

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A VILLA TENIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, é uma sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da companhia é Rua Padre Ferraz, nº 680 - Centro - Itapira/SP. A companhia tem por objetivo única e exclusivamente o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais do empreendimento imobiliário que constitui objeto da sociedade, que será erguido em área de 4.060 m<sup>2</sup> do imóvel sito à Rua Marechal Rondon, nº 60, Nova Itapira, no Município de Itapira, Estado de São Paulo.

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis levantadas em 31/12/2023 comparativas com 31/12/2022 estão em conformidade com as práticas contábeis adotados no Brasil, as quais compreendem as incluídas na legislação societária brasileira e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

### 3.1 REGIME DE ESCRITURAÇÃO

Foi adotado o regime de competência para o registro das mutações patrimoniais. A aplicação desse regime implica no reconhecimento das receitas, custos e despesas quando ganhas ou incorridas, independentemente de seu efetivo recebimento ou pagamento.

### 3.2 ATIVOS

#### a) Caixa e Equivalentes de Caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de alta liquidez.

#### b) Despesas/Dispêndios Antecipados

As despesas e dispêndios antecipados estão registrados no ativo circulante e não circulante, sendo apropriados mensalmente ao resultado, pelo regime de competência e em conformidade com as cláusulas dos contratos de seguros, serviços, entre outros.

#### c) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, deduzido de depreciação e amortização, não representando o seu real valor de mercado, que poderia ser encontrado através de uma reavaliação dos bens. As depreciações são calculadas pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil econômica dos bens, segundo a Instrução Normativa RFB nº 1700, de 14 de março de 2017.

#### d) Terrenos

Parte cindida do Acervo Patrimonial do Tênis Clube de Itapira, levantado em 31 de julho de 2014, composto pelo terreno na Rua Marechal Rondon, 80 - Centro - Itapira/SP, equivalente a 4.060 m<sup>2</sup>, no valor contábil de R\$ 3.758,00 (três mil

setecentos e cinquenta e oito reais) conforme Laudo de Avaliação do patrimônio da Associação elaborado pela BVM Auditores S/S Ltda, estabelecida na Rua Ribeiro de Barros, nº 212 – térreo sala 01, cidade de Itapira, Estado de São Paulo e inscrita no CNPJ sob o nº 04.805.689/0001-82.

e) Construções em andamento

Compõem o saldo da conta até 31/12/2022 o montante de R\$ 700.009,04 (Setecentos mil e nove reais e quatro centavos), sendo;

Contrato de Prestação de Serviços de Arquitetura e Consultoria em Projetos no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), firmado junto a empresa Bignotto Consultoria em Negócios Ltda., CNPJ nº 09.274.677/0001-92, representada por Felipe Graciano Bignotto, CPF nº 284.732.268-01, Rua Quirino do Amaral Campos nº 144 – Sala 308 - Bairro Cambuí - Campinas/SP., categoria profissional da arquitetura e urbanismo CAU A-37425-3. Forma de pagamento: 12 (doze) parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com vencimento todo dia 05 de cada mês, iniciado em 05 de abril de 2017.

O valor restante pode ser verificado através dos livros contábeis e comprovados através de notas fiscais.

Compõem o saldo da conta até 31/12/2023 o montante de R\$ 4.386.126,03 (quatro milhões, trezentos e oitenta e seis mil, cento e vinte e seis reais e três centavos), pois em 2023 começou efetivamente a construção do condomínio.

### 3.3 PASSIVOS

a) Passivo Circulante e não circulante

As obrigações com terceiros são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

b) Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social, são calculados com base nas alíquotas estabelecidas pela legislação do imposto de renda e da contribuição social.

### 3.4 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

O capital social da companhia em 31/12/2023 é de R\$ 7.065,660,00 (Sete milhões, sessenta e cinco mil, seiscentos e sessenta reais).

b) Capital a Integralizar

Conta que registra o valor do capital social subscrito que não foram integralizados pelos acionistas, ou seja, corresponde aos valores que estão subscritos, mas ainda não foram colocados à disposição da companhia pelos acionistas. A obrigação foi contraída pelos acionistas através da aprovação do aumento de capital social na AGO/AGE de 08/02/2019 e AGO/AGE de 28/08/2021 mediante Boletim de Subscrição que estabeleceu o cumprimento da obrigação de integralizar o capital social.

c) Ações em Tesouraria

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, a qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis,

**Relatório de notas explicativas**

Empresa: 144 – Villa Tennis Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Página: 3

Itapira/SP - CNPJ:20.684.006/0001-32

líquidos de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido e classificadas como Ações em Tesouraria. O valor de R\$ 3.109.508,87 (três milhões, cento e nove mil, quinhentos e oito reais e oitenta e sete centavos) em Ações em Tesouraria compreende a recompra das Ações dos acionistas abaixo:

Floriano Vieira Campos, recompra em 30 de maio de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Fernando Pretel Pereira Job, recompra em 19 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

José Bueno Sequeira, recompra em 19 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Afonso Nogueira de Freitas, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Albano Pegorari Filho, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Luis Albano Pegorari, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Luiz Carlos Machado, recompra em 23 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Marilene Zucato Guarini, Cassiano Guarini, Halina Priscila Guarini Soares e Caroline Guarini, todos herdeiros do falecido José Carlos Guarini, recompra em 25 de junho de 2015 valor R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais);

Ipe Arthur Ferreira Alves Filho, recompra em 03 de julho de 2017 valor R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); Luis Augusto Pereira Job, recompra em 11 de agosto de 2017 valor R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

Jussara Soares Vieira, recompra em 06 de agosto de 2018 valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

Francisco Ruetter, recompra em 11 de novembro de 2020 valor R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

Ana Flora Oliveira Rodrigues, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Rodrigo Natale Formigari, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Alexandra Pegorari Caio, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Carlos Reinaldo Nogueira, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Odair Pegorari, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Bruno Pegorari, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Roberto Pedro de Freitas, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 137.492,66 (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos);

Nilza Pereira Lima Kallos, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 137.492,66 (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos);

Angelina Cavenaghi Cremasco, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Fausto Gilberto Laurito, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Marco Antonio Brito Simões, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Silvio da Silva Sartori, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Carolina Lara Campos Cavenaghi, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Giuliano Monteiro Reis, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Florisvaldo Jose Lesses, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Paulo Roberto Andrade, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 133.323,55 (cento e trinta e três mil, trezentos e vinte e três reais e cinquenta e cinco centavos);

Antonio Carlos Rossi, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Ricardo Passarela Neto, recompra em 21 de março de 2022 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

Syla Burani Junior, recompra em 16 de fevereiro de 2023 valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

**d) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)**

Adiantamento para futuro aumento de capital são os recursos recebidos pela empresa, de seus acionistas ou quotistas, destinados a aumentar o capital social da companhia.

Entre agosto de 2023 até dezembro de 2023 foi recebido AFAC de seus acionistas o valor R\$ 1.062.323,34 (um milhão e sessenta e dois mil, trezentos e vinte e três reais e trinta e quatro centavos).

**Relatório de notas explicativas**

Empresa: 144 – Villa Tennis Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Página: 5

Itapira/SP - CNPJ:20.684.006/0001-32

Itapira/SP., 31 de dezembro de 2023.

---

ITACONT - ASSESSORIA CONTABIL S/S LTDA

Paulo Cesar Adorno  
CPF: 079.562.658,43  
CRC: 1SP171613

---

CASSIANO MARTELLI

Diretor(a) – Presidente(a)  
CPF: 484.547.539-15