

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 08.588.838/0001-50

Relatório da Administração

Srs. Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024. A Administração

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de Reais)		Demonstração dos Resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por ação)		Demonstração dos Fluxos de Caixa (método Indireto) Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)		
Ativo	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	8.188	15.453	Empréstimos e financiamentos	3.642	21.849	
Contas a receber	9.304	8.707	Fornecedores	769	526	
Imóveis a comercializar	39.813	45.880	Obrigações tributárias	1.141	1.285	
Despesas antecipadas	111	111	Tributos diferidos	800	862	
Demais ativos	348	31	Adiantamentos de clientes	60	60	
Total do ativo circulante	57.764	70.182	Dividendos a pagar	28.342	17.997	
			Demais passivos	33	33	
Não Circulante			Total do passivo circulante	34.787	42.612	
Contas a receber	2.585	2.572	Circulante			
Despesas antecipadas	200	68	Empréstimos e financiamentos	-	3.642	
Demais ativos	161	61	Tributos diferidos	310	299	
Imóveis a comercializar	223.970	223.970	Adiantamentos de clientes	455	515	
Imobilizado	309	372	Total do passivo não circulante	765	4.456	
Total do ativo não circulante	227.225	227.043	Patrimônio Líquido			
Total do Ativo	284.989	297.225	Capital social	175.729	175.729	
			Adiantamento para futuro aumento de capital	2.500	2.500	
			Reservas de lucros e dividendos obrigatórios	71.208	71.928	
			Total do patrimônio líquido	249.437	250.157	
			Total do Passivo e Patrimônio Líquido	284.989	297.225	

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)		Demonstração dos Fluxos de Caixa (método Indireto) Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos a pagar	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-
Destinação Proposta:			
- Dividendos obrigatórios não distribuídos	-	-	-
- Reserva legal e retenção de lucros	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	175.729	2.500	4.946
Dividendos a pagar	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-
Destinação Proposta:			
- Apropriação de dividendos obrigatórios	-	-	-
- Continuação de reserva legal	-	-	-
- Retenção de lucros	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	175.729	2.500	6.027

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional – A Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A. ("Empresa" ou "Morumbi") foi constituída em 2 de janeiro de 2007, com o objetivo de deter participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia, acionista ou quotista; promover a administração de bens próprios, e realizar compra, venda, locação e administração de imóveis próprios. A sede da empresa está localizada na Av. Morumbi 7.395, Vila Cordeiro, São Paulo-SP. Em junho de 2007, a empresa iniciou suas atividades com a aquisição do terreno localizado na Avenida Morumbi, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, com área aproximada de 39.000m². **Detalhe do empreendimento Torre Z:** A Torre Z é um empreendimento comercial, triple A, localizado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, 296, Vila Olímpia, São Paulo-SP (antes registrado como Av. Morumbi, 7.395, conforme matrícula). O edifício possui 40.331 m² de área bruta locável (ABL) dividida entre 27 andares e 9 lojas. Em 16 de outubro de 2013, o empreendimento Torre Z obteve o "Habite-se" emitido pela Prefeitura do Município da Cidade de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2025, aproximadamente 79,28% da área total da Torre Z estava locada, para 17 locatários. **Detalhes do empreendimento Mandarin The Legend:** Mandarin The Legend é um empreendimento planejado para 263 unidades residenciais de 88 a 144m², 8 conjuntos comerciais e 1 loja fachada ativa, a ser desenvolvido em parte do imóvel localizado na Avenida Morumbi, 7395 – Brooklin – São Paulo, referente à matrícula 228.515 devidamente registrada no 15º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. O edifício será construído em área privativa total de 35.058,19m². O empreendimento imobiliário será desenvolvido pela incorporadora Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda, através de incorporação por mandato firmado em 06 de novembro de 2019 pelas partes. A incorporadora assumiu a responsabilidade e condução dos projetos perante as autoridades competentes, com prazo de 48 meses para finalização contados da data de lançamento do empreendimento imobiliário que ocorreu no segundo semestre de 2023. A Morumbi terá direito a 22,21% das receitas de vendas de unidades desse empreendimento, por meio de repasses mensais realizados pela incorporadora. **2. Apresentação das demonstrações financeiras – a. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 17 de março de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que não tiveram efeitos sobre estas demonstrações financeiras. **b. Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado de outra forma nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor nominal das contraprestações pagas em troca de ativos. **c. Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor máximo mais próximo, exceto quando de outra forma. **d. Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamento, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. **3. Principais políticas e práticas contábeis** – As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras. **a. Caixa e equivalentes de caixa:** A Empresa classifica nesta categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação, e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa, que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, e cujo vencimento seja inferior a 90 dias. **b. Contas a receber de clientes:** Locação: São representadas pelos valores decorrentes das receitas de contratos de locação (arrendamento mercantil operacional), que são apresentados no ativo circulante e não circulante com base no respectivo prazo previsto de realização, líquidos de eventual perda estimada de crédito de liquidação duvidosa. **Incorporação imobiliária:** Está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"). **c. Estoque de imóveis:** São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois, o menor, e estão compostos por terrenos, custos de construção que são formados por gastos vinculados ao desenvolvimento do projeto imobiliário, materiais, mão de obra aplicada e outros correlatos. Quando o custo de construção do imóvel exceder o fluxo de caixa esperado da sua operação de locação ou venda, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não fosse recuperável. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização. A classificação de imóvel entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo de comercialização do imóvel. A Administração revisa periodicamente as estimativas de comercialização. **d. Redução ao valor recuperável (Impairment):** De acordo com o pronunciamento CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativo, a Empresa analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo pode estar registrado por valor superior ao seu valor de realização. Caso sejam identificadas tais evidências, a Empresa estima os valores recuperáveis do ativo e caso o valor de realização (valor justo) seja inferior ao valor contábil, efetua o ajuste para refletir o valor de realização do ativo. Em 31 de dezembro de 2025, a administração procedeu a avaliação de recuperabilidade e concluiu que não há perda para redução ao valor recuperável de seus ativos. **e. Gestão do risco de liquidez:** A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da administração, que elaborou um modelo para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazo. A Empresa gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de créditos bancárias por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. **f. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber, empréstimos e financiamentos e contas a pagar. A Empresa reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. **Ativos financeiros:** Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (b) ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. A Empresa apresenta os seguintes ativos financeiros: **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como "Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado" ou "Passivos financeiros ao custo amortizado". A Empresa apresenta apenas passivos financeiros ao custo amortizado. **g. Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros. **h. Imposto de renda e contribuição social:** O imposto de renda e contribuição social correntes são apresentados líquidos, no passivo, quando houver montantes a pagar, ou no ativo, quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido. As aliquotas desses impostos são de 15% para o imposto de renda, 10% de adicional de imposto de renda sobre o que ultrapassar R\$ 240 no exercício e de 9% para a contribuição social. Em 2025 e 2024 a Empresa optou pelo regime de lucro presumido, desta forma, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas de locação 8% para IRPJ e 12% para CSLL sobre as receitas de vendas de imóveis e de 100% sobre receitas financeiras e dos ganhos realizados, sobre a qual aplicam-se as aliquotas de 15% (mais adicional de 10%) e 9% referentes ao imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre lucro, respectivamente. **i. Patrimônio líquido: Capital social:** O aumento ou diminuição de capital social são definidos em assembleia e formalizados através da alteração do Estatuto Social da Empresa. **Resultado do exercício (Destinação):** O lucro líquido do exercício apurado, após as deduções de reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Empresa julgar necessárias para a sua segurança, terá a destinação que lhe for determinada por deliberação dos acionistas em Assembleia Geral. **j. Receitas de aluguel:** A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear. As receitas de locação são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. A linearização das receitas tem por objetivo equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas. **k. Receitas de venda de imóveis:** A Empresa adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. **4. Caixa e equivalente de caixa**

	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	9	9
Aplicações Financeiras (*)	8.179	15.444
Total	8.188	15.453

5. Contas a receber de clientes

	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber – locação	2.076	2.541
Contas a receber diferido – linearização de contratos de locação	2.850	3.679
Primitores compradores de imóveis	6.963	5.059
Total	11.889	11.279

Circulante 9.304 8.707
Não circulante 2.585 2.572



Publique no Data Mercantil!

A decisão certa em todos os momentos.

Contato: (11) 3361-8833

Orçamentos: comercial@datamercantil.com.br



Acesse nosso site pelo link abaixo ou apontando a câmera do seu celular no QRcode ao lado.

www.datamercantil.com.br

DATA MERCANTIL

São Paulo



Documento assinado e certificado digitalmente Conforme MP 2.200-2 de 24/08/2001 Confira ao lado a autenticidade

A publicação acima foi realizada e certificada no dia 17/04/2026

Acesse a página de **Publicações Legais** no site do **Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: www.datamercantil.com.br/publicidade_legal


