

**HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

**Relatório do Auditor Independente**

**Demonstrações Contábeis Individuais**

**31 de dezembro de 2024**

**HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

**Demonstrações Contábeis Individuais**

**31 de dezembro de 2024**

**Sumário**

- ✓ **Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais**
- ✓ **Balanços Patrimoniais**
- ✓ **Demonstrações do Resultado**
- ✓ **Demonstrações dos Resultados Abrangentes**
- ✓ **Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**
- ✓ **Demonstrações dos Valores Adicionados**
- ✓ **Demonstrações dos Fluxos de Caixa**
- ✓ **Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Individuais**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS

Aos

Administradores e Acionistas da

**HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Cuiabá - MT

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis individuais da **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** ("Companhia" ou "HABITA MT"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual da **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidades com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais". 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, 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.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais, 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 livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais**

- Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais, 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 suspeição profissional ao longo da auditoria. Além disso:
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão

fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se, as demonstrações contábeis individuais, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.
- Fornecemos também aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**SENSO AUDITORES INDEPENDENTES**  
**CRC N° 2SP 005977/O-9**  
**CVM N° 7307**



**GUILHERME ROCHA CASTRO SOARES**  
**CRC N° 1SP 290.834/O-4**

## **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Balanços patrimoniais  
em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	18.368
Outras contas a receber	5	8.000.000
		<b>8.018.368</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>8.018.368</b>
<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Passivo circulante</b>		
Salários, provisão para férias e encargos sociais		17.486
Obrigações tributárias		430
Outras contas a pagar		1.000
Partes Relacionadas	6	4.000.000
		<b>4.018.916</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	7	100.000
Adiantamento para futuro aumento de capital		4.062.000
Resultados acumulados		(162.547)
		<b>3.999.453</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>8.018.368</b>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais.

---

## **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em reais - R\$)

	<b>31/12/2024</b>
<b>Receita (despesas) operacionais</b>	
Despesas gerais e administrativas	(160.823)
<b>Lucro (Prejuízo) operacional</b>	<b>(160.823)</b>
Despesas financeiras	(1.724)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(1.724)</b>
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(162.547)</b>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais .

---

## **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Demonstração do Resultado Abrangente  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

	<b><u>31/12/2024</u></b>
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	(162.547)
Outros resultados abrangentes	-
<b>Total do resultado abrangente do período</b>	<b><u>(162.547)</u></b>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais.

---



**HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

	Capital Social	Resultados acumulados	Patrimônio líquido
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Integralização de capital	100.000	-	100.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.062.000	-	4.062.000
Resultado do exercício	-	(162.547)	(162.547)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>4.162.000</b>	<b>(162.547)</b>	<b>3.999.453</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais.

## **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

		<b>31/12/2024</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (Prejuízo) líquido do período		(162.547)
<b>Caixa gerado pela Atividade</b>		<b>(162.547)</b>
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>		
Outras contas a receber	5	(8.000.000)
		<b>(8.000.000)</b>
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais</b>		
Partes Relacionadas		4.000.000
Salários, provisão para férias e encargos sociais		17.486
Obrigações tributárias		430
Outras contas a pagar		1.000
		<b>4.018.915</b>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(4.143.632)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital		4.062.000
Aumento de capital social		100.000
<b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>		<b>4.162.000</b>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>18.368</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	18.368
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>18.368</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais.

# **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Notas Explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

## **1. Contexto Operacional**

**HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** (“Companhia” ou “HABITA MT”), constituída em 17 de maio de 2024, é uma Companhia domiciliada no Brasil com sede Avenida Ciriaco Candia, nº 242, Bairro Cidade Verde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

A Sociedade tem por objeto social: a exploração da atividade de engenharia civil e da indústria da construção civil e reformas de edifícios comerciais, residenciais, industriais, esportivos e obras de arte especiais; execução de serviços de tubulação em gás e de termoeletricas; projetos e execução de serviços de edificações, terraplanagem, pavimentação asfáltica e com paralelepípedos, barragens, pontes e viadutos, estrutura em concreto armado e protendido e obras de drenagem; projetos e execução de serviços de linha elétrica urbana e rural de alta e baixa tensão, subestações e instalações prediais; projetos e execução de serviços de adutora, estações elevatórias, sistema de tratamento de água, rede de distribuição e ligações prediais de água; projetos e execução de sistema de tratamento e esgoto sanitário; incorporações, compra, venda e administração de imóveis e obras por conta própria e de terceiros; reforma de prédios e de fachadas; produção de loteamentos próprios ou de terceiros; obras de urbanização e paisagismo; projetos, fabricação montagens e recuperação de estruturas metálicas planas e espaciais; perfuração de poços; limpeza e conservação de prédios públicos e privados; consultoria e assessoria técnicas na área de engenharia em edifícios residenciais, comerciais e industriais; alugueis de veículos, máquinas e equipamentos para a construção civil; serviços de transporte de cargas; importação e exportação; aluguel e compra de imóveis de terceiros e venda de imóveis próprios; sempre em razão do interesse social, podendo inclusive, constituir e participar em consórcio de empresas e participar como sócia ou acionista de outras sociedades.

## **2. Base de elaboração e políticas contábeis das demonstrações contábeis individuais**

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas no pressuposto de continuidade dos negócios e preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”).

As demonstrações contábeis individuais evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e, somente elas, as quais são consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A emissão das demonstrações contábeis individuais foi autorizada pela diretoria da Companhia em 29 de abril de 2025.

### **2.2. Base de elaboração**

As demonstrações contábeis individuais estão sendo apresentadas em Reais, sendo sua moeda funcional o real (R\$), com base no custo histórico, exceto pela avaliação de certos ativos e passivos, que estão mensurados pelo valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis individuais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis

# **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Notas Explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

## **2.3. Caixa e equivalentes de caixa**

São representados por fundo fixo de caixa, recursos em contas bancárias de livre movimentação e por aplicações contábeis, cujos saldos não diferem significativamente dos valores de mercado, com até 90 dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata 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 as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

## **2.4. Instrumentos financeiros**

### **Ativos financeiros**

Os ativos financeiros são classificados conforme abaixo:

1. Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham, exclusivamente, pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
2. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.

No reconhecimento inicial a Companhia irá avaliar, individualmente, cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da diretoria.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

1. A instituição não tiver expectativas razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele.
2. A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

### **Passivos financeiros**

Um passivo financeiro é reconhecido quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. No reconhecimento inicial, passivos financeiros são mensurados a valor justo adicionado ou deduzido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de tais passivos, exceto por passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

# **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Notas Explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado tem seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação, é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período.

## **2.5. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas 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, e demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial.

## **2.6. Distinção entre ativos e passivos circulantes e não circulantes**

A distinção entre circulante e não circulante é baseada no ciclo operacional ou de ativos realizados e passivos liquidados dentro desse mesmo ciclo; a norma define o ciclo operacional como o tempo entre a aquisição dos ativos que circulam continuamente (capital de giro) e sua realização em caixa. A Companhia adota o prazo de 12 meses como ciclo operacional.

## **2.7. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (IAS 7).

## **3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas**

### **3.1. Uso de estimativa e julgamento**

A preparação das demonstrações contábeis individuais, de acordo com as normas do CPC, exige que a diretoria faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que elas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre incertezas quanto às premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste relevante dentro do próximo período estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazo, provisões, custo

## **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Notas Explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

orçado das obras e contratos de pavimentação, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da diretoria da Companhia, relacionadas à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

### **4. Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>31/12/2024</b>
Aplicações financeiras	18.368
	<b>18.368</b>

Aplicações financeiras consideradas equivalentes de caixa têm liquidez imediata e são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

### **5. Outras contas a receber**

	<b>31/12/2024</b>
Paiaguás Incorporadora Ltda	8.000.000
	<b>8.000.000</b>

O saldo de R\$ 8.000.000 refere-se à duas operações: (i) R\$ 4.000.000 decorrente de um contrato de parceria empresarial firmado entre a HABITA MT e a Paiaguás Incorporadora para viabilizar capital de giro em diversos empreendimentos imobiliários conduzidos em conjunto; e (ii) R\$ 4.000.000 que corresponde a um empréstimo remunerado pelo CDI celebrado também entre HABITA MT e Paiaguás Incorporadora.

### **6. Partes Relacionadas**

	<b>31/12/2024</b>
<b>Contas a pagar com empresas do Grupo</b>	
Agrimat Engenharia e Empreendimentos Ltda	4.000.000
	<b>4.000.000</b>

## **HABITA MT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**

Notas Explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em reais - R\$)

### **7. Patrimônio Líquido**

#### **Capital social**

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia representa em R\$ 100.000, subscrito pelos acionistas de acordo com a seguinte composição:

<b>Acionistas</b>	<b>Nº de Ações</b>	<b>%</b>	<b>Valores em R\$</b>
Agrimat Investimentos e Participações S.A.	100.000	100	100.000
<b>TOTAL</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>	<b>100.000</b>

No decorrer de 2024 houve um adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no valor de R\$ 4.062.000 da investidora, Agrimat Investimentos e Participações S.A., que será integralizado no exercício subsequente.