arrendamentos foi alterada, pois o CPC 06 (R2) substituiu a despesa linear de arrendamento operacional por despesas de depreciação do direito de uso e juros sobre o passivo de arrendamento.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Arrendamento Mercantil	802.195	753.675	802.195	753.675
Depreciação Arrendamento Mercantil	(740.108)	(371.562)	(740.108)	(371.562)
Saldo final	62.087	382.113	62.087	382.113

10. Empréstimos e financiamentos

	Vencimento	Taxa de Juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	27/05/2019	8,00% a.a +100% CDI	-	1.322.319	-	1.322.319
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	28/11/2022	8,00% a.a +100% CDI	2.555.596	3.888.892	2.555.596	3.888.892
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	16/03/2020	6,04% a.a +100% CDI	-	230.769	-	230.769
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	15/10/2020	4,90% a.a +100% CDI	-	833.333	-	833.333
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	23/05/2022	6,42% a.a +100% CDI	980.429	1.686.308	980.429	1.686.308
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	02/10/2023	8,00% a.a +100% CDI.	1.833.338	-	1.833.338	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	23/07/2025	10,03% a.a	2.100.840,00	-	2.100.840	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	14/12/2022	4,2818% a.a + 100% CDI	2.185.714	-	2.185.714	-
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	27/08/2024	5,75% a.a +100% CDI	7.500.000	-	7.500.000	-
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	02/10/2024	5,75% a.a +100% CDI	2.500.000	-	2.500.000	-
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Itu	22/05/2020 15/09/2020	6,42% a.a +100% CDI	-	-	-	837.830
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Parnaíba	20/07/2021	6,42% a.a +100% CDI	-	-	933.333	2.533.333

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

	Vencimento	Taxa de Juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/10/2022	6,50% a.a +100% CDI	-	-	906.495	2.237.321
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	29/08/2022	6,50% a.a +100% CDI	-	-	686.774	1.460.002
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/06/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	1.497.820	2.343.824
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/08/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	1.388.077	2.066.786
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP – Parnaíba	28/11/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	1.011.374	1.365.446
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	14/06/2033	12,00% a.a + IPCA	3.897.460	4.837.173	6.436.539	8.291.243
			23.553.377	12.798.794	32.516.329	29.097.406
Circulante			6.347.824	4.961.593	9.971.690	12.887.245
Não circulante			17.205.553	7.837.201	22.544.639	16.210.161

Os “aging” de empréstimos do consolidado estão dispostos da seguinte forma:

A vencer	R\$
2021	9.971.690
2022	8.087.360
2023	4.718.804
2024	2.975.231
Após 2025	6.763.244
	32.516.329

Os saldos de empréstimos e financiamentos classificados no não circulante vencem a partir de 2022.

Os referidos contratos contam com cláusulas que restringem a tomada de algumas ações e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia está adimplente com suas obrigações contratuais.

As garantias são através de instrumento particular de cessão fiduciária em garantias de direitos creditórios oriundos de instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de lote e outras avenças.

(a) Para o referido contrato está como garantia a carteira de recebíveis dos empreendimentos do UNA e COMVIVA cujos recebimentos estão projetados até 2033 e o recebimento desses títulos são realizados em conta específica administrada pela securitizadora Travessia.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

11. Debêntures

	Vencimento	Taxa de Juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Debênture Vermilion Piracicaba (i)	30/01/2025	12% a.a +100% IPCA	8.042.313	7.372.622	8.042.313	7.372.622
Debênture JPP UNA (ii)	28/05/2025	6,5% a.a +100% CDI	6.120.310	8.000.000	6.120.310	8.000.000
Debênture JPP Itahyê (iii)	11/11/2025	6,5% a.a +100% CDI	9.294.509	11.000.000	9.294.509	11.000.000
			23.457.132	26.372.622	23.457.132	26.372.622
Circulante			3.017.861	7.372.622	3.017.861	7.372.622
Não circulante			20.439.270	19.000.000	20.439.270	19.000.000

- (i) Em 13 de julho de 2017 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a Magenta, Fundo de Investimento Multimercado Investimento no Exterior, Crédito Privado para colocação privada não conversível em ações dividida em 9 (nove) séries. Foram emitidas 11.000 (onze mil) debêntures no valor nominal de 1.000 (um mil reais) na data de emissão. Em 14 de dezembro de 2020 foi realizado o 6º aditamento que alterou a forma de pagamento para mensal, corrigida pela variação da correção do IPCA acrescida de juros de 12% ao ano. As debêntures vencerão no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir de 28 de fevereiro de 2021;
- (ii) Em 20 de maio de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A., para colocação privada, não conversível em ações da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia Fidejussória, série única. Foram emitidas 8.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 na data da emissão totalizando R\$ 8 milhões. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do DI. As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados a partir de sua subscrição e integralização;
- (iii) Em 19 de novembro de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A. para colocação privada não conversível em ações da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real com garantia Fidejussória série única. Foram emitidas 11.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 na data da emissão totalizando R\$ 11 milhões. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do DI. As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados, a partir de sua subscrição e integralização.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

12. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamento de clientes (a)	1.126.029	910.606	11.744.674	10.398.339
Adiantamento de clientes – permutas (b)	445.187	445.187	445.187	445.187
	1.571.216	1.355.793	12.189.861	10.843.526

(a) Refere-se a recebimentos de clientes no que concerne a atividade de incorporação e revenda de imóveis, o qual não foi reconhecido contas a receber devido o percentual de evolução de obra;

(b) Refere-se a compromissos assumidos com prestadores de serviço de consultoria e estudo para definição e estruturação dos imóveis localizados nas cidades de Campinas e Joinville e Piracicaba. A liquidação das permutas ocorrerá na entrega dos lotes conforme previsto nos contratos.

13. Provisão para contingências

A Companhia durante o curso normal de seus negócios fica exposta a certas contingências e riscos que incluem processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos em discussão.

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo de provisão para contingências é de R\$ 300.000, para resguardar os riscos que a Companhia estão expostos. Não há processos em nome da Companhia.

As declarações de rendimentos da Companhia estão sujeitas a revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários referentes a períodos variáveis de tempo também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

14. Partes relacionadas

14.1. Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamento a acionistas	989.848	2.522.908	989.848	2.565.661
Sociedades em conta de participação – SCP	4.624.134	1.251.580	4.624.133	1.251.581
Mútuo com empresas do grupo Lote 5	13.716.397	1.662.577	-	10.008
Contas a receber parceiros	-	-	-	323.994
	19.330.379	5.437.065	5.613.981	4.151.244

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

14.2. Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Sociedades em Conta de Participação (SCP)	10.152.057	10.317.041	10.152.057	10.317.041
Mútuo com empresas do grupo Lote 5	11.518.051	8.257.248	1.421.293	2.067.091
Contas a pagar parceiros	663.756	810.694	663.757	810.694
	22.333.864	19.384.983	12.237.107	13.194.826

14.3. Mútuo com acionista

No decorrer do exercício de 2016 foi firmado contrato de mútuo entre a Companhia e um de seus acionistas.

O saldo de mútuo é atualizado pela variação do CDI, o vencimento está previsto para o ano de 2021 e não há garantias exigidas entre as partes.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuo acionista	2.703.247	2.630.919	2.703.247	2.630.919

14.4. Mútuo com parceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuo CAC	568.370	445.462	568.370	445.462
Mútuo Educacional	59.522	46.891	59.522	46.891
	627.892	492.353	627.892	492.353

Concessão de créditos a parceiros com vencimentos que variam de 12 a 48 meses, atualizados pelo INCC e IGPM garantidos pelos sócios das empresas.

14.5. Contas a pagar parceiros

A Controlada (ITU 396) possui um contas a pagar no valor de R\$ 1.074.531 (Um milhão, setenta e quatro mil, quinhentos e trinta e um reais) com o parceiro Haras América, pertinente a taxa de administração e participação (40,05% apurado pela administração do empreendimento) nas despesas com marketing do loteamento.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

14.6. Sociedade em Conta de Participação (SCP)

São operações com sócios da Companhia através de SCP's para viabilizar a compra de imóveis para a realização de loteamentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SCP Piracicaba 380 (i)	5.823.946	5.988.930	5.823.946	5.988.930
SCP Vespasiano (ii)	4.328.111	4.328.111	4.328.111	4.328.111
SCP Paulínia (iii)	(4.623.133)	(1.251.581)	(4.623.133)	(1.251.581)
	5.528.924	9.065.460	5.528.924	9.065.460

- (i) Cabe aos sócios participantes da SCP o valor correspondente a 40% dos valores recebidos pela Companhia pela venda dos lotes descontados principalmente os valores de comissão de venda e despesas publicitárias;
- (ii) Cabe aos sócios participantes da SCP o valor correspondente a 9,59% dos valores totais recebidos pela venda dos lotes descontados principalmente os valores de comissão de venda e despesas publicitárias;
- (iii) Cabe aos sócios participantes da SCP o valor correspondente a 4,54% dos valores recebidos pela Companhia pela venda dos lotes descontados principalmente os valores de comissão de venda e despesas publicitárias.

15. Capital social

O capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional de R\$ 6.832.485 (seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais) dividido em 6.832.485 (seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e oitenta e cinco) ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal.

A distribuição entre os acionistas pessoas físicas fica assim dividida:

	31/12/2020	31/12/2019
Arthur Matarazzo Braga	1.622.715	1.622.715
Astério Vaz Safatle	341.625	341.625
Luiz Roberto Horst Silveira Pinto	1.622.715	1.622.715
Fernando Bruno de Albuquerque	1.622.715	1.622.715
Ricardo Setton	1.622.715	1.622.715
	6.832.485	6.832.485

16. Receita líquida com vendas de lotes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita com venda de lotes	340.640	8.842.338	42.387.888	40.361.125
(-) Ajuste a valor presente	1.123.930	(1.170.043)	(1.141.600)	(1.310.669)
(-) Deduções da receita	(244.325)	(738.951)	(1.509.219)	(2.232.480)
	1.220.245	6.933.344	39.737.069	36.817.976

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

17. Despesas administrativas e comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas com pessoal	(1.884.734)	(1.538.591)	(1.951.628)	(1.558.145)
Despesas comerciais	(313.128)	(258.594)	(1.725.383)	(1.627.431)
Despesas gerais administrativas	(716.226)	(1.398.183)	(1.575.874)	(1.896.593)
Despesas com Consultoria Adm (i)	(558.079)	(1.018.694)	(567.753)	(1.036.712)
Despesas com Projetos	(560.210)	(588.958)	(560.210)	(588.958)
Despesas com depreciação	(603.231)	(409.979)	(609.700)	(458.497)
Serviços profissionais pessoa jurídica	(958.033)	(1.447.246)	(1.279.885)	(1.694.480)
	(5.593.641)	(6.660.245)	(8.270.433)	(8.860.816)

(i) Nesta conta estão classificados os prestadores de serviços de consultoria: financeira, marketing e planejamento e viabilidade.

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Rendimento de aplicações financeiras	117.156	81.435	200.609	276.369
Juros de empréstimos	(4.515.569)	(3.214.336)	(4.937.563)	(2.249.323)
Juros/multas	(12.073)	(54.666)	(41.145)	(114.157)
Despesas bancárias	(105.779)	(54.245)	(191.860)	(115.575)
Outras receitas	143.330	168.448	228.772	209.928
	(4.372.935)	(3.073.364)	(4.741.187)	(1.992.758)

19. Imposto de renda e contribuição social - lucro presumido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de Renda sobre o lucro tributável (15%)	(51.850)	(140.773)	(672.156)	(693.668)
Contribuição Social sobre o lucro tributável (9%)	(35.735)	(98.945)	(476.011)	(451.936)
	(87.585)	(239.718)	(1.148.167)	(1.145.604)

20. Instrumentos financeiros

O Grupo e suas controladas operam com diversos instrumentos financeiros sendo eles: caixa e bancos, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, fornecedores, outras contas a pagar, adiantamento de clientes e empréstimos e financiamentos, estão registrados pelo valor de custo acrescido dos rendimentos ou encargos incorridos, quando aplicável, aproximando-se dos respectivos valores de mercado.

Durante o exercício findo 31 de dezembro de 2020 a Companhia não tinha qualquer operação envolvendo derivativos.

21. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em Reais – R\$)

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas dada a sua natureza não fazem parte do escopo da nossa revisão das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

22. Impactos COVID

A Administração da Companhia tem acompanhado atentamente os impactos do corona vírus (COVID-19) nos mercados mundiais e em especial no mercado brasileiro.

Nesse sentido diversas medidas estão sendo adotadas para combater o avanço do vírus, sendo que esses procedimentos podem causar uma ruptura nas atividades econômicas do Brasil e do mundo o que poderia afetar as operações e resultados financeiros da Companhia.

A Administração estima que até o momento as operações da Companhia não sofreram grandes impactos pelos efeitos da pandemia. O faturamento em 2020 manteve-se em linha com as expectativas da Administração, bem como as ações e estratégias comerciais aplicadas à Companhia foram positivas em termos de resultado.

A Administração da Companhia não identificou riscos significativos decorrentes de *impairment* de seus ativos que justificasse a necessidade de constituição para perdas ao valor recuperável dos ativos que estão sendo apresentados nestas demonstrações contábeis.

23. Eventos subsequentes

Foi realizada a aquisição da Fase II do empreendimento Parque da Enseada, projeto já aprovado na Prefeitura da Cidade do Guarujá no Estado de São Paulo contendo a área 51.697,56m².

São 315 lotes para lançamento imediato. O valor acordado é de R\$ 7.5 milhões dividido em 75 parcelas de R\$ 100 mil com início de pagamento após 36 meses contados a partir da data do contrato ou 30 dias após emissão do TVO.