

1.1 Histórico do emissor

A Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury" ou "Companhia") concentra suas atividades na incorporação de empreendimentos imobiliários voltados ao segmento residencial econômico, com foco de atuação nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro¹.

Fundada em 2007, como fruto de uma *joint venture* entre Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., empresa oriunda da Curi Engenharia e Comércio Ltda., por sua vez fundada em 1963 pelos irmãos Elias Calil Cury e Charles Calil Curi, e a Cyrela Brazil Realty SA Empreendimentos e Participações, incorporadora imobiliária de destaque no setor residencial no Brasil, voltada para o segmento de alta renda e fundada em 1962. A associação com a Cyrela, empresa com mais de 60 anos de história, trouxe-nos uma capacidade de crédito que entendemos ter sido robusta e adequada ao nosso plano de negócios naquele momento, bem como incrementou nossa *expertise* imobiliária e nossas práticas contábeis pela implementação de controles contábeis mais modernos na Companhia.

A Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma empresa focada na construção de prédios residenciais no segmento econômico, e iniciou suas atividades em 1996, a partir da incorporação da Curi Engenharia e Comércio por Elias Cury e seu filho Fabio Elias Cury.

Em 2009, o governo federal lançou um inovador programa nacional de habitação social, o programa "Minha Casa, Minha Vida" (posteriormente rebatizado de "Casa Verde e Amarela" e, em 2023, novamente "Minha Casa, Minha Vida"), que contribuiu para o crescimento e o sucesso atual da Companhia, a qual passou a focar sua atuação nas demandas do referido programa.

O programa Minha Casa Minha Vida e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE (uma faixa de renda acima do programa MCMV) são objeto da modalidade do crédito associativo, operado exclusivamente pela Caixa Econômica Federal, no qual o cliente consegue fazer o repasse do financiamento imobiliário desde o momento da venda. O crédito associativo consiste na transferência, para construtora, dos valores referentes ao financiamento imobiliário contratado pelo cliente junto à Caixa Econômica Federal, conforme avanço da obra. Dessa forma, a construtora recebe caixa ao longo de todo o ciclo da obra, permitindo, conforme mencionado, que o cliente obtenha o financiamento mesmo antes da entrega do imóvel, viabilizando a aquisição.

Em 2020, a Cury concluiu seu processo de abertura de capital e passou a ter suas ações negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), sob o código CURY3.

¹ Ranking INTEC - Edição 2025

Em 2022, a jornada ESG da Cury começou a ganhar forma estruturada com a aprovação das Políticas de Inovação, Diversidade e Sustentabilidade. Embora essas práticas já fizessem parte da cultura da Companhia, esse marco representou a formalização de princípios e diretrizes que passaram a nortear nossas decisões estratégicas com foco em responsabilidade ambiental, impacto social positivo e governança ética.

Em 2023 a Cury emitiu o primeiro relatório de sustentabilidade, reportando todas as iniciativas da companhia voltadas a área de meio ambiente, governança e ações sociais.

Em 2025, a Cury deu um passo importante em sua jornada ESG com a criação do Instituto Cury, uma iniciativa estratégica para estruturar e fortalecer seu Investimento Social Privado. O Instituto nasce com a missão de transformar realidades por meio de dois pilares fundamentais: Educação para Inclusão Socioprodutiva e Esporte para Mobilidade Social.

No mesmo ano, a Cury passou a integrar a seleta carteira do Ibovespa, principal índice da B3, reflexo do reconhecimento do mercado e de um histórico de crescimento consistente e geração de valor aos acionistas da Companhia.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Companhia concentra suas atividades na incorporação de empreendimentos imobiliários voltados ao segmento residencial econômico, com foco de atuação nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.¹

Regiões e Mercado de Atuação

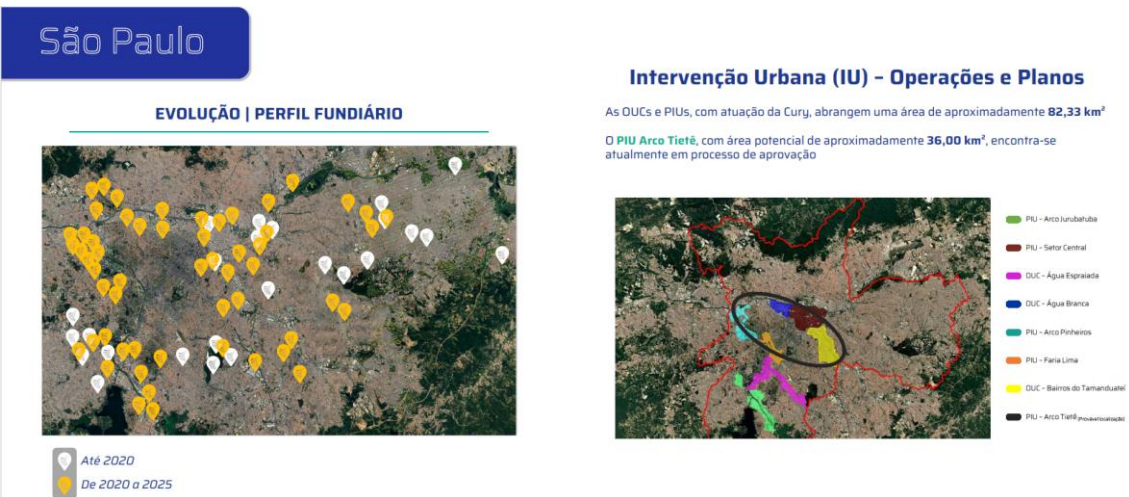
Os empreendimentos da Companhia estão localizados, em sua maioria, nas principais regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, que representaram aproximadamente 41,0% do Produto Interno Bruto do Brasil em 2024 (segundo IBGE, PNAD). Nessas regiões, a Companhia identifica a maior concentração do mercado imobiliário do país e uma demanda relevante por habitação para população de média e baixa renda.

No período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, os estoques para futuro desenvolvimento imobiliário (“landbank”) da Companhia totalizou aproximadamente R\$ 23,3 bilhões em Valor Geral de Vendas – VGV (“VGV”), correspondente a 79,2 mil unidade localizadas nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. O VGV equivale ao total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade. O VGV da Companhia consiste no somatório do VGV de cada um de seus empreendimentos. A aquisição de terrenos segue processo formal conforme diretrizes estratégicas definidas pelo Conselho de Administração, no qual a equipe de desenvolvimento de negócios identifica novas localizações e submete as propostas das oportunidades identificadas para análise das instâncias internas responsáveis pela definição e aprovação dos lançamentos. As aquisições são realizadas por meio de permuta financeira ou pagamento em caixa, com celebração de contratos que estabelecem condições resolutivas prévias ao registro do imóvel, sendo que os terrenos somente são reconhecidos no balanço patrimonial após o registro definitivo da escritura no registro imobiliário competente em nome da Companhia.



¹ Ranking INTEC - Edição 2025

Em São Paulo, o landbank da Companhia totaliza aproximadamente R\$18,0 bilhões, com participação de mercado de 6,6% e atuação concentrada em áreas abrangidas por Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) e Planos de Intervenção Urbana (PIUs), tais como Água Branca, Bairros do Tamanduateí, Arcos Pinheiros, Jurubatuba e Setor Central, cujo perímetro regulatório soma cerca de 82,33 km², incluindo a UI Arco Tietê, com área potencial estimada em aproximadamente 36,00 km². Nesse contexto, destaca-se o conjunto de empreendimentos localizados no eixo da Cidade Mooca, que entre 2021 e 2025 totalizou o lançamento de 6.130 unidades residenciais, com VGV agregado de aproximadamente R\$ 1.524 milhões.



Já no Rio de Janeiro, o landbank da Companhia totaliza aproximadamente R\$ 5,3 bilhões, com participação de mercado estimada em 15,2% e atuação concentrada na OUC Porto Maravilha e em vetores de desenvolvimento na Zona Norte da cidade, considerando, entre outros fatores, a ampliação do perímetro da OUC Porto Maravilha para aproximadamente 8,7 km², com a inclusão de São Cristóvão, e as alterações decorrentes do plano diretor estratégico do Município, uma lei que orienta o desenvolvimento e o crescimento da cidade (“Plano Diretor”).





No âmbito da OUC Porto Maravilha, a Companhia já lançou 12.651 unidades residenciais, correspondentes a um VGV de cerca de R\$ 4,3 bilhões, das quais 10.990 unidades, equivalentes a um VGV de aproximadamente R\$ 3,7 bilhões, encontram-se vendidas, enquanto, na Zona Norte, o novo Plano Diretor prevê incremento do potencial construtivo de coeficiente 2 para até 7 em determinados trechos, em região que concentra cerca de 38% da população do município e integra os focos de prospecção de novos empreendimentos da Companhia.

Produtos e Público-alvo

A Companhia atua na incorporação de empreendimentos residenciais enquadrados no programa habitacional atualmente denominado “Minha Casa Minha Vida” e no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”), por meio da modalidade do crédito associativo operada exclusivamente pela Caixa Econômica Federal, conforme mencionado no item 1.1 deste Formulário de Referência. Nesse contexto, a Companhia atua no mercado imobiliário residencial, de forma totalmente integrada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, desde a aquisição dos terrenos até a comercialização das unidades.

O público de média e baixa renda atendido pelos produtos da Companhia compreende famílias com renda mensal entre R\$ 4.000,00 e R\$ 12.000,00. Com relação ao preço de venda das unidades, no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida”, o valor do imóvel observa o limite regulatório que, para a Faixa 4 (sendo a faixa de mais alta renda), é de até R\$ 500 mil em 2025. Já nas operações via SBPE, a Companhia pratica preços que podem alcançar patamares superiores, chegando a até R\$ 892 mil em circunstâncias específicas.

No período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, as vendas da Companhia sobre o total ofertado no período (“VSO Líquida”) atingiram 69,8%, enquanto, no mesmo período de 2024, a VSO Líquida foi de 72,0%. No exercício social encerrado em 31 de dezembro

de 2024, a VSO Líquida foi de 77,1%, e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, foi de 74,5%. O portfólio foi estruturado para cobrir de forma contínua as faixas 2, 3 e 4 do “Minha Casa Minha Vida” e, complementarmente, o SBPE.

O portfólio de produtos da Companhia é composto por quatro categorias, organizadas por faixa de renda e fonte de financiamento, sendo elas: (i) a linha “Superior”, com preço médio de aproximadamente R\$ 223,9 mil, voltada ao Grupo 2, com renda mensal entre R\$ 3.500 e R\$ 4.400; (ii) a linha “Padrão”, com preço médio de cerca de R\$ 226,1 mil, destinada aos Grupos 2 e 3, com renda mensal entre R\$ 4.000 e R\$ 7.000; (iii) a linha “Moderno (Urban)”, com preço médio de aproximadamente R\$ 271,7 mil, direcionada ao Grupo 3, com renda mensal entre R\$ 5.000 e R\$ 10.000; e (iv) a linha “Superior (Mérito)”, com preço médio de aproximadamente R\$ 367,5 mil, destinada às faixas de renda entre R\$ 6.000 e R\$ 12.000, vinculadas aos Grupos 3 e 4 e ao SBPE. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, o VGV vendido variou, entre as linhas dos nossos Grupos 2 e 3, de residual (0,0%) a 59,3%, enquanto a linha Superior (Mérito) representou 38,0% do VGV vendido no período.

Para suportar o volume de vendas e dar continuidade à expansão de suas operações, a Companhia busca manter uma reserva de terrenos, adquirindo-os predominantemente sem comprometer seu fluxo de caixa, seja por meio de desembolsos de recursos distribuídos ao longo do ciclo do empreendimento, seja mediante permuta física ou financeira vinculada à entrega ou à venda das unidades, conforme o caso.

Em 2023, foram lançados 29 empreendimentos entre aqueles associados ao programa Minha Casa Minha Vida e aqueles financiados via SBPE, compreendendo 16.675 unidades, com um VGV total de R\$ 4.440,9 milhões, dos quais 95,0% corresponderam à participação da Companhia, sendo o restante relativo à participação de terceiros.

Em 2024, foram lançados 34 empreendimentos, compreendendo 20.765 unidades com VGV total de R\$ 6.579,6 milhões. Desse total, 87,3% corresponderam à participação da Companhia, e o restante à participação de terceiros.

Nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, foram lançados 32 empreendimentos, compreendendo 22.533 unidades com um VGV total de R\$ 6.995,2 milhões. Desse total, 90,9% corresponderam à participação da Companhia, e o restante à participação de terceiros.

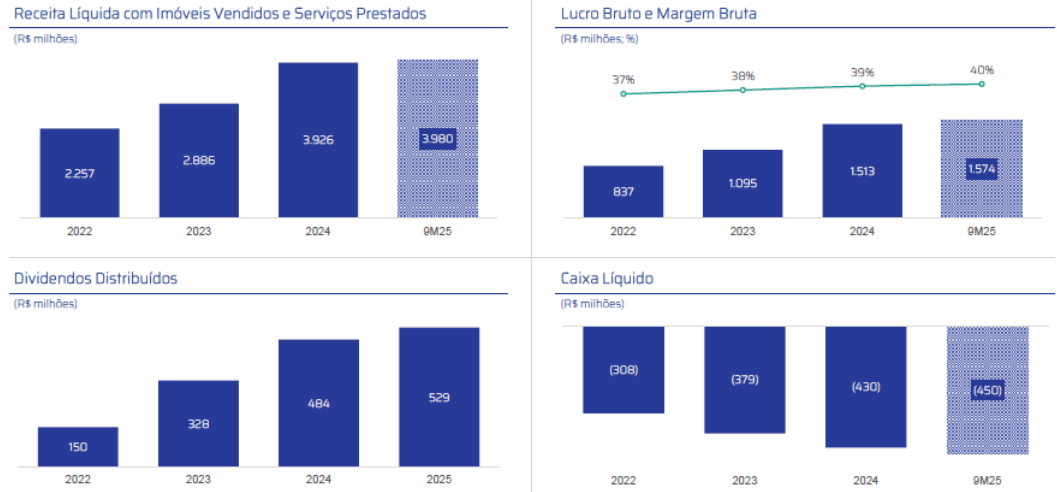
Desempenho Operacional e Financeiro

A Companhia apresenta expansão recente de seu landbank, que alcançou aproximadamente

R\$ 23,3 bilhões em VGV, compreendendo a cerca de 79 mil unidades no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, frente a aproximadamente R\$ 20,1 bilhões e 69,6 mil unidades no ano de 2024. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, os lançamentos totalizaram cerca de R\$ 7,0 bilhões em VGV, correspondentes a 22,5 mil unidades, representando aumento em relação a 2024, quando os lançamentos somaram R\$ 6,6 bilhões, compreendendo a 20,8 mil unidades. As vendas líquidas mantiveram patamar em torno de R\$ 6,2 bilhões no ano de 2024 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, enquanto o Repasse avançou para cerca de R\$ 4,8 bilhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024. No segmento de engenharia, o estoque de unidades em produção atingiu cerca de 53 mil unidades, distribuídas em 82 canteiros de obra.

Nas métricas financeiras, a Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados de R\$ 4,0 bilhões no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, após registrar R\$ 3,9 bilhões no exercício social findo em 2024, com lucro bruto de R\$ 1,6 bilhão e margem bruta de 39,5% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025. O lucro líquido do período passou de R\$ 699 milhões no exercício social findo em 2024 para R\$ 784,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, com margem líquida de 18% e 19,7%, respectivamente, resultando em retorno sobre o patrimônio líquido (ROE) de 66,3% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 e 70,6% no período de doze meses (LTM) encerrados em 30 de setembro de 2025. A Companhia pagou dividendos de R\$ 484,0 milhões no exercício social findo em 2024 e R\$ 529,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 e manteve posição de Caixa Líquido de R\$ 430 milhões em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 450,2 milhões em 30 de setembro de 2025.

// HISTÓRICO FINANCEIRO E OPERACIONAL



(1) 9M25 se refere ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025. 2024, 2023 e 2022 se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, respectivamente.

- (2) Margem Bruta = Resultado Bruto dividido pela Receita de venda de bens e/ou serviços. O lucro líquido atribuível aos acionistas controladores para o período de doze meses encerrado em 30 de setembro de 2025 é calculado pelo lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, deduzido do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, acrescido do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.
- (3) O Caixa Líquido é calculado pelos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante deduzido pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

Para mais informações da ver a reconciliação no item "2.5 - Medições Não Contábeis" deste Formulário de Referência.

Vantagens Competitivas

Acreditamos que nossa forma de atuação nos posiciona de maneira estratégica para aproveitar as possibilidades de crescimento do mercado imobiliário brasileiro, com foco constante na manutenção e aumento sustentável de nossa rentabilidade. Entendemos, assim, ter as seguintes vantagens competitivas:

Sólida Dinâmica Setorial – Atuamos exclusivamente nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, as quais acreditamos que possuem excelentes perspectivas de crescimento em razão da melhoria nas alternativas de financiamento imobiliário e perspectivas para a geração de novos empregos. Dessa forma, entendemos estar bem posicionados para sustentar nosso crescimento e rentabilidade.

Portfólio Completo de Produtos – Acreditamos que, ao longo dos anos, construímos um sólido *track record* de lançamento de produtos, ou prestação de serviços, em todas as faixas do programa “Minha Casa, Minha Vida” (renda de R\$ 2.850 a R\$ 12.000,00, mensais). Acreditamos possuir vasta experiência na escolha de terrenos e na definição do produto mais adequado para os mesmos. Acreditamos que ganhamos, assim, agilidade tanto para a prestação de serviços de Faixa 1 quanto para a incorporação de unidades nas demais faixas do programa “Minha Casa, Minha Vida” e no SBPE. Acreditamos que a experiência adquirida, bem como o uso de tecnologias mais flexíveis, nos permite atuar oportunisticamente na faixa mais adequada ao momento macroeconômico e à região de atuação, sem prejuízo da manutenção de nossa rentabilidade.

Landbank Extenso e Estrategicamente Localizado - Em 30 de setembro de 2025, nossas reservas de terreno representavam, aproximadamente, R\$ 23,3 bilhões em VGV, sendo R\$18,0, bilhões, que correspondem a aproximadamente 62,6 mil unidades, em São Paulo e R\$5,2 bilhões, que correspondem a aproximadamente 16,6 mil unidades, no Rio de Janeiro. divididos entre terrenos contratados e terrenos objeto de opção de compra ou de outra forma de contratação, composto por 82 projetos/fases, sendo 77% (setenta e sete por cento) localizados no estado de São Paulo e 23% (vinte e três por cento) localizadas no estado do Rio de Janeiro. Esse aumento decorreu principalmente do maior nível de lançamentos e de pré-vendas líquidas no período. Nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, lançamos 32 empreendimentos com VGV de R\$6.995,2 milhões, em comparação a 27 empreendimentos totalizando VGV de R\$5.179,7 milhões no mesmo período de 2024. As pré-vendas líquidas — correspondentes ao valor bruto total das unidades vendidas no período, em empreendimentos ainda em fase de construção, mensurado na data da assinatura dos respectivos contratos de venda com os clientes — atingiram R\$6.194,0 milhões nos nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, ante R\$4.738,5 milhões no mesmo período de 2024. Nosso SoS, que mensura o número de unidades vendidas como porcentagem do total de unidades disponíveis para venda, nos últimos doze meses foi de 74,0%, comparado a 75,4% em setembro de 2024. Ademais, nosso *landbank* atingiu um VGV de R\$23.347,7 milhões em 30 de setembro de 2025, comparado a R\$19.517,0 milhões no mesmo período de 2024.

Estratégia de Vendas – Possuímos uma estrutura interna de vendas que hoje responde por aproximadamente de 2.439 (dois mil quatrocentos e trinta e nove) corretores autônomos, contando com estagiários, atuando nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. Entendemos que essa equipe focada nos permite realizar as vendas de nossas unidades com agilidade, sem prejudicar nossa rentabilidade no projeto. Acreditamos que isso é possível com a otimização dos processos, treinamento da equipe de vendas e um estreitamento do nosso relacionamento junto às instituições financeiras provedoras de crédito habitacional, inclusive por meio do uso de assessorias externas especializadas para contratação de financiamentos. Dessa forma, conseguimos otimizar o tempo decorrente entre a venda da unidade ao cliente e a efetiva contratação do financiamento pelos adquirentes com o repasse às instituições financeiras do direito real de garantia sobre a unidade financiada. A venda repassada nos proporciona um menor nível de distrato, em virtude da transferência do risco de crédito do cliente para a instituição financeira aplicável.

Excelência em Execução e Track-Record Robusto no Segmento de Empreendimentos Residenciais para Baixa Renda – Com experiência desde 1963 (ano de fundação da Curi Engenharia e Comércio) no desenvolvimento, execução e gestão de empreendimentos imobiliários para a população de baixa renda, que concentra grande parte da população brasileira e da demanda por novas moradias, acreditamos ter desenvolvido vasto conhecimento que nos permite assertividade na escolha do terreno, eficiência e versatilidade no desenvolvimento de projetos, rigorosa gestão sobre os custos e velocidade de vendas com a rentabilidade esperada.

Acreditamos na aplicação prática dessas virtudes da seguinte forma:

- Assertividade na escolha do terreno – O processo de escolha de terrenos é coordenado pela nossa alta administração, a qual também é a única responsável por nossas decisões de investimento em terrenos. Somado a isto, em 30 de setembro de 2025, 100% (cem por cento) do nosso *Landbank* estava localizado nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, o que acreditamos represente uma significativa vantagem por serem mercados considerados desenvolvidos no Brasil, apresentarem maior densidade populacional na faixa em que operamos, e grande relevância no Produto Interno Bruto brasileiro, além de maior disponibilidade de mão-de-obra e fornecedores de qualidade em comparação a outras regiões do Brasil. Acreditamos que todos esses fatores reduzem eventuais imprevistos e propiciam maior agilidade e eficiência em nosso ciclo de vendas. Nossa capacidade de identificar oportunidades e efetivar novas aquisições de terrenos de maneira que acreditamos ser eficiente, a qual decorre de nossa experiência no segmento em que atuamos, o que em nosso entendimento representa um diferencial importante frente a nossos concorrentes.
- Eficiência e versatilidade no desenvolvimento e execução de nossos projetos – Acreditamos que o nosso processo de arquitetura, engenharia e administração de projetos possui reconhecida qualidade.
- Gestão dos custos – Acreditamos ser uma empresa que se pauta por um forte controle de custo, alta qualidade construtiva e pontualidade na entrega dos projetos, tendo o compromisso de entregar os nossos projetos dentro do prazo originalmente previsto. Nosso departamento de planejamento físico e financeiro que monitora, semanalmente, as evoluções das obras e, mensalmente, controla o custo das obras, através das ferramentas conhecidas como PMO (Programa de Monitoramento de Obras) e RGO (Relatório Geral de Obra), respectivamente. O principal objetivo é termos um controle de tudo que fazemos nos nossos canteiros, a fim de gerar informações concretas de forma ágil para tomadas de decisões rápidas e estratégicas, e corrigir qualquer desvio apontado. Da mesma forma, temos também um departamento de qualidade atuante nos canteiros, com inspeções semanais, para garantir o cumprimento dos processos construtivos da Companhia.

Equipe qualificada e experiente – Nossa administração é formada por profissionais altamente qualificados e que possuem sólida experiência no setor imobiliário em seus mais diferentes segmentos. O tempo médio de casa dos nossos principais executivos é de mais de 15 (quinze) anos, aqui incluída toda a diretoria estatutária da Companhia. Acreditamos que a manutenção dessa equipe experiente permite a tomada de decisões assertivas e ágeis, que vem garantindo o desempenho desejado para atingirmos nossas metas estratégicas.

Estratégia

Os principais elementos de nossa estratégia são os seguintes:

Crescer de forma sustentável, com atuação focada nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, nos beneficiando de nossa ampla experiência em tais regiões – Acreditamos que nosso crescimento deva ser feito de forma responsável e sustentável, focado nos mercados das regiões metropolitanas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, pautado pela agilidade na escolha de terrenos, e na qualidade de nossos produtos, capitalizando na força de nossa marca, em regiões maduras, com alta densidade demográfica, e nas quais entendemos ter vasta experiência e reconhecido sucesso no lançamento de produtos.

Maximizar a rentabilidade de nossos projetos com mínima exposição ao risco – Somos e continuaremos a ser focados em manter o giro dos nossos ativos e a margem auferida em cada projeto em linha com nosso desempenho histórico, e prezando por eficiência operacional ao longo dos processos (desde o lançamento até a entrega física da última unidade repassada). Temos, portanto, como objetivo principal maximizar o retorno de nosso investimento. Em decorrência disso, as nossas expansões são sempre estudadas à luz da rentabilidade que pode ser proporcionada em cada projeto, e não apenas com foco em crescimento de nosso volume de vendas, o que se traduz em uma estratégia de desenvolvimento que entendemos ser mais sustentável. Para tanto, pretendemos continuar a imprimir rigor e disciplina na seleção dos ativos investidos, priorizando a sua qualidade, o baixo desembolso de capital, a mitigação de riscos financeiros para aquisição, e alto potencial para um rápido e exitoso lançamento.

Manter uma estrutura de capital adequada ao crescimento – Buscando a manutenção de nossa eficiência nos processos, que exige um baixo comprometimento de capital próprio investido, pretendemos manter uma estrutura de capital equilibrada para o nosso plano de negócios, por meio das seguintes ações: (a) manutenção da dívida corporativa líquida dentro de parâmetros considerados adequados por nossa administração; (b) uso dos recursos do programa “Minha Casa, Minha Vida” e outras formas de captação de longo prazo, como securitização de recebíveis; (c) manutenção de nossos níveis de eficiência operacional; (d) rigoroso controle dos custos e das despesas, principalmente no acompanhamento de todas as etapas de incorporação e construção; (e) manutenção de níveis de liquidez adequados às necessidades de capital de giro da Companhia. Entendemos que a manutenção de uma sólida estrutura de capital, com níveis de dívida e caixa julgados por nossa administração adequados, nos permitirá administrar o nosso crescimento de maneira sustentável no longo prazo, além de nos posicionar estrategicamente para aproveitar as oportunidades de mercado que vierem a surgir para a aquisição de terrenos para o nosso *landbank*.

Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças a nós, nossos negócios e condição financeira estão relacionados à concretização de um ou mais cenários adversos contemplados em nossos fatores de risco, ocorrendo de maneira combinada ou não. Para mais informações veja os itens “4.1. Fatores de Risco”, “4.2 Cinco Principais Fatores de Risco” e “4.3 Riscos de Mercado” deste Formulário de Referência.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional – incorporação imobiliária. Todas as informações abaixo referem-se ao segmento de incorporação imobiliária da Companhia.

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, tendo em vista que o principal gestor das operações monitora as atividades da Companhia, acessa sua performance e toma decisões considerando um único segmento operacional, o de incorporação imobiliária.

a. Produtos e serviços comercializados

A Companhia tem como principal atividade a incorporação de empreendimentos residenciais.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

Não aplicável, conforme citado acima. A Companhia e suas controladas atuam somente em um único segmento operacional – incorporação imobiliária.

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

Não aplicável, conforme citado acima. A Companhia e suas controladas atuam somente em um único segmento operacional – incorporação imobiliária.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

a. Características do processo de produção

Atividade de Incorporação

A Companhia participa de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. As atividades incluem avaliação e aquisição de terrenos, desenvolvimento do produto (projeto), obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenvolvimento de campanha de *marketing*, análise de crédito de clientes e obtenção e contratação de financiamento pelo agente financeiro antes do início das respectivas obras, desenvolvimento e coordenação da estratégia de vendas com imobiliárias e com empresa própria de vendas, execução das obras, personalização das unidades, entrega das unidades e prestação de serviço de reparos durante a garantia.

O ciclo do negócio de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários voltados para média e baixa renda dura em média de 42 (quarenta e dois) a 54 (cinquenta e quatro) meses sendo: (i) até 12 (doze) meses para identificação, averiguação, negociação e aquisição do terreno, desenvolvimento, financiamento e lançamento do empreendimento, (ii) 6 (seis) meses para a venda das unidades antes do início da construção, e (iii) 24 (vinte e quatro) meses a 36 meses para a construção e venda das unidades remanescentes. Tais prazos podem variar.

Aquisição de Terrenos

A atividade de incorporação tem início com a aquisição do terreno. Após a identificação do terreno, a Companhia revisa seus dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Além disso, realiza pesquisa de mercado acerca de compradores em potencial, incorporadoras locais, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média, bem como perfil das pessoas na região.

Cada decisão de compra de terreno é analisada da seguinte forma: (1) o Conselho de Administração da Companhia define o guidance estratégico da Companhia; (2) o time de novos negócios localiza novos terrenos e avalia o processo de viabilidade para verificação da rentabilidade do projeto; (3) a comissão de terrenos recomenda ou não a aquisição; (4) a comissão de produtos também avalia o produto, com base nas recomendações das comissões; nosso Diretor Presidente aprova ou não a aquisição; e (5) a comissão de lançamentos prepara o desenvolvimento e lançamento dos novos projetos; .

Desse modo, alguns fatores chave utilizados pela administração na tomada de decisões de compra de terrenos e novas incorporações incluem a localização, a demanda esperada para o novo empreendimento, o estoque de unidades na região e o custo de aquisição do terreno. Em algumas situações, a Companhia também pode optar por realizar a permuta

Após aprovação, na maioria dos casos, a aquisição de terrenos é garantida por pagamento inicial. O saldo remanescente do preço de venda do terreno é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. A obrigação de efetivar a aquisição do terreno geralmente está condicionada à obtenção de licenças e aprovações regulatórias necessárias antes do fechamento do negócio. Em geral, o depósito previsto no contrato e os custos de pré incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada.

Como opção à aquisição de terrenos por meio do desembolso em moeda corrente, a liquidação do preço de compra para aquisição de um terreno ou de parte de um terreno pode ser feita por meio da concessão ao vendedor do terreno de certo número das unidades a serem construídas no local (permutas físicas), ou de percentual do produto da venda das unidades do empreendimento (permutas financeiras). Dessa forma, a Companhia adequa o pagamento dos terrenos a seu fluxo de obras, no caso de permutas físicas, e vendas e financeiro no caso de permutas financeiras. Esta estratégia resulta em menor exposição de caixa à Companhia e menor necessidade de desembolso de capital inicial.

As reservas de terreno ("Banco de Terreno") ou ("Landbank") representavam, em 30 de setembro de 2025, aproximadamente, R\$ 23,3 bilhões de potencial de Valor Geral de Vendas ("VGV") e, em 31 de dezembro de 2024, aproximadamente, R\$ 20,1 bilhões de VGV. Trata-se de mero potencial, que pode não se verificar em razão de alterações nas premissas consideradas para o referido cálculo estimativo, incluindo em razão da possibilidade de não aprovar os projetos da forma em que foram originalmente pensados e considerados e de possíveis alterações nas condições de mercado e precificação. Assim que um terreno passa pelo processo de viabilidade, um contrato de compra e venda com cláusulas resolutivas (isto é, com a possibilidade de desfazimento do negócio se verificadas determinadas condições) é firmado entre as partes e, a partir deste momento, o potencial de vendas que o projeto subjacente ao terreno representa passa a ser considerado como VGV atrelado a Landbank, já que posteriormente poderá se converter em um lançamento de um empreendimento com determinadas características. Entende-se por VGV de um empreendimento o somatório do valor de vendas de cada uma das unidades. O valor do VGV equivale ao total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade. O VGV da Companhia se refere ao somatório do VGV de cada um de seus empreendimentos. A Companhia tem como estratégia permanecer com reserva de terrenos que viabilizem seu crescimento acelerando a taxa de lançamento de empreendimentos. Além disso, pretende continuar a adquirir terrenos nas regiões definidas como estratégicas, por meio do desembolso em moeda corrente e por meio de permuta, física e financeira, quando possível.

Elaboração do Projeto

Para satisfazer os gostos e preferências de seus clientes alvo, a Companhia se dedica para criar o projeto e o conceito de comercialização adequados a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das unidades. A definição do produto e projeto arquitetônico se dá internamente pelo departamento de projetos e novos negócios em conjunto com escritórios externos.

As atividades desta equipe incluem a elaboração dos projetos legais, projetos executivos de arquitetura, paisagismo, decoração, memoriais descritivos, compatibilização e coordenação das demais disciplinas (incluindo projetos de fundações, estrutural e instalações) pertinentes à construção de cada empreendimento.

Simultaneamente, a Companhia busca obter as licenças e aprovações regulatórias das autoridades municipais necessárias, incluindo as autorizações de construção, retificação, planejamento e licenças ambientais, cujo cumprimento das respectivas exigências para obtenção pode ser particularmente trabalhoso no Brasil. O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais demora, em média, de 8 (oito) a 18 (dezoito) meses em São Paulo e 6 (seis) meses no Rio de Janeiro. A Companhia busca obter todas as licenças e autorizações necessárias para os empreendimentos imobiliários, observada a fase de desenvolvimento de cada empreendimento.

A Companhia oferece amplo portfólio de produtos, abrangendo diversos níveis de renda. Tal abrangência permite servir amplo mercado endereçável e operar em diferentes níveis do programa Minha Casa Minha Vida e SFH. Os empreendimentos voltados ao público com renda mais baixa usualmente possuem 9 (nove) a 21 (vinte e um) pavimentos com preço que pode chegar a R\$ 245.000 por unidade. Já os empreendimentos destinados ao nível econômico de renda intermediária e classe média, que a partir de 2025 também podem ser atendidos pelo programa com renda familiar mensal de até R\$ 12.000, apresentam padrão construtivo mais elevado, chegando a até 24 (vinte e quatro) pavimentos, com preços que podem chegar a R\$ 500.000 por unidade.

Cabe destacar que em 2025, com a ampliação dos limites de renda e a criação da Faixa 4 no programa Minha Casa Minha Vida, que passou a atender famílias com renda mensal de até R\$ 12 mil e imóveis de até R\$ 500 mil, surgiu uma nova e relevante janela de oportunidades. Com o início das operações da nova faixa em maio, cerca de 93% do nosso portfólio passou a se enquadrar no programa, o que deve impulsionar significativamente nosso desempenho em 2025 e nos anos seguintes, permitindo à Companhia ampliar sua atuação com uma gama ainda maior de produtos e faixas de preço.

Construção

A Companhia possui, basicamente, dois formatos de atuação junto à construção dos empreendimentos, quais sejam: (a) a responsabilidade primária pela execução dos serviços – construção orgânica, e (b) empreendimentos que são construídos por outra construtora (sócia e/ou contratada), nos quais a Companhia atua com equipe própria de gerenciamento.

A Companhia atua apenas como construtora em empreendimentos de construção orgânica dos quais já atua como incorporadora. Nestes casos, é responsável pela sua construção, sendo que alguns dos serviços de construção são executados por equipes de produção próprias da Companhia, considerando o ganho de escala, destacando-se a execução das estruturas de concreto armado e parte das instalações elétricas e hidráulicas. No entanto, a Companhia normalmente contrata empresas especializadas (subempreiteiras) para execução de serviços específicos. Tais subempreiteiras são contratadas para realizar os serviços por preço fixo previamente estabelecido quando da negociação comercial, a qual tem como teto a verba estabelecida no orçamento de construção. Esta opção de prestação de alguns serviços com equipes próprias decorre do ganho de escala e da responsabilidade civil de tais serviços. A seleção das empresas subempreiteiras é feita com base em critérios rigorosos, combinando qualificações técnicas, reputação (histórico de desempenho dentro e fora da Companhia) e preço. Contratar subempreiteiras apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não é preciso incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão de obra permanente, tirando proveito das especialidades de diferentes subempreiteiras e não necessitando, com frequência, transferir força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, em serviços que não apresentam ganho de escala pode-se controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre as incorporações da Companhia. As empresas prestadoras de serviços sempre trabalham sob a supervisão da equipe da Companhia, que permanece em tempo integral no canteiro de obras.

Para o acompanhamento do desempenho qualitativo de empreendimentos prontos e entregues aos clientes, a Companhia possui equipe especializada no setor de construção civil. Esta equipe é a responsável por garantir que o produto entregue apresente o desempenho para o qual foi concebido, garantindo a satisfação do cliente.

Os procedimentos de controle de qualidade são partes do nosso processo de construção, sendo a Empresa certificada pelo Sistema ISO 9001:2015. Todos os serviços possuem procedimento de execução específico, que são adotados em todas as obras, e itens de verificação e controle previamente estabelecidos.

A Companhia possui equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto das suas incorporações atendam aos seus padrões de qualidade. Dessa forma, a Companhia administra a maior parte da construção e sempre é a responsável pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por subempreiteiras. Cada subempreiteira, no

entanto, deve certificar para a Companhia que cumpre com a legislação trabalhista, previdenciária e anticorrupção antes de receber o pagamento.

A Companhia não possui equipamentos de construção pesada, locando os equipamentos necessários de fornecedores locais.

Para o gerenciamento das obras construídas por terceiros, a Companhia tem equipes próprias especializadas na função, as quais acompanham a execução do empreendimento nos aspectos de atendimento do custo de construção, atendimento do prazo de construção estabelecido e acompanhamento da qualidade dos serviços e produtos. São emitidos relatórios gerenciais mensais deste acompanhamento para distribuição e análise junto aos sócios incorporadores.

Nossos canteiros aplicam o conceito "*lean construction*", que consiste na utilização de projetos simples, de fácil execução, repetitivos, padronizados e com foco na gestão. Desta forma, as construções assemelham-se a linha de montagem, com redução de desperdícios e custos, aumento da produtividade durante a execução da obra, melhoria na qualidade da construção e flexibilização do cronograma de execução de obra, visando o aumento da satisfação do cliente.

A Companhia conta com "*know how*" e capacitação significativos e distintos na produção dos seus empreendimentos. Nas principais fases das obras, como no levantamento da estrutura de concreto, emprega técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade, além de minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores.

Também aplica métodos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais procedimentos possibilitam o monitoramento de despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento, possibilitando lidar em tempo hábil com qualquer variação brusca.

Em razão dos riscos inerentes à atividade de incorporação imobiliária, sua política consiste em dar início às obras somente após a assinatura dos contratos de venda de pelo menos 30% (trinta por cento) das unidades do projeto em questão. Em geral, o início das obras se dá entre quatro meses a seis meses a contar do lançamento de novo empreendimento e, durante esse período, a Companhia trabalha no planejamento e detalhamento dos projetos executivos de partes específicas da edificação, tais como arquitetura, instalação elétrica, instalação hidráulica, estrutura, ar-condicionado, fachada, etc. O prazo de construção depende do tamanho e particularidades dos empreendimentos, girando na média de 24 a 36 meses.

Nos termos da legislação brasileira, a Companhia fornece garantia limitada de cinco anos cobrindo vícios estruturais. Nos últimos cinco anos, não houve nenhum processo ou reclamação relevante sobre as garantias prestadas e relacionadas à construção dos seus empreendimentos.

Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. Para cada um de nossos empreendimentos contratamos 3 (três) tipos de seguros.

RISCO DE ENGENHARIA ("RE"): Para a obra do empreendimento e para infraestrutura externa. Assegura o construtor durante toda a fase de execução da obra. O valor total segurado é sempre o custo total da obra contratado junto ao banco financiador, garantindo assim que o construtor tenha recursos para cobrir diversos tipos de eventos, como roubos, acidentes e problemas com vizinhos.

GARANTIA TÉRMINO DA OBRA ("SGC"): Para a obra do empreendimento e para infraestrutura externa. Este seguro garante que o agente financiador tenha recursos para concluir o empreendimento com outro construtor caso tenha algum problema ao longo do contrato.

GARANTIA PÓS ENTREGA ("SGPE"): Somente para o empreendimento. Assegura o agente financiador de que o empreendimento não ficará sem atendimento a eventuais manutenções, caso o construtor pare de atender as solicitações. Este seguro tem vigência de 5 anos contados a partir da entrega do empreendimento.

Financiamento a Clientes

Os clientes da Companhia têm duas opções de financiamento do imóvel dos empreendimentos.

É imprescindível que haja possibilidade e disponibilidade de financiamentos para nossos clientes durante a construção do empreendimento. Na ausência de tal financiamento e após criteriosa análise de crédito, a Companhia e suas controladas permitem que os compradores das unidades efetuem pagamentos em parcelas, utilizando um plano de financiamento disponibilizado pela própria Companhia.

Os clientes da Companhia têm duas opções de financiamento do imóvel dos empreendimentos.

Na modalidade de crédito que se aplica aos produtos desenvolvidos pela Companhia, conhecida como crédito associativo, operado hoje através do banco Caixa Econômica Federal, nossos clientes efetuam o financiamento do imóvel com o banco no momento da aquisição da unidade. Nesta modalidade a Companhia recebe a maior parte do valor de venda de suas unidades da Caixa Econômica Federal, tipicamente até 80% (oitenta por cento), durante a fase de construção. Essa modalidade se traduz em melhor fluxo de caixa e menor exposição ao risco de crédito para a Companhia, uma vez que o cliente é repassado para a instituição financeira no

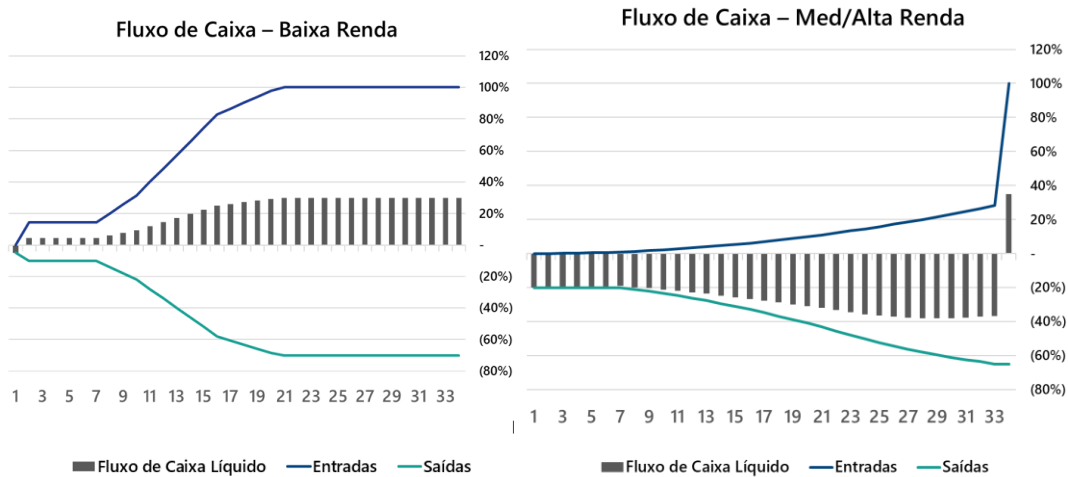
momento da compra do imóvel. Esta modalidade permite melhor gestão da carteira de recebíveis já que a maior parte desta é oriunda diretamente da instituição financeira. Trata-se da modalidade mais utilizada pela Companhia.

O saldo do valor do imóvel não financiado pela instituição financeira, conhecido como pró-soluto, é normalmente financiado pela Companhia de forma parcelada entre o momento de venda da unidade e a sua entrega ao cliente. À medida que este período se reduz e que as vendas vão sendo executadas durante a fase de construção, faz-se necessário estender o período do parcelamento do pró-soluto para além da data de entrega do imóvel, de modo a viabilizar economicamente a aquisição da unidade pelo cliente. A Companhia, neste caso, adota um processo robusto de gestão dos recebíveis e cobrança de seus clientes.

Para clientes que não obtém o financiamento por meio de instituição financeira e cuja qualidade de crédito é julgada adequada conforme os critérios de análise de crédito estabelecidos pela Companhia, a Companhia pode dispor de financiamento direto pelo qual o cliente paga um sinal no ato do fechamento do contrato de venda em montante equivalente à diferença entre o valor do imóvel e o valor financiado. Este último é parcelado por um período que pode atingir até dez anos, com parcelas indexadas por índice de inflação e juros de mercado. Sobre a unidade adquirida é constituída garantia na forma de alienação fiduciária até a quitação total da mesma pelo cliente.

A Companhia aplica juros de 12% (doze por cento) ao ano, além da variação positiva do IGP-M sobre o valor financiado. No processo de aquisição, os compradores em potencial fornecem à equipe comercial seus dados cadastrais e financeiros básicos, permitindo à Companhia avaliar seu crédito e solidez financeira. Estabelecem-se critérios rígidos para aprovação de vendas, tais como: (i) análise detalhada dos dados cadastrais do potencial cliente perante órgãos públicos; (ii) limites mínimos de renda e, em alguns casos, do patrimônio total do potencial comprador; (iii) comprometimento de parcela da renda mensal do potencial comprador no pagamento das prestações; e (iv) inexistência de inadimplemento com a Companhia no passado. Tomando por base os resultados desta avaliação, a Companhia decide sobre a concessão do crédito.

A contratação de financiamento para os projetos junto à Caixa Econômica Federal permite que a Companhia mantenha um fluxo de caixa positivo durante a execução do projeto, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

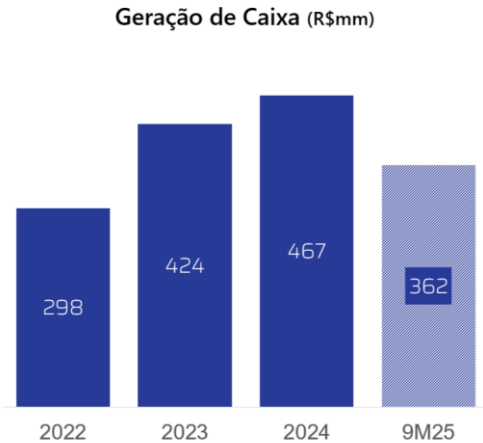


Fonte: UBS

O modelo bem sucedido de geração de caixa é resultado três elementos operacionais principais:

- (i) permutas de terrenos ou pagamento em parcelas de longo prazo após a aprovação do projeto;
- (ii) lançamento dos empreendimentos com a estrutura de financiamento já aprovada; e
- (iii) realização do repasse do financiamento de forma rápida para a instituição financeira.

Com sua atuação concentrada no segmento de baixa renda, a Cury registrou 16.039 unidades habitacionais repassadas entre janeiro e setembro de 2025, além de apresentar trajetória consistente de crescimento na geração de caixa ao longo dos últimos quatro anos.



Fonte: Informações da Companhia

b. Características do processo de distribuição

Comercialização e Vendas

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento têm início simultaneamente ao seu lançamento, em qualquer caso, somente depois de receber a aprovação do plano de incorporação pelas autoridades municipais.

A comercialização e a venda das unidades são realizadas por intermédio da empresa de vendas da Companhia denominada Cury Vendas, e por intermédio de corretoras de imóveis independentes.

Normalmente, a Companhia possui *showroom* no canteiro de obras ou em suas proximidades. Os *showrooms* incluem apartamento modelo, com seus acabamentos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O *showroom* conta com uma equipe comercial e de vendas e corretores externos que respondem a perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. A equipe comercial, de vendas e os corretores externos são treinados quanto ao perfil de clientes alvo, atendimento ao cliente, serviços prestados pela *facilities* (quando aplicável), cronogramas de obras e diferentes planos disponíveis. A Companhia acredita que esse procedimento resulte em equipe de vendas com amplo conhecimento de seus produtos e serviços correlatos. Em todas as fases dos esforços de comercialização, o compromisso com a entrega no prazo de empreendimentos construídos com materiais de alta qualidade é enfatizado. A Companhia também realiza eventos promocionais especiais quando lança novos empreendimentos.

Os empreendimentos também são oferecidos ao mercado por meio de jornais, de propaganda de mala direta, redes sociais e de distribuição de folhetos nas regiões vizinhas. A Companhia realiza investimentos com o fim de aumentar significativamente suas vendas ao utilizar sites especializados na venda de imóveis e em redes sociais reconhecidas pelo mercado, tais quais: Facebook, Instagram, Tik Tok e Google.

Desde o início do cenário de isolamento social ocasionado pela pandemia de COVID-19, os esforços de venda em plataformas digitais foram intensificados. Dessa forma, a captação de clientes potenciais se dá pelo fomento ao alcance das redes sociais de nossos corretores, além das redes próprias/institucionais da Cury. Além disso, o processo de treinamento de nosso time de vendas foi aprofundando para o melhor aproveitamento de tais plataformas.

c. Características dos mercados de atuação, em especial:

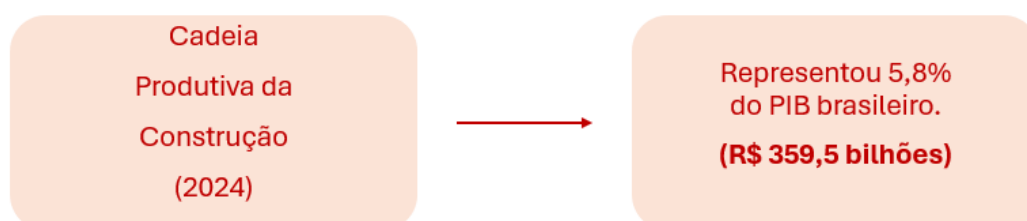
Indubitavelmente uma peça fundamental da economia brasileira, a atividade da construção civil se desdobra em três segmentos distintos: a construção de edifícios, obras de infraestrutura e serviços especializados. Para além destes, a cadeia produtiva incorpora

fornecedores e consumidores de setores intimamente relacionados à construção, cuja consideração conjunta oferece uma visão mais abrangente do impacto dessas atividades e de sua importância no desenvolvimento socioeconômico.

Conforme definido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o primeiro destes segmentos - a construção de edifícios - é responsável pela edificação de uma vasta gama de estruturas, incluindo residências individuais e comerciais, instalações industriais, agropecuárias e públicas. Além disso, este segmento engloba atividades como reformas, manutenções periódicas, complementações e alterações de imóveis, bem como a montagem de estruturas diversas voltadas para este fim, desde que as operações ocorram no próprio local da obra.

Devido à sua magnitude e alcance abrangente, a Indústria da Construção desempenha um papel crucial no desenvolvimento socioeconômico, exercendo um impacto significativo sobre o Produto Interno Bruto (PIB) e a geração de empregos diretos e indiretos, tanto no setor formal quanto no informal da economia, abrangendo trabalhadores em todos os níveis de qualificação. A título de exemplo, conforme dados da Agência CBIC, no ano de 2022, a cadeia produtiva da construção foi responsável por 8% de todo o investimento realizado no país, totalizando R\$ 149,3 bilhões, constituindo-se também como uma das áreas com maior geração de empregos formais, contabilizando 10,2% das ocupações no mercado formal e informal, com um total de 10,5 milhões de trabalhadores.

Estima-se que cada R\$ 1,00 investido na construção civil resulta em um retorno de R\$ 1,88 na própria atividade (o chamado "efeito multiplicador"), além de até R\$ 0,36 em despesas em outras áreas nos anos subsequentes à conclusão da obra, através da produção e comércio de mobiliários, eletrodomésticos, produtos têxteis, entre outros (Romero, 2021; Teixeira; Carvalho, 2005). No mercado de trabalho, calcula-se que para cada 10 empregos diretos gerados no setor, outros 5 empregos indiretos são criados. Além disso, sendo pouco dependente da importação de materiais e serviços, o setor atua como exportador líquido desses bens e atividades (Simão, 2023). Em 2024, a cadeia produtiva da construção civil cresceu 4,3% e o PIB do setor foi de R\$ 359,5 bilhões, de acordo com a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) e o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).



Fonte: CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção)

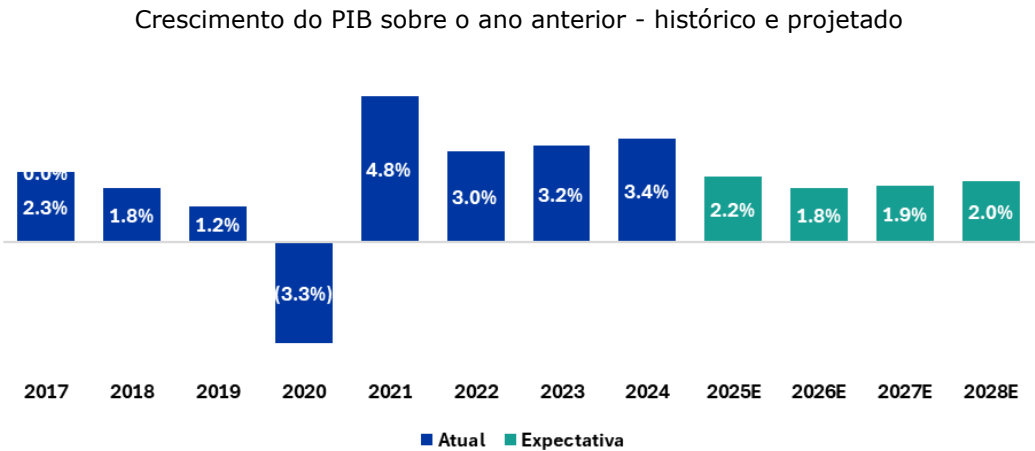
Acreditamos que o Brasil possui um dos maiores mercados imobiliários da América Latina. Ainda assim, o setor apresenta grande potencial de crescimento, baseando-se no aumento da

disponibilidade de financiamento, crescimento populacional, expansão da renda familiar, expectativas de recuperação/crescimento econômico, políticas públicas para redução do déficit habitacional, entre outros.

Entendemos que três elementos podem ser apontados como os principais impulsionadores do crescimento do setor imobiliário brasileiro nos últimos anos: melhorias macroeconômicas, melhorias regulatórias e fortalecimento do mercado de capitais. São exemplos dos impulsionadores mencionados acima: o surgimento do mecanismo de alienação fiduciária de bens imóveis, a expansão do crédito imobiliário e programas como o MCMV.

Cenário positivo para a economia brasileira

Segundo o IBGE, em matéria publicada em 07/03/2025 , em 2024, o Brasil fechou o ano com crescimento do PIB de 3,4% em relação a 2023, impulsionado pelo setor de serviços (+3,7%), setor de maior peso no PIB brasileiro, e que aumentou em todas as suas atividades, seguido pela Indústria, que cresceu 3,3%, enquanto a Agropecuária recuou 3,2%, respectivamente. Aliada ao crescimento do PIB, a taxa de desemprego caiu de 7,8% em 2023 para 6,6% em 2024. A população ocupada alcançou recorde de 103,3 milhões de pessoas, aumento de 2,6% se comparada à população ocupada em 2023.



Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil, Focus Relatório de Mercado, 21/11/2025

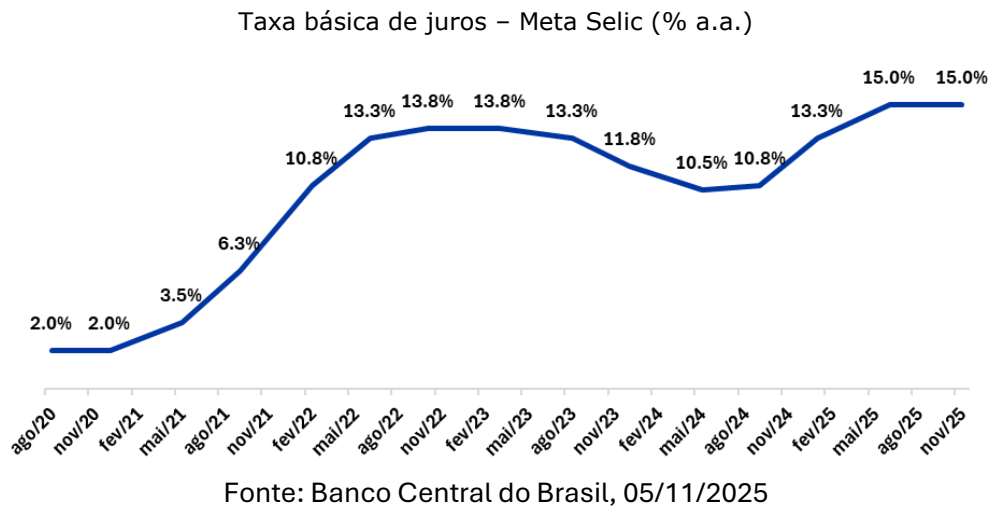
Perspectiva de crédito dos próximos anos

De acordo com o Comitê de Estabilidade Financeira (Comef) do Banco Central, apetite a risco das Instituições Financeiras tem aumentado em algumas modalidades de crédito para as famílias. As contratações de crédito imobiliário continuam em patamares elevados, com volumes mensais entre os maiores da série histórica, apesar da diminuição verificada em casos específicos, como o crédito imobiliário com recursos do FGTS.

Porém, como apresentado pelo Banco Central, há uma tendência de crescimento da expansão de crédito imobiliário observando o comportamento de países já desenvolvidos nesse setor.

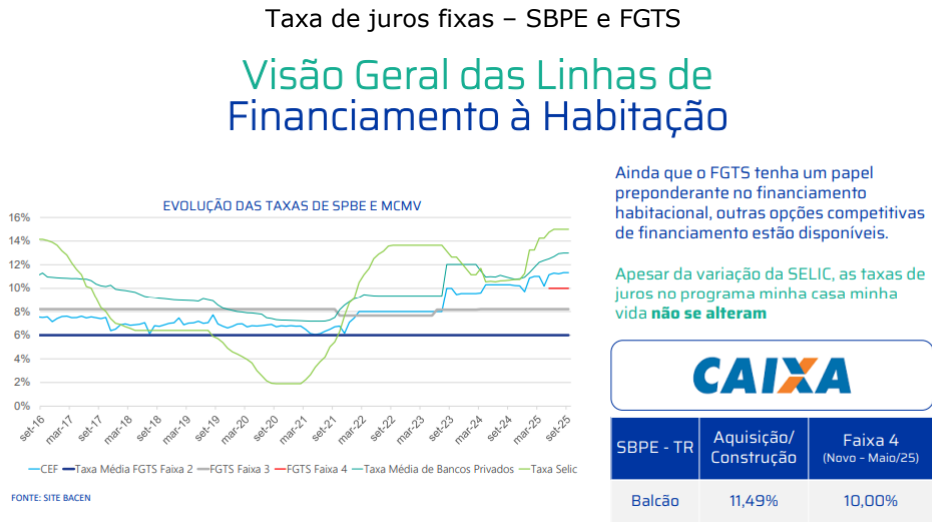
Financiamento Imobiliário sobre o PIB

As expectativas de inflação para 2025 e 2026 apuradas pelo Boletim Focus encontram-se em torno de 4,45% e 4,18%, respectivamente. Com esse comportamento inflacionário ainda em patamar próximo ao registrado em 2024 (4,83%).

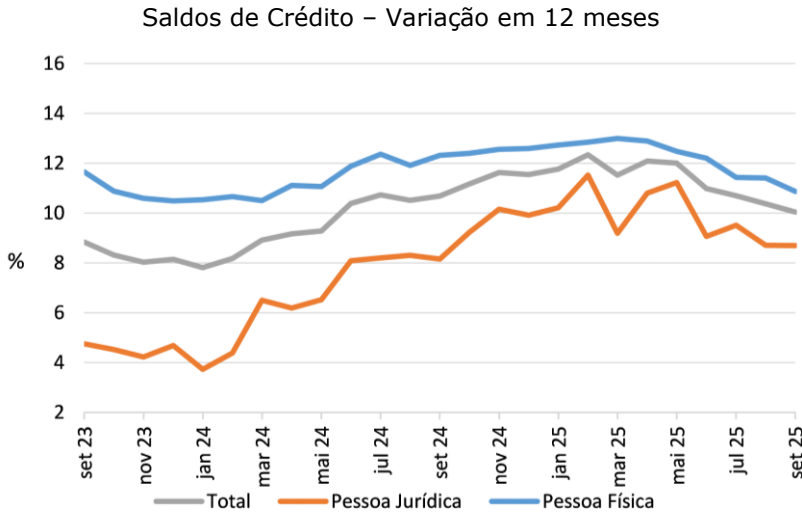


O aumento na taxa de juros básica não traz condições favoráveis ao aumento do financiamento imobiliário, uma vez que a elevação dos juros tende a acarretar no aumento dos juros hipotecários, além de tornar os investimentos nas cadernetas de poupança (principal financiamento do crédito habitacional) menos atraentes. Ademais, a evolução da taxa SELIC incentiva investimentos em renda fixa e torna outros investimentos (inclusive imobiliários) menos vantajosos. Em dezembro de 2024, a taxa básica de juros, ou meta SELIC – Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, atingiu 12,25%. Contudo, os recentes aumentos da taxa básica de juros não tiveram significativo impacto em nossas operações, já que nossos clientes continuam tendo acesso a duas fontes de financiamento: o programa Minha Casa Minha Vida, que, ao contrário à tendencia do mercado, sofreu redução na taxa de juros, e o SBPE, que ainda oferece taxas compatíveis com níveis históricos.

A figura abaixo apresenta, com base em dados do Banco Central do Brasil (Bacen), a evolução histórica das principais taxas de financiamento habitacional no âmbito do SBPE e do programa Minha Casa Minha Vida:



No cenário externo, o ambiente segue menos favorável. Os bancos centrais das principais economias mantêm-se cautelosos diante da persistência da inflação, com os Estados Unidos operando com taxas de juros em níveis ainda elevados (faixa-meta da Federal Reserve em 3,75% a 4,00%). Esse contexto prolonga condições financeiras mais desafiadoras para economias emergentes.



Fonte: Banco Central do Brasil, outubro de 2025

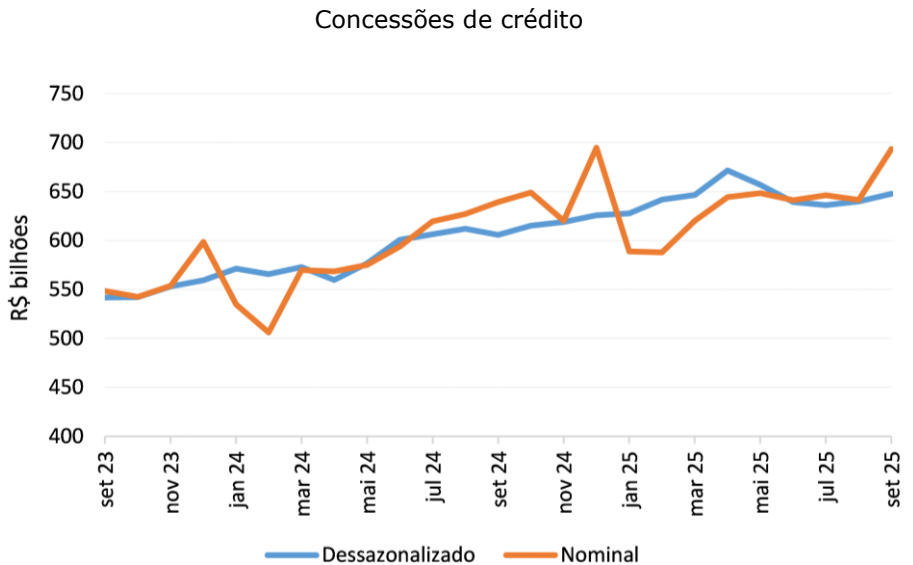
De acordo com o Banco Central, em setembro de 2025, o crédito ampliado ao setor não financeiro alcançou R\$ 19,8 trilhões, o equivalente a 158,7% do PIB. O crescimento mensal foi de 0,2%, refletindo principalmente o aumento de 1,0% nos empréstimos do Sistema Financeiro Nacional (SFN) e a queda de 0,7% nos títulos públicos de dívida. Em 12 meses, o avanço foi de 12,2%, com destaque para os aumentos de 17,9% nos títulos de dívida e 9,6% nos empréstimos do SFN.

Para as empresas, o crédito ampliado somou R\$ 6,7 trilhões (53,9% do PIB), com alta de 0,4% no mês, equilibrada pelo acréscimo de 1,5% nos empréstimos do SFN e o decréscimo de 1,0% nos empréstimos externos, impactado pela apreciação cambial de 1,99% no período. Na comparação anual, o saldo teve elevação de 8,2%, refletindo principalmente os aumentos de 15,2% nos títulos de dívida e de 7,3% nos empréstimos do SFN.

O crédito ampliado às famílias atingiu R\$ 4,6 trilhões (36,7% do PIB), com crescimento de 0,8% no mês. Em 12 meses, a expansão foi de 11,2%, sustentada pelo desempenho dos empréstimos do SFN.

Apesar do movimento recente de desaceleração nos saldos de crédito, nota-se um processo de retomada gradual, particularmente apoiado pelo crédito direcionado e pela melhora das condições de financiamento imobiliário, que tende a beneficiar o segmento habitacional e, consequentemente, a atividade da construção civil.

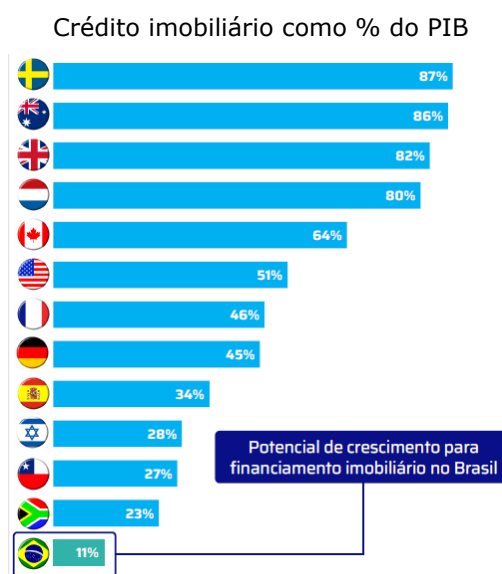
As concessões nominais de crédito SFN atingiram R\$ 693,3 bilhões em setembro de 2025. Após ajuste sazonal, as novas contratações totais aumentaram 1,2% no mês, com alta de 2,6% nas operações com pessoas jurídicas e de 0,2% nas operações realizadas com pessoas físicas. No período acumulado de doze meses até setembro, as concessões nominais aumentaram 10,8%, com expansão de 13,2% nas operações com empresas e de 8,8% nas transações com famílias.



Fonte: Banco Central do Brasil, outubro de 2025

Acreditamos que a maior oferta de crédito, sobretudo nas linhas com prazos mais longos e nas modalidades habitacionais, contribui para ampliar o acesso e reduzir o valor das parcelas, favorecendo especialmente o mercado imobiliário de menor renda ao tornar os financiamentos mais compatíveis com o orçamento familiar.

Além disso, ao observar a oferta de crédito do Brasil frente a outros países, observa-se um cenário que o financiamento imobiliário permanece subpenetrado, com espaço amplo potencial de crescimento impulsionado pela forte dinâmica do crédito ampliado no país.

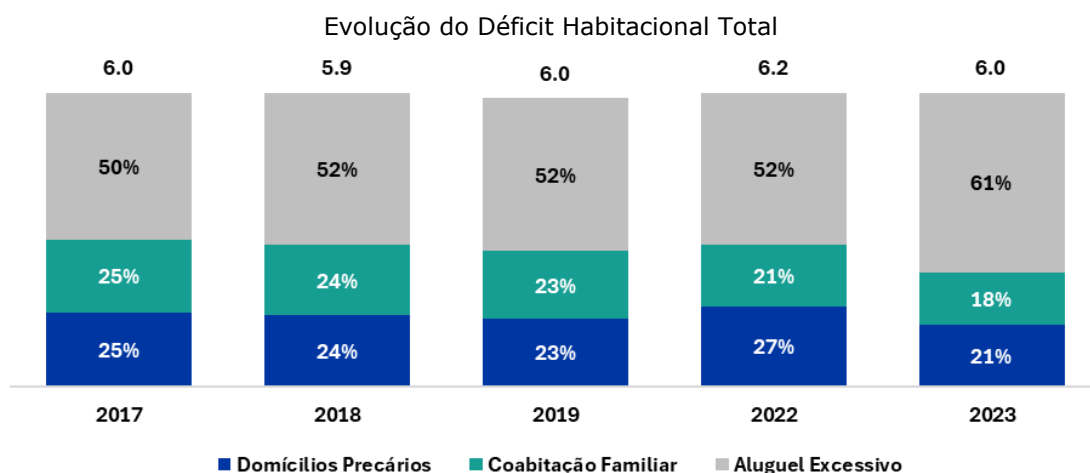


Fonte: ABRAINC

Déficit Habitacional

Entendemos que o segmento imobiliário brasileiro para as camadas de média e baixa renda apresenta elevado potencial de crescimento em virtude, primordialmente, de fatores como déficit habitacional, alteração da dinâmica demográfica, disponibilidade de crédito para fins habitacionais e perspectivas quanto ao aumento do nível de emprego. O déficit habitacional se define como o número de unidades que deveriam ser acrescentadas ao estoque de domicílios existente a fim de eliminar carências habitacionais.

Segundo o relatório Déficit Habitacional no Brasil 2023, divulgado pela Fundação João Pinheiro em 2025, o déficit habitacional brasileiro estimado de 2023 era de mais de 6,0 milhões de moradias. Esse valor demonstra como o déficit segue elevado, apesar da redução de 3,8% em relação a 2022, quando o déficit era de aproximadamente 6,2 milhões de moradias. A maior parte do déficit decorre do ônus excessivo com aluguel urbano, que responde por 61% dos casos, seguido por habitação precária e coabitação.



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2025.

Segundo o mesmo relatório publicado, nas regiões sudeste, sul e centro-oeste, o déficit permanece predominantemente nas faixas de renda domiciliar de até um salário mínimo ou mais de um até dois salários-mínimos - 76% dos domicílios déficit.

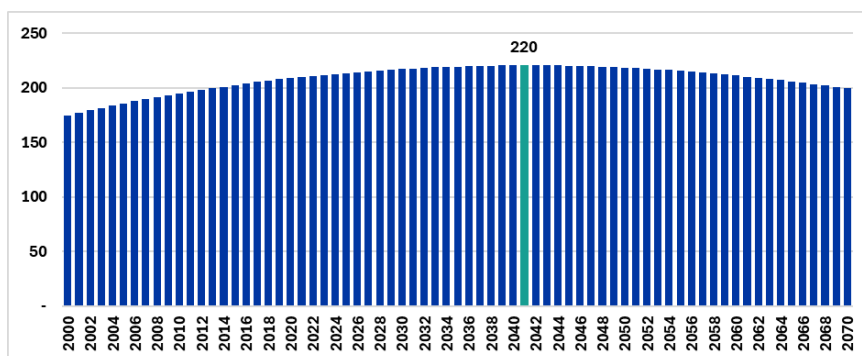
O Brasil é um país de dimensões continentais, dividido geograficamente em cinco macrorregiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Cada uma dessas regiões apresenta características próprias em termos de população, desenvolvimento econômico, urbanização e déficit habitacional.

A região Sudeste destaca-se como aquela com maior atividade econômica no país. Segundo o IBGE, em 2024, o PIB da região Sudeste representou 53,3% do valor nacional. Conforme dados da Fundação Pinheiro, apenas os Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro foram responsáveis por 29% do déficit habitacional de 2023, além de representarem mais de 40% do PIB brasileiro, segundo o IBGE, SEADE PIB e Firjan. Além disto, de acordo com as estimativas do IBGE em julho de 2025, a população do Sudeste representou 41,6% do Brasil, totalizando 88,8 milhões de pessoas.

Demanda Imobiliária

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicados por diversos fatores, destacando-se: (a) taxa de crescimento populacional; (b) crescimento da renda familiar; (c) número de pessoas por moradia; e (d) alteração na pirâmide etária.

População Brasileira Histórico e Projetado (milhões de habitantes)



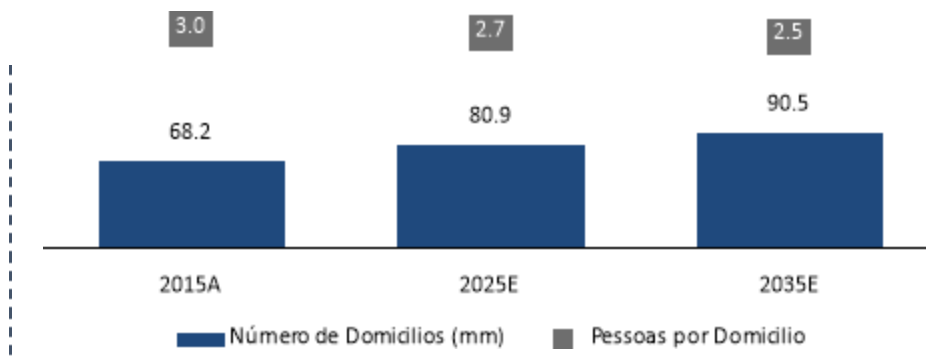
Fonte: IBGE, 2025

a) Taxa de crescimento da população: Segundo o IBGE, em 2041, a população total brasileira atingirá aproximadamente 217 milhões de habitantes, aumento de 4,5% em relação à estimativa de 2022. Em paralelo, novas moradias serão necessárias para atender as famílias que se formarão em função do crescimento populacional.

b) Crescimento da renda familiar: Apesar da recessão econômica, o rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu cerca de 31% entre 2014 e 2018, auxiliando o mercado imobiliário brasileiro. Após a queda da renda média entre 2020 e 2021 como consequência da pandemia do COVID-19, o indicador apresentou evolução de 16,5% em 2023 e de 9,3% em 2024.

c) Número médio de pessoas por moradia: O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no Brasil, atingindo em 2015 o número de 3,0 pessoas por domicílio particular, número que vem caindo desde então, chegando a 2,8 em 2022, segundo IBGE. De acordo com estudo baseado em dados do IBGE, a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia, em 2035, diminua cerca de 17%, fazendo com que a demanda por novas moradias cresça a um ritmo mais rápido que o do crescimento populacional.

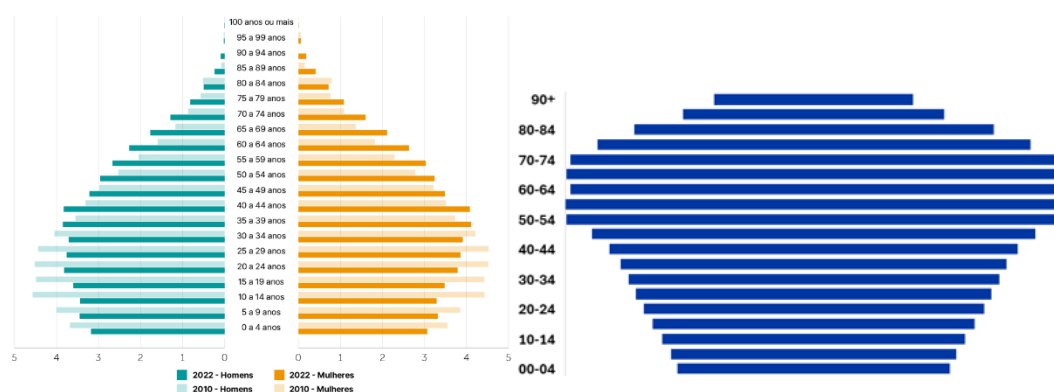
Número de Domicílios (mm) e Pessoas por Domicílios no Brasil



Fonte: IBGE

d) Alteração na pirâmide etária: Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira tem sido alterada significativamente. A população que em 2022 era majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos) – cerca de 45 milhões de pessoas e 22% da população segundo o IBGE¹ – envelhecerá até 2030, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos. Com tal envelhecimento da população, haverá um aumento significativo da demanda imobiliária².

Pirâmides Etárias do Brasil em 2022 (Esquerda) e 2070 (Direita)



Programas habitacionais

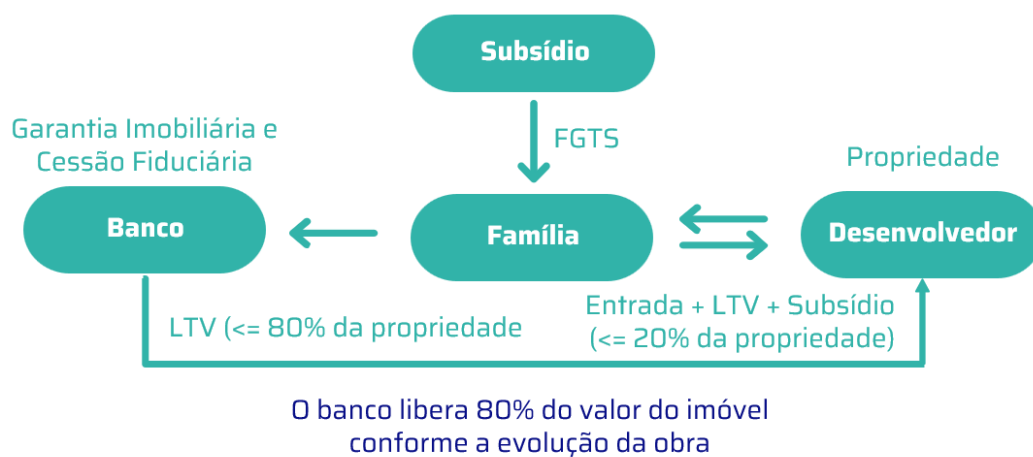
O Minha Casa Minha Vida (MCMV) é o principal programa habitacional do governo federal, originalmente criado em 2009 com o objetivo de ampliar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, por meio de financiamento subsidiado, taxas reduzidas, prazos estendidos e incentivos operacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Em 2023, o MCMV foi retomado e reestruturado pelo governo federal, substituindo formalmente o programa Casa Verde e Amarela, vigente entre 2020 e 2022. A versão atual do MCMV atualizou as faixas de renda, ampliou subsídios, e retomou a execução de empreendimentos paralisados.

¹ Fonte: Censo IBGE 2022, Pirâmide Etária, no site <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>

² Fonte: Projeções da População por Sexo e Grupos Quinquenais IBGE 2024, no site <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9109-projecao-da-populacao.html>

O objetivo do Programa é de reduzir o déficit habitacional no Brasil, sob a premissa de ação coordenada entre os seguintes atores principais: (i) governo federal, como organizador e financiador do Programa; (ii) municípios, com o papel principal de identificar, organizar e selecionar a demanda, ou seja, cadastrar e reunir famílias interessadas e aptas a adquirir moradia no âmbito do Programa; (iii) os empreendedores imobiliários, encarregados de realizar a atividade de construção civil e comercialização das unidades habitacionais; (iv) as instituições financeiras, com especial destaque para a Caixa Econômica Federal, encarregadas de operacionalizar os financiamentos, tanto para a construção dos empreendimentos quanto para os mutuários da casa própria. No final de 2022, o déficit habitacional no Brasil era estimado em mais de 6,0 milhões de unidades, segundo estudo entregue pela Fundação João Pinheiro (FJP) divulgado em 2024.



Fonte: Caixa Econômica Federal

Segundo a FGV e ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), o MCMV manteve tração nos últimos anos. No período entre 2009 e 2014, 2,542 milhões de unidades foram contratadas,. No período subsequente de 2015 a junho de 2018, 2,404 milhões de unidades foram contratadas. Desse modo, entre 2009 e junho de 2018, o Programa contratou 8,135 milhões de unidades.

Durante o período em que o Casa Verde e Amarela esteve em operação, foram entregues cerca de 1,6 milhão de moradias entre 2019 e 2022, conforme dados do Ministério do Desenvolvimento Regional. Já sob a retomada do MCMV em 2023, foram contratadas mais de 1,26 milhão de moradias entre 2023 e 2024, além da entrega de mais de 43 mil unidades e da retomada de obras em outras 38,9 mil moradias até dezembro de 2024, segundo o Ministério das Cidades.

Os beneficiários do Programa devem atender a determinados requisitos, em especial o fato de não serem proprietários de outro imóvel e de terem renda familiar não superior a determinada quantia, conforme a faixa do Programa em que desejam adquirir o imóvel.

Trazendo as informações referentes à distribuição das pessoas por classe de rendimento domiciliar *per capita*, nota-se que as faixas de renda estabelecidas pelo Programa abarcam a maior parte da sociedade brasileira. Segundo resultados do Censo Demográfico de 2022, do IBGE, 68% da população recebe até do que dois salários-mínimos, sendo que, considerando o salário-mínimo vigente em 2025, de R\$1.518,00, quase todos com renda abaixo de dois salários-mínimos poderiam adquirir imóveis da Faixa 1 do Programa.

Fases do Programa

Desde o seu lançamento, o Programa passou por reformulações em relação à renda e ao preço dos imóveis.

Para o ano de 2019, as regras do Programa foram modificadas com o intuito de melhorar a eficácia e assegurar a perenidade do Programa. Dentre as principais ações e medidas tomadas, destaca-se a alteração na curva de distribuição de subsídio da Faixa 1,5 e 2. Para a faixa 3 não houve alterações em relação aos gastos diretos do governo com o Programa, mas sim manutenção da política de zero subsídios. A faixa é beneficiada, basicamente, com melhores taxas de juros e prazos mais longos de pagamento pela Caixa Econômica Federal, diferentemente das outras faixas, em que o governo participa com o pagamento de parte do imóvel.

Algumas das importantes modificações introduzidas pelo Governo Federal no ano de 2020 e 2021 são a reorganização das faixas de renda para grupos e ajuste na curva de juros conforme detalhado nas tabelas a seguir:

PROGRAMA MINHA CASA , MINHA VIDA			 CASA VERDE E AMARELA		
Faixa	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento	Grupo	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento
Faixa 1	Até R\$ 1.800	Produção Subsidiada	Grupo 1	Até R\$ 2.000	✓ Produção Subsidiada; ✓ Regularização Fundiária; ✓ Melhoria Habitacional e Regularização Fundiária; e ✓ Produção Financiada
Faixa 1,5	Até R\$ 2.600	Produção Financiada		Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000
Faixa 2	Até R\$ 4.000		Grupo 3		R\$ 4.000 a R\$ 7.000
Faixa 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000				

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA				CASA VERDE E AMARELA					
Faixa	Faixa de Renda	BRASIL		Grupo	Faixa de Renda	S - SE - CO		N - NE	
		Não Cotista	Cotista			Não Cotista	Cotista	Não Cotista	Cotista
Faixa 1,5	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	4,75%	4,25%
Faixa 2	Até R\$ 2.000	5,50%	5,00%			5,25%	4,75%	5,00%	4,50%
	2.000 a 2.600	5,50%	5,00%	Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	5,50%	5,00%	5,25%	4,75%
	2.600 a 3.000	6,00%	5,50%			6,00%	5,50%	6,00%	5,50%
	3.000 a 4.000	7,00%	6,50%			7,00%	6,50%	7,00%	6,50%
Faixa 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%	Grupo 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%	8,16%	7,66%

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA			CASA VERDE E AMARELA		
Faixa	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento	Grupo	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento
Faixa 1	Até R\$1.800	Produção Subsidiada	Grupo 1	Até R\$2.000	Produção Subsidiada Regularização Fundiária Melhoria Habitacional e Regularização Fundiária
Faixa 1,5	Até R\$2.600				
Faixa 2	Até R\$4.000	Produção Financiada	Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	Produção Financiada
Faixa 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000		Grupo 3	R\$ 4.000 a R\$7.000	Produção Financiada e Regularização Fundiária (até R\$ 5.000)

Novo teto aprovado : R\$ 264.000 e nova taxa CVA : 7,66%

EXEMPLO

- Família com renda mensal bruta de R\$ 5.244,00, não cotista do FGTS
- Financiamento de 80% de R\$ 264 mil
- Comprometimento da renda: 25% - tabela PRICE de amortização

Taxa de juros: 7,66%

Antes: R\$ 1.573,00 de prestação
Atual: R\$ 1.500,00 de prestação

- ✓ Redução de 5% na prestação
- ✓ Economia de R\$ 26.418,00 ao final do contrato
- ✓ Inclusão de famílias com RMB R\$ 244 inferior (R\$ 5.244,00 → R\$ 5.000,00)



Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional

Em 2022, o governo federal fez novas mudanças no programa Casa Verde e Amarela com o objetivo de alcançar ainda mais brasileiros. O Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) aprovou o aumento do limite de renda familiar para o Grupo 2 de R\$ 4 mil para R\$ 4,4 mil, e para o Grupo 3 de R\$ 7 mil para R\$ 8 mil. O Grupo 1 já havia sido ajustado anteriormente em março de 2022, de R\$ 2 mil para R\$ 2,4 mil. Adicionalmente, houve um novo aumento no subsídio para atender às famílias do Grupo 1 e 2, ou seja, com renda até R\$ 4,4 mil.

Os aumentos no limite do requisito de renda do programa vieram acompanhados de melhores condições de pagamento, como a ampliação do prazo de financiamento imobiliário para 35 anos, assim como a prática de juros ainda mais atrativos para todas as faixas do programa.

Além disso, o Conselho Curador aprovou reduções de juros no Pró-Cotista. Esse programa é destinado a pessoas que não possuem acesso ao Programa Casa Verde e Amarela. As taxas de juros para imóveis avaliados em até R\$ 350 mil foram reduzidas de 8,66% para 7,66% ao ano, enquanto as taxas de juros para unidades acima desse valor caíram de 8,66% para 8,16% ao ano.

Vale notar que a faixa do programa “Casa Verde e Amarela” com mais unidades habitacionais contratadas é a faixa (grupo) 2, um dos focos da Companhia. O gráfico abaixo ilustra tal padrão. A cia vem reduzindo o volume de mútuos e continuará a fazê-lo nos próximos meses.

Programa Minha Casa Minha Vida: Unidades Habitacionais entregues (de 2019 até 2024)

Unidades Contratadas por Ano - PMCMV							
Ano	FGTS						Total FGTS
	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Faixa 4	Total Faixas	PJ	
2009	83.174	140.131	28.148	-	251.453	51.338	302.791
2010	166.205	202.404	19.688	-	388.297	34.219	422.516
2011	79.031	160.530	20.239	-	259.800	44.463	304.263
2012	96.967	272.218	39.345	-	408.530	66.729	474.259
2013	85.717	294.809	54.695	-	435.221	66.916	502.137
2014	84.144	293.042	60.438	-	437.624	98.439	536.063
2015	137.539	227.283	52.180	-	417.002	429.349	846.351
2016	77.984	232.531	77.107	-	387.622	173.149	560.771
2017	84.144	254.744	64.840	-	403.728	50.083	453.811
2018	67.090	286.543	63.908	-	417.541	125.683	543.224
2019	32.171	289.464	65.436	-	387.071	96.937	483.008
2020	48.544	267.040	49.184	-	364.768	32.098	396.866
2021	81.705	220.570	50.984	-	353.259	2.350	355.609
2022	63.346	214.032	93.435	-	370.813	1.077	371.890
2023	180.564	144.005	127.881	-	452.450	1.530	453.980
2024	215.226	164.377	206.928	-	586.531	1.834	588.365
Jan-Out/25	195.168	161.600	157.937	22.513	537.218	1.510	538.728
TOTAL	1.778.719	3.825.323	1.232.373	22.513	6.858.928	1.275.704	8.134.632

Fonte: Secretaria Nacional de Habitação, Ministério do Desenvolvimento Regional

Em 2023 o governo federal oficializou um novo programa “Minha Casa Minha Vida” com três faixas de grupos de renda que possui o objetivo inicial de alcançar 2 milhões de pessoas até 2026. E em junho do mesmo ano, o teto do valor das unidades enquadradas no programa passou a ser R\$ 350.000,00.

Em 2024, o programa Minha Casa Minha Vida consolidou-se como uma das principais políticas habitacionais do país, com avanços significativos em metas, subsídios e faixas de renda. Até dezembro de 2024, o programa contratou 1,26 milhão de unidades habitacionais, superando em mais de 60% a meta inicial de 2 milhões de moradias até 2026. Desde a retomada do programa em 2023, foram entregues mais de 43 mil moradias e retomadas obras de mais de 38,9 mil unidades que estavam paralisadas.

O (Minha Casa, Minha Vida) passa a ter novas faixas de renda a partir de 2025. O Conselho Curador do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) aprovou em 15 de abril de 2025 mudanças nas faixas 1, 2 e 3. Também viabilizou a criação de uma nova modalidade voltada para a classe média que ganha até R\$ 12.000 por mês, com taxas de juros de 10,0% ao ano e imóvel de até R\$ 500 mil. A Faixa 4 não terá subsídio do governo, sendo a família responsável pelo valor integral da aquisição. Haverá, também, mudanças para imóveis usados, como o aumento da entrada mínima do imóvel para 50% ou 70%, dependendo da região e redução do valor máximo dos imóveis que podem ser financiados para R\$ 270 mil.

Serão elegíveis para o programa famílias com residência em áreas urbanas e renda bruta mensal familiar de até R\$ 12 mil, assim como famílias residentes em áreas rurais e renda bruta anual familiar de até R\$ 96 mil.

Segundo informações divulgadas pelo governo, está previsto investimento total de R\$ 590 milhões e foram entregues cerca de 21 mil unidades no ano de 2023. De acordo com o cronograma de entrega, a maior quantidade de unidades foi destinada aos estados do Rio de Janeiro e São Paulo.

O governo estabeleceu que os subsídios destinados às famílias de baixa renda, dos grupos 1 e 2, serão concedidos exclusivamente com recursos provenientes da União visando garantir que as famílias mais necessitadas sejam beneficiadas. As novas faixas de renda definidas para a partir de 2025 são as seguintes:

Urbano

- Faixa 1: renda bruta familiar mensal até R\$ 2.850;
- Faixa 2: renda bruta familiar mensal de R\$ 2.850,01 a R\$ 4,7 mil;
- Faixa 3: renda bruta familiar mensal de R\$ 4.700,01 a R\$ 8,6 mil.
- Faixa 4: renda bruta familiar mensal de R\$ 8.600,01 a R\$ 12,0 mil.

Rural

- Faixa 1: renda bruta familiar anual até R\$ 31.680;
- Faixa 2: renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52,8 mil;
- Faixa 3: renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96 mil.

Em novembro de 2025, o Conselho Curador do FGTS aprovou novos tetos para os imóveis enquadrados nas faixas 1 e 2 do programa Minha Casa Minha Vida. Os valores passaram a ser de até R\$ 275 mil para municípios com mais de 750 mil habitantes, R\$ 270 mil para cidades com população entre 300 mil e 750 mil, e R\$ 245 mil para municípios entre 100 mil e 300 mil habitantes. A medida visa ajustar os limites ao aumento do custo da construção civil, contribuindo para a retomada de viabilidade de empreendimentos habitacionais e ampliação do acesso ao crédito. A atualização se insere no conjunto de ações governamentais para atingir a meta de contratação de 3 milhões de unidades habitacionais até 2026.

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é uma das principais fontes de funding do crédito habitacional no Brasil. Os empregadores depositam mensalmente 8% da remuneração dos trabalhadores formais em contas vinculadas, e esses recursos são direcionados para financiamento habitacional e subsídios no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, em especial por meio do programa Minha Casa Minha Vida.

Ciclo de Financiamento Habitacional do FGTS:
Dos Depósitos aos Subsídios ao Beneficiário Final



Fonte: FGTS

O volume de crédito habitacional tem se mantido em nível elevado, com milhões de unidades contratadas e entregues por programas federais como Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela, conforme demonstrado nas tabelas a seguir. Para o período de 2025–2026, estima-se o financiamento de aproximadamente 1,5 milhão de unidades habitacionais (unidades habitacionais, em milhares), apoiado pela continuidade das políticas de crédito habitacional e pela manutenção de programas de subsídio.

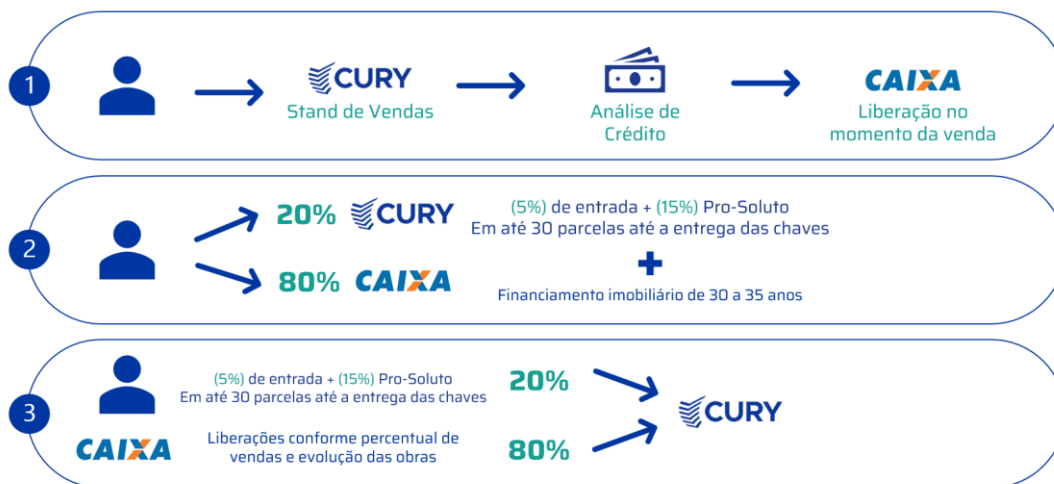
~1,5 milhão de unidades financiadas projetadas para 2025-26
(unidades habitacionais, # milhares)



Fonte: ABRAINC

O processo de pagamento das unidades habitacionais é estruturado pela combinação de

aportes do comprador, compostos por entrada e parcelas durante a obra, e pelo financiamento de longo prazo contratado junto à Caixa Econômica Federal, que realiza a liberação dos recursos conforme o andamento físico do empreendimento.



Fonte: Minha Casa, Minha Vida – Classe Média

i. participação em cada um dos mercados.

A Companhia atua na atividade de incorporação, construção e vendas de unidades residenciais no segmento mercado voltado à população de média e baixa renda. Tipicamente os preços de venda das unidades, praticados pela Companhia variam até R\$ 892 mil, os quais não se constituem em limites de preços podendo em determinadas circunstâncias serem ultrapassados em ambas as extremidades.

Geograficamente, o foco de atuação da Companhia encontra-se nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro. Essas regiões apresentam um déficit habitacional expressivo que se constitui em importante fator gerador de demanda pelos produtos da Companhia. O déficit habitacional define-se como o número de unidades que deveriam ser acrescentadas ao estoque de domicílios existentes a fim de eliminar carências habitacionais, tais como comprometimento excessivo com aluguel, coabitação, rusticidade, improvisação, dentre outros.

Com base em informações de vendas publicadas pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis - Secovi na região metropolitana de São Paulo e estimativas semelhantes para a região metropolitana do Rio de Janeiro, e cruzando-se tais informações com as vendas realizadas pela Companhia, estima-se que esta detenha uma participação de mercado de 6,6% e 15,2% nestas regiões, respectivamente.

A cada momento do tempo, déficits habitacionais estimados permitem dimensionar o efeito acumulado dos descompassos passados entre a oferta habitacional (expansão ou adequação do estoque de domicílios) e da demanda habitacional (decorrência de fatores demográficos, como o crescimento populacional, e socioeconômicos, que interfere sobre a taxa de formação de famílias).

ii. condições de competição nos mercados.

O mercado imobiliário de residências voltadas para a média e baixa renda no Brasil sempre foi bastante competitivo, tendo como principais características: preço limitado, baixos custos de execução, forma de financiamento bancário diferenciada, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade e atendimento às expectativas de entrega. Atualmente com a alta dos insumos de construção, percebemos a saída de algumas construtoras de menor porte do mercado.

Devido à fragmentação, nenhum único incorporador ou construtor tem conseguido obter participação significativa nos mercados de incorporação e construção, em todos os segmentos de renda. Dada esta fragmentação, não existem informações quantitativas consolidadas em nível nacional acerca do segmento de atuação da Companhia e suas controladas para análise de participação de mercado e competição.

No segmento de média e baixa renda, a Companhia tem diversas empresas concorrentes, tais como Tenda, Direcional, Plano e Plano e MRV Engenharia. Estima-se que essas quatro empresas, quando analisadas em conjunto, sejam responsáveis por participação de mercado não superior a 18% (dezoito por cento) das contratações do programa “Minha Casa Minha Vida”.

Situam-se no mercado de incorporação imobiliária as empresas já listadas na B3 e demais empresas com atuação tipicamente local. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente localizadas nas grandes metrópoles e atuam no segmento de empreendimentos residenciais médio-alto padrão, em sua maioria. A maioria das empresas do segundo grupo, por não estarem listadas na B3, têm acesso limitado ao mercado de capitais, oferecendo concorrência em regiões ou cidades específicas.

d. Eventual sazonalidade

Não se pode dizer que o mercado imobiliário brasileiro seja sazonal, pois seu desempenho depende também de fatores externos econômicos, políticos e sociais.

e. Principais insumos e matérias primas, informando:

i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

A Companhia adquire ampla variedade de insumos para suas atividades. Durante os últimos anos, a Companhia trabalhou no desenvolvimento e aplicação de novas técnicas de construção, bem como em seu processo e na utilização de materiais alternativos com o intuito de reduzir o crescimento dos principais custos.

A Companhia possui especificações quanto à escolha dos seus fornecedores, as quais são baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, a Companhia mantém controles de qualidade, de maneira a assegurar que os insumos atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim, eventuais custos de reexecução e garantia.

A Companhia visa formar parcerias de longa duração, que garantem a produção do material especificado, bem como minimizam a dificuldade de fornecimento em épocas de alta demanda de mercado. Considerando o grande volume de empreendimentos de construção dos quais a Companhia participa e o relacionamento que mantém com alguns de seus fornecedores, a Companhia conseguiu alcançar economias de escala significativa em compras de materiais e serviços, possibilitando o fechamento de acordos de compra e venda mais eficazes em termos de custo com fornecedores.

ii. eventual dependência de poucos fornecedores

A Companhia tem contratos com grandes fornecedores estratégicos para aquisição dos insumos utilizados na construção dos seus empreendimentos. Os maiores fornecedores, em termos de volume são: Arcelor, para fornecimento de aço; Glasser e Pavibloco, para fornecimento de blocos; SuperMix, PoliMix e EngMix, para fornecimento de concreto. Em termos gerais, a Companhia compra produtos para suas obras com base no cronograma físico de determinado empreendimento e tem, em média, 28 (vinte e oito) dias para efetuar o pagamento após a entrega dos materiais.

Desta forma, a Companhia não experimentou atrasos significativos em suas obras por conta da escassez de materiais nos últimos anos. Além disso, não mantém estoques significativos de materiais de construção e acredita que não sofrerá impacto adverso significativo em suas atividades caso perca algum de seus fornecedores, visto que nenhum deles é exclusivo ou individualmente significativo a ponto de interferir com a capacidade da Companhia de cumprir com os prazos de seus empreendimentos.

iii. eventual volatilidade em seus preços

Nenhum insumo de construção, isoladamente, tem participação significativa nos custos totais. Desta forma, a flutuação do preço de qualquer insumo isolado não causa impacto relevante nos resultados da Companhia. A maior parte dos custos da Companhia está atrelada ao Índice Nacional de Custo de Construção.

Em 2024, o setor de construção civil no Brasil enfrentou aumento significativo nos custos, refletido no desempenho do Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M), que acumulou alta de 6,34% no ano, quase o dobro dos 3,32% registrados em 2023. Esse avanço foi impulsionado principalmente por dois fatores, a mão de obra do setor registrou elevação de 8,24% no ano, enquanto materiais, equipamentos e serviços tiveram aumento de 5,04%, com destaque para itens como tubos e conexões de PVC, que subiram de 0,59% para 3,44% entre novembro e dezembro de 2024. Os aumentos de preço são negociados com cada fornecedor e, quando possível, fazemos estoques em nossos canteiros de obra. De forma geral, para manter as margens e garantir retorno aos nossos acionistas, os aumentos dos custos foram repassados na forma de reajuste nos preços ao consumidor final.

Variação mensal do INCC

2023

Ano: 2024

2025

índice				
Mês	índice	Var% Mês	Acum. Ano%	Acum. 12 meses%
JAN	1.091,250	0,27%	0,27%	3,30%
FEV	1.092,685	0,13%	0,40%	3,39%
MAR	1.095,738	0,28%	0,68%	3,36%
ABR	1.101,389	0,52%	1,20%	3,74%
MAI	1.110,887	0,86%	2,07%	4,02%
JUN	1.118,827	0,71%	2,80%	4,02%
JUL	1.126,916	0,72%	3,55%	4,67%
AGO	1.134,775	0,70%	4,27%	5,23%
SET	1.141,398	0,58%	4,88%	5,48%
OUT	1.149,170	0,68%	5,59%	5,99%
NOV	1.153,725	0,40%	6,01%	6,34%
DEZ	1.159,536	0,50%	6,54%	6,54%

Fonte: FGV
Obs: Mais informações: economia@secovi.com.br



2024

Ano: 2025

Índice				
Mês	Índice	Var% Mês	Acum. Ano%	Acum. 12 meses%
JAN	1.169,116	0,83%	0,83%	7,14%
FEV	1.173,775	0,40%	1,23%	7,42%
MAR	1.178,386	0,39%	1,63%	7,54%
ABR	1.184,462	0,52%	2,15%	7,54%
MAI	1.191,327	0,58%	2,74%	7,24%
JUN	1.199,509	0,69%	3,45%	7,21%
JUL	1.210,471	0,91%	4,39%	7,41%
AGO	1.216,706	0,52%	4,93%	7,22%
SET	1.218,747	0,17%	5,11%	6,78%
OUT	1.222,356	0,30%	5,42%	6,37%

Fonte: FGV

Obs: Mais informações: economia@secovi.com.br

1.5 Principais clientes

A. MONTANTE TOTAL DE RECEITAS PROVENIENTES DO CLIENTE

Toda a receita atualmente é proveniente da venda de imóveis e prestação de serviços.

B. SEGMENTOS OPERACIONAIS AFETADOS PELAS RECEITAS PROVENIENTES DO CLIENTE

Itens não aplicáveis, dado que a base de clientes ativos é bastante pulverizada. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, não havia clientes que fossem responsáveis por mais de 10% (dez por cento) da receita líquida total da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

A atividade de construção e incorporação de empreendimentos imobiliários demanda a obtenção de uma série de autorizações governamentais para seu pleno exercício. No desempenho de suas atividades, a Companhia deve cumprir uma ampla regulamentação que abrange normas ambientais, de proteção ao consumidor, edificações e zoneamento, além das especificações técnicas da ABNT aplicáveis aos empreendimentos que desenvolve. Essas normas são emitidas por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais e impactam diretamente tanto a aquisição de terrenos quanto as atividades de incorporação imobiliária e construção.

Para a condução de seus negócios, a Companhia e suas controladas sempre obtiveram licenças e autorizações governamentais necessárias nas esferas municipais, estaduais e federal, de forma a garantir a regularidade de seus negócios às exigências de tais órgãos sem qualquer prejuízo ao desempenho de seus negócios. Para mais informações, vide fator de risco *“A não obtenção ou a obtenção intempestiva pela Companhia de licenças e registros exigidos tanto para os desembolsos dos financiamentos quanto para os seus negócios pode afetar adversamente a Companhia.”*

Busca-se, assim, a aprovação prévia de projetos de empreendimentos, sejam eles incorporações ou loteamentos, autorizações e licenças para início das obras e certificados de conclusão de obra (Habite-se). Tais aprovações, autorizações, licenças e certificados poderão ser emitidos pelas prefeituras onde os empreendimentos estarão localizados, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis municipais.

Para tanto, cada ente federativo é competente para analisar os seguintes aspectos:

- Órgãos municipais: responsáveis pela aprovação do Plano Diretor, por estabelecer regras de zoneamento, de uso e ocupação do solo, de melhorias públicas, de desapropriações, de controle do sistema viário, de controle do patrimônio histórico, controle ambiental (impacto ambiental de âmbito local), de controle das áreas verdes, de operações urbanas e por verificar a necessidade de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), entre outras atribuições.
- Órgãos estaduais: responsáveis pelo controle sanitário, controle de grandes empreendimentos e loteamentos, controle de mananciais, controle do patrimônio histórico, controle ambiental, controle do sistema rodoviário e por verificar a necessidade de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), entre outras atribuições
- Órgãos federais: responsáveis pelo controle do tráfego Aéreo (DECEA), secretaria do patrimônio

da união (SPU), controle do patrimônio histórico (IPHAN), controle do sistema rodoviário (DNIT/CONCESSIONÁRIAS DE RODOVIAS), entre outras atribuições.

- Caixa Econômica Federal: análise do terreno, do projeto, da viabilidade jurídica e econômico-financeira, bem como análise de risco da empresa. Uma vez aprovados, passa-se à fase contratual e desembolso por meio do sistema de crédito associativo.

b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

A Companhia está em consonância com a legislação e normas ambientais e sociais vigentes.

A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos na instalação dos empreendimentos, fazer com que incorra em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir as incorporações. Antes da compra de um terreno, a Companhia contrata engenheiros ambientais independentes para avaliá-lo quanto à presença de materiais, resíduos ou substâncias perigosas ou tóxicas.

A nível federeral, as principais diretrizes do licenciamento ambiental estão traçadas na Lei n.º 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente e traz um conjunto de normas para a preservação ambiental, na Resolução CONAMA n.º 237/1997, que dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental, e na Lei Complementar n.º 140/11, que fixa normas para a cooperação entre os entes federativos nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum em matéria ambiental, e dá outras providências.

Além disso, recentemente foi publicada a Lei n.º 15.190/2025, que dispõe sobre o licenciamento ambiental, com entrada em vigor em 04 de fevereiro de 2026. Caso a Companhia não consiga se adequar tempestivamente às novas exigências, poderá enfrentar atrasos na obtenção de licenças, suspensão de obras, aumento de custos e até sanções administrativas, o que pode impactar negativamente seus cronogramas e resultados.

O processo de licenciamento ambiental, em geral, possui três etapas, sendo:

- licença prévia (“LP”) – emitida na fase de planejamento, atesta a viabilidade ambiental de atividade ou de empreendimento quanto à sua concepção e localização, e estabelece requisitos e condicionantes ambientais;
- licença de instalação (“LI”) - permite a instalação de atividade ou de empreendimento, aprova os

planos, os programas e os projetos de prevenção, de mitigação ou de compensação dos impactos ambientais negativos e estabelece condicionantes ambientais; e

- licença de operação (“LO”) - permite a operação de atividade ou de empreendimento, aprova as ações de controle e monitoramento ambiental e estabelece condicionantes ambientais para a operação e, quando necessário, para a sua desativação.

A Companhia obteve a certificação ISO 14001, que tem como objetivo principal especificar os requisitos para a implementação de um sistema de gestão ambiental.

Quanto à legislação e diretrizes referentes a aspectos sociais, a Companhia possui especificações rigorosas quanto à escolha dos seus fornecedores, as quais são baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos e serviços, mas também na reputação, regularidade e situação financeira dos fornecedores, de maneira a contribuir para que todas as pessoas envolvidas na cadeia de produção e serviços tenham seus direitos respeitados e tenham condições dignas de trabalho.

Além disso, a Companhia mantém controles de qualidade, de maneira a assegurar que os insumos utilizados no desenvolvimento de suas atividades atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim, eventuais custos de reexecução e garantia.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia não é dependente de patentes, marcas, licenças de direitos, concessões, franquias ou contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento de suas atividades.

d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

i. em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

ii. em favor de partidos políticos

iii. para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

Não aplicável, visto que não foram realizadas contribuições financeiras, diretamente ou por meio de terceiros: (i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos; (ii) em favor de partidos políticos; ou (iii) para custear o exercício de atividades de influência em decisões de políticas públicas.

1.7. Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

As receitas da Companhia são oriundas exclusivamente de vendas a clientes em território nacional.

b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, uma vez que a atuação da Companhia está restrita ao território nacional.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

Não aplicável, uma vez que a atuação da Companhia está restrita ao território nacional.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

Em agosto de 2023, a Companhia divulgou oficialmente o seu primeiro “Relatório de Sustentabilidade”, referente ao ano de 2022. Em setembro de 2024, a Cury divulgou o “Relatório de Sustentabilidade” referente ao ano de 2023, o qual foi elaborado em conformidade com os princípios das normas GRI (*Global Report Initiative*) e SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*) e em 2025, a Cury divulgou seu 3º relatório de sustentabilidade. O documento pode ser consultado no site de Relações com Investidores da Companhia (ri.cury.net/relatorio-de-sustentabilidade-esg/), assim como no website da CVM (www.cvm.gov.br/).

Além da publicação do relatório de sustentabilidade, dentre outras medidas adotadas em relação ao assunto e que reforçam a consciência da Companhia quanto ao impacto econômico, social e ambiental da Cury em seu mercado de atuação, nota-se que em 2021 foi criado o comitê de ESG para estudo e definição de iniciativas sobre o tema na Companhia. Em 2024, a estrutura para a área de sustentabilidade foi aprimorada, desta forma, foi criada uma gerência para a área de sustentabilidade que responde a vice-presidência de engenharia, foi criado o Comitê ESG que responde diretamente ao conselho de administração da Cury e lidera as decisões estratégicas referente a este tema e foram criados diversos grupos de trabalho responsáveis por diferentes áreas ligadas a ESG. Os grupos são: governança, gestão de riscos climáticos, matriz energética, desenvolvimento sustentável, reporte e comunicação, classificação IFRS S1 e S2 e Capital Humano.

Destaca-se ainda que a Companhia também dispõe de Política ESG aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de agosto de 2022 e que pode ser acessada na página eletrônica de relações com investidores da Companhia (<https://ri.cury.net/governanca-corporativa/estatuto-social-e-politicas/>).

A Política ESG (*Environmental, Social and Governance*) tem por objetivo estabelecer princípios e diretrizes de negócios para alinhar as decisões estratégicas e atividades operacionais da Companhia com seus objetivos de sustentabilidade ambiental, responsabilidade social e práticas de governança. A Política ESG aplica-se a todos os profissionais da Companhia, em todos os níveis hierárquicos, incluindo os membros da administração, funcionários, estagiários e terceirizados. É aplicável, também, aos parceiros, fornecedores, prestadores de serviço e qualquer pessoa, física ou jurídica, que venha a se relacionar com a Companhia.

Em 2023, foram aprovadas também: (i) Política de Diversidade - que tem por objetivo estabelecer princípios e diretrizes que promovam o respeito aos direitos humanos, a inclusão, equidade e valorização à diversidade humana e cultural independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, religião, condições econômicas ou outra individualidade de todos os seus stakeholders ("partes interessadas"); (ii) Política de Inovação - que visa estabelecer e regular os objetivos da Comissão de Inovação, também criada em 2023, com a finalidade de orientar, coordenar e articular as estratégias, os programas e as ações de fomento à inovação na Companhia, para estimular o aumento da produtividade e da eficiência em seus processos internos; e (iii) Política de Doações e Patrocínios, que tem como objetivo orientar e direcionar os recursos financeiros da Companhia de forma estratégica e alinhada aos valores e metas da organização e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS") adotados, contribuindo para o bem-estar da comunidade e o impacto positivo na sociedade.

Além disso, no mesmo ano, a Companhia contratou uma empresa que fornece uma plataforma completa de gerenciamento de dados relacionados a ESG, que nos permitiu o primeiro preenchimento do questionário de emissões de CO² do CDP (*Carbon Disclosure Project*), uma vez que é capaz de captar os dados do sistema operacional de gestão utilizado pela Cury e calcular as emissões.

Em 2024, a Companhia aprovou seu Regimento Interno do Comitê ESG, que tem como objetivo orientar o funcionamento do Comitê de ESG, suas responsabilidades e atribuições, assim como definir o relacionamento do Comitê com os demais órgãos. Além disso, a Cury atingiu nota C no CDP, uma organização internacional que estabelece padrões para a avaliação das emissões de gases de efeito estufa e tivemos como objetivo a aplicação ao questionário do ISE (Índice de Sustentabilidade Empresarial).

Ainda em 2024, foram aprovadas: (i) a Política de Partes Interessadas, que estabelece diretrizes para identificar, mapear, engajar e comunicar-se com os *stakeholders* da Companhia, promovendo uma gestão transparente, ética e alinhada aos princípios de sustentabilidade; de Fornecedores, que visa estabelecer critérios e diretrizes para a seleção, contratação, avaliação e monitoramento de fornecedores, incentivando práticas responsáveis, éticas e alinhadas aos compromissos ESG; (ii) Política de Auditoria Interna - que define os princípios e diretrizes para a atuação da auditoria interna, fortalecendo os mecanismos de controle, governança e integridade corporativa; (iii) Política de Gerenciamento de Riscos - que orienta a identificação, avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos aos quais a Companhia está exposta, promovendo a resiliência e a sustentabilidade dos negócios; (iv) Política de Indicação - que estabelece os critérios e procedimentos para a indicação de membros da administração e comitês da Companhia, assegurando transparência, diversidade e alinhamento ao perfil e competências buscadas; e (v) Política de Negociação de Valores Mobiliários, que define regras e procedimentos a serem seguidos pelos administradores e

demais colaboradores internos quanto à negociação de ações e outros valores mobiliários de emissão da Companhia, com o objetivo de prevenir o uso indevido de informações privilegiadas.

Em 2025, rerepresentamos nossa Política de Remuneração com a incorporação de indicadores vinculados a práticas ambientais, sociais e de governança (ESG) como base para a remuneração variável dos administradores. Essa atualização reforça nosso compromisso com a sustentabilidade e fortalece a governança corporativa, promovendo o alinhamento da liderança às metas estratégicas da Companhia e às boas práticas de responsabilidade socioambiental.

Por fim, a Companhia conta com diversas frentes voltadas a assuntos ESG, buscando continuamente o aprimoramento dos esforços nessa jornada.

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Para o Relatório de Sustentabilidade 2025 (relativo ao exercício de 2024), a Companhia utilizou metodologia em conformidade com os princípios das normas GRI (*Global Report Initiative*) e SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*).

c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade não possui asseguração ou é auditado ou revisado por entidade independente. Contudo, a Companhia optou por fazer um diagnóstico em 2025, o qual ainda está em andamento, e que tem como objetivo a condução de um diagnóstico de aderência ao Relatório de Sustentabilidade e Inventário GEE da Companhia aos padrões do GRI Standards, SASB e GHG Protocol. O Relatório executivo do diagnóstico de aderência será elaborado e entregue pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.

d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

As informações socioambientais divulgadas pela Companhia, dentre as quais o Relatório de Sustentabilidade 2025 (relativo ao exercício de 2024), podem ser encontradas no site de Relações com Investidores da Companhia, no endereço eletrônico: ri.cury.net/relatorio-de-sustentabilidade-esg/.

e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

Para elaboração do Relatório de Sustentabilidade 2025 (relativo ao exercício de 2024) revisamos a matriz de materialidade e foram utilizados indicadores-chave de desempenho ESG.

A definição dos conteúdos deste relatório foi baseada no princípio da materialidade, com um processo realizado para o biênio 2025/2026. Para identificar os temas materiais da Cury, foi conduzida uma pesquisa abrangente que incluiu a análise de estudos setoriais, normas e padrões internacionais, documentos internos de sustentabilidade e um benchmarking com os principais players do setor da construção. O levantamento também considerou consulta às partes interessadas, envolvendo 485 participantes. A pesquisa contemplou representantes de todos os grupos relevantes, incluindo Profissionais Cury, Investidores, Clientes e Fornecedores, garantindo uma abordagem inclusiva e alinhada às expectativas do mercado. A Cury realizou pela primeira vez a dupla materialidade. Os temas levantados foram: gestão de pessoas, construção sustentável, eficiência, cultura e compliance, qualidade e certificação dos empreendimentos e impacto social.

Todos os detalhes pertinentes estão descritos a partir da página 8 do Relatório de Sustentabilidade 2025 (relativo ao exercício de 2024), disponível no site de Relações com Investidores Companhia (<https://ri.cury.net/relatorio-de-sustentabilidade-esg/>).

Os indicadores-chave de desempenho, adotados para verificar o desempenho da Companhia em relação aos temas definidos como materiais, são os seguintes:

NORMA GRI	CONTEÚDO DE DIVULGAÇÃO	PAGINA
Gestão de Pessoas		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão do tema material	62
	403-1 Sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	68
	403-2 Identificação de periculosidade, avaliação de riscos e investigação de incidentes	68
	403-3 Serviços de saúde do trabalho	68
GRI 403: Saúde e Segurança do Trabalho 2018	403-4 Participação dos trabalhadores, consulta e comunicação aos trabalhadores referentes a saúde e segurança do trabalho	68
	403-5 Capacitação de trabalhadores em saúde e segurança do trabalho	68
	403-6 Promoção da saúde do trabalhador	68, 70, 71
	403-7 Prevenção e mitigação de impactos de saúde e segurança do trabalho diretamente vinculados com relações de negócios	68
	403-8 Trabalhadores cobertos por um sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	68
	403-9 Acidentes de trabalho	70, 87
GRI 404: Capacitação e Educação 2016	404-1 Média de horas de capacitação por ano, por empregado	67,86
	404-2 Programas para o aperfeiçoamento de competências dos empregados e de assistência para transição de carreira	67
	404-3 Percentual de empregados que recebem avaliações regulares de desempenho e de desenvolvimento de carreira	67
GRI 405: Diversidade e Igualdade de Oportunidades 2016	405-1 Diversidade em órgãos de governança e empregados	65, 86
	405-2 Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens	65,87

Impacto Social		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos tema material	73
GRI 201: Desempenho Economico	201-1 Valor econômico direto gerado e distribuído	24, 84
GRI 202: Presença no Mercado 2016	201-2 Implicações financeiras e outros riscos e oportunidades decorrentes de mudanças climáticas	44
GRI 203: Impactos Economicos Indiretos 2016	202-1 Proporção entre o salário mais baixo e o salário mínimo local, com discriminação por gênero	38
	202-2 Proporção de membros da diretoria contratados na comunidade Local	34
	203-1 Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	27
	203-2 Impactos econômicos indiretos significativos	27
GRI 204: Práticas de Compra 2016	204-1 Proporção de gastos com fornecedores locais	72
	401-1 Novas contratações e rotatividade de empregados	63,85
GRI 401: Emprego 2016	401-2 Benefícios oferecidos a empregados em tempo integral que não são oferecidos a empregados temporários ou de período parcial	71
	401-3 Licença maternidade/paternidade	63,86
GRI 413: Comunidades Locais	413-1 Operações com engajamento, avaliações de impacto e programas de desenvolvimento voltados à comunidade local	46, 77
	413-2 Operações com impactos negativos significativos reais ou potenciais nas comunidades locais	27
Construção Sustentável		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão do tema material	75
GRI 301: Materiais 2016	301-1 Materiais utilizados, discriminados por peso ou volume	88
	301-2 Matérias-primas ou materiais reciclados utilizados	81,88
GRI 302: Energia 2016	302-1 Consumo de energia dentro da organização	79
	302-2 Consumo de energia fora da organização	80
	303-1 Interações com a água como um recurso compartilhado	78
GRI 303: Água e Efluentes 2018	303-2 Gestão de impactos relacionados ao descarte de água	78
	303-3 Captação de água	78
	303-5 Consumo de água	78
GRI 304: Biodiversidade 2016	304-1 Unidades operacionais próprias, arrendadas ou geridas dentro ou nas adjacências de áreas de proteção ambiental e áreas de alto valor de biodiversidade situadas fora de áreas de proteção ambiental	82
	304-2 Impactos significativos de atividades, produtos e serviços na biodiversidade	82
	304-4 Espécies incluídas na lista vermelha da IUCN e em listas nacionais de conservação com habitats em áreas afetadas por operações da organização	82
GRI 305: Emissões 2016	305-1 Emissões diretas (Escopo 1) de gases de efeito estufa (GEE)	80
	305-2 Emissões indiretas (Escopo 2) de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da aquisição de energia	80
	305-3 Outras emissões indiretas (Escopo 3) de gases de efeito estufa (GEE)	80
	305-5 Redução de emissões de gases de efeito estufa (GEE)	80
	306-1 Geração de resíduos e impactos significativos relacionados a resíduos	81
GRI 306: Resíduos 2020	306-2 Gestão de impactos significativos relacionados a resíduos	81
	306-3 Resíduos gerados	88
	306-4 Resíduos não destinados para disposição final	88
	306-5 Resíduos destinados para disposição final	88

Eficiência, Cultura e Compliance		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão do tema material	39
GRI 205: Combate à Corrupção 2016	205-1 Operações avaliadas quanto a riscos relacionados à corrupção	40
	205-2 Comunicação e capacitação em políticas e procedimentos de combate à	40
	205-3 Casos confirmados de corrupção e medidas tomadas	40
GRI 206: Concorrência Desleal 2016	206-1 Ações judiciais por concorrência desleal, práticas de truste e Monopólio	
	207-1 Abordagem tributária	41
GRI 207: Tributos 2019	207-2 Governança, controle e gestão de risco fiscal	41
	207-3 Engajamento de stakeholders e gestão de suas preocupações quanto a tributos	
GRI 408: Trabalho Infantil 2016	408-1 Operações e fornecedores com risco significativo de casos de trabalho infantil	72
GRI 409: Trabalho Forçado ou Análogo ao Escravo 2016	409-1 Operações e fornecedores com risco significativo de casos de trabalho forçado	72
GRI 418: Privacidade do Cliente 2016	418-1 Queixas comprovadas relativas a violação da privacidade e perda de dados de clientes	48

Qualidade e Certificação dos Empreendimentos		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão do tema material	58
GRI 308: Avaliação Ambiental de Fornecedores 2016	308-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios ambientais	72
	308-2 Impactos ambientais negativos da cadeia de fornecedores e medidas tomadas	72
GRI 414: Avaliação Social de Fornecedores 2016	414-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios sociais	72
	414-2 Impactos sociais negativos da cadeia de fornecedores e medidas tomadas	72
GRI 416: Saúde e Segurança do Consumidor 2016	416-1 Avaliação dos impactos na saúde e segurança causados por categorias de produtos e serviços	58
	416-2 Casos de não conformidade em relação aos impactos na saúde e segurança	58
	417-1 Requisitos para informações e rotulagem de produtos e serviços	58
GRI 417: Marketing e Rotulagem 2016	417-2 Casos de não conformidade em relação a informações e rotulagem de produtos e serviços	58
	417-3 Casos de não conformidade em relação a comunicação de marketing	58

f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

O Relatório de Sustentabilidade 2025 (relativo ao exercício de 2024) considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU. Os seguintes ODS são considerados materiais e foram mencionados no relatório: 1. Erradicação da pobreza 3. Saúde e Bem-Estar, 4. Educação de qualidade, 5. Igualdade de gênero, 6. Água Potável e Saneamento, 7. Energia limpa e

acessível 8. Trabalho Decente de Crescimento Econômico, 9. Indústria, inovação e infraestrutura 10. Redução das desigualdades 11. Cidades e comunidades sustentáveis, 12. Consumo e produção responsáveis, 13. Ação contra a mudança global do clima, 15 Vida terrestre e 16. Paz, justiça e instituições eficazes.

g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas.

A Companhia ainda não divulga relatório com informações financeiras específicas para a temática ESG. No entanto, conforme supracitado no item “a”, a Cury preencheu questionário do CDP (*Carbon Disclosure Project*), que, por sua vez, baseia suas avaliações nas recomendações da TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*).

h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Companhia realizou seu primeiro inventário de gases de efeito estufa (GEE) em 2023, de acordo com o método GHG Protocol, o qual abarca os escopos 1, 2 e 3, conforme a seguir:

- Escopo 1: emissões diretas de gases de efeito estufa, como resultado direto das operações da Companhia;
- Escopo 2: emissões indiretas de GEE provenientes da energia elétrica adquirida para uso próprio da Companhia; e
- Escopo 3: emissões indiretas de GEE não incluídas no Escopo 2.

Para a primeira contagem, foi contratada uma consultoria especializada, enfrentando como principal dificuldade o volume massivo de dados que precisavam ser coletados e inseridos manualmente, relacionados a diversos empreendimentos. Para superar esse desafio, a Cury adotou o sistema informatizado de coleta de informações, *Deep Start*, que integra dados dispersos de forma eficiente. O inventário pode ser consultado na página 80 do Relatório de Sustentabilidade 2025 (relativo ao exercício de 2024), disponibilizado no link: <https://ri.cury.net/relatorio-de-sustentabilidade-esg/>

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

i. a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, dado que a Companhia divulga informações ASG por meio de relatório de sustentabilidade.

ii. a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, dado que a Companhia adota uma matriz de materialidade.

iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, dado que a Companhia adota indicadores-chave de desempenho ASG.

iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

Conforme item "c" acima, quando da edição do Relatório de Sustentabilidade 2024 a Companhia optou por fazer um diagnóstico das informações a partir da edição relativa ao exercício de 2024 do Relatório de Sustentabilidade, o qual ainda está sendo realizado pela Companhia.

v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Não aplicável, dado que a Companhia considera diversas ODS definidos pela ONU, assim como foi avaliada, em 2024, pelo CDP (*Carbon Disclosure Project*), que se baseia nas recomendações da TCFD.

vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável, dado que a Companhia realiza um inventário de emissão de gases do efeito estufa, disponível na página 80 do Relatório de Sustentabilidade 2024, disponibilizado no link: <https://ri.cury.net/relatorio-de-sustentabilidade-esg/>.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

- a. interesse público que justificou sua criação**
- b. atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:**
 - i. os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra “a”**
 - ii. quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições**
 - iii. estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas**
- c. processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas**

Não aplicável, dado que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

Não aplicável, dado que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

Em 11 de novembro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização parcial da reserva de lucros da Companhia, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A.

Os documentos relacionados à aprovação estão disponíveis no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.cury.net/>) e na CVM. O capital social atualizado após esse aumento está descrito no item 12.1 do Formulário de Referência.

1.13 Acordos de acionistas

Não aplicável, dado que no último exercício social não foram celebrados, extintos, ou modificados acordos de acionistas da Companhia.

O acordo de acionistas atualmente vigente, celebrado em 8 de outubro de 2019, encontra-se disponível para consulta nas páginas eletrônicas da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e de relações com investidores da Companhia (<https://ri.cury.net/>).

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

Não aplicável, dado que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

Não aplicável, dado que não houve contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

1.16 Outras informações relevantes

Não há outras informações relacionadas aos itens desta Seção 1 que a Companhia julgue relevantes.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.10 são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. e/ou das informações contábeis intermediárias, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, individuais e consolidadas da Companhia, referentes aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 e 2024, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias e/ou com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas da CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (“ITR”).

Os comentários dos diretores incluídos neste item 2.1, exceto quando expressamente ressalvado, devem ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 da Companhia (“Demonstrações Financeiras”), bem como as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas dos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 e 2024, as quais foram arquivadas na CVM e podem ser consultadas no website <https://ri.cury.net/>.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas Demonstrações Financeiras e/ou demonstrações financeiras intermediárias da Companhia. A Administração da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Os termos “AH” e “AV” constantes nas colunas de determinadas nas tabelas abaixo significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara saldos, índices ou outros itens constantes em Demonstrações Financeiras e/ou informações contábeis intermediárias da Companhia ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual (%) ou outros itens de uma linha em relação à receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados quando se analisa os saldos registrados nas demonstrações de resultado.

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

As receitas da Companhia provêm principalmente de incorporações e vendas de empreendimentos imobiliários, no âmbito do programa atualmente denominado “Minha Casa Minha Vida”, bem como empreendimentos financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação. A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários ao longo do período de construção, aplicando o percentual do custo incorrido das unidades vendidas em relação ao seu custo total orçado, sobre o valor das unidades vendidas.

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, as vendas contratadas líquidas de distratos atingiram VGV de R\$ 4.759,4 milhões, o que representou crescimento de 30,7% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Nesse período a Companhia vendeu 22.087 unidades líquidas e repassou para a Caixa Econômica Federal 16.039 unidades representando um VGV de unidades repassadas de R\$4.759,4 milhões.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 as vendas contratadas líquidas de distratos atingiram VGV que perfaziam o montante de R\$ 6.162,3 milhões o que representou crescimento de 48,5% quando comparado com 2023. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 a Companhia vendeu 20.242 unidades e repassou para a Caixa Econômica Federal 16.115 unidades, representando um VGV de unidades repassadas de R\$4.690 milhões.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 as vendas contratadas líquidas de distratos atingiram VGV de R\$ 4.150,2 milhões o que representou crescimento de 26,2% quando comparado com 2022. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 a Companhia vendeu 15.017 unidades líquidas (comparado com 13.536 em 2022) e repassou para a Caixa Econômica Federal 13.266 unidades (comparado a 11.807 em 2022), representando um VGV de unidades repassadas de R\$3.531 milhões (comparado com R\$2.783 em 2022). Tal evolução do desempenho está em linha com o histórico da Companhia e sua estratégia assertiva no segmento voltado para a média e baixa renda e à excelência de execução da Cury.

A Administração julga que a Companhia conta com confortável liquidez financeira, evidenciada por seu Caixa Líquido, que é apurado conforme apresentado na seção 2.5 deste Formulário de Referência.

O Caixa Líquido é calculado pelo somatório de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzidos dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

A tabela abaixo apresenta os saldos do Caixa Líquido, Caixa Líquido/Patrimônio Líquido e Índice de Liquidez corrente em 31 de dezembro de 2024, 2023, 2022 e em 30 de setembro de 2025:

Em milhares de reais, exceto percentuais	Em 30 de setembro de 2025	2024	2023	2022	AH 24v23	AH 23v22
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante)	150.698	208.869	124.271	120.906	68,1%	2,8%
(+) Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.172.288	777.513	489.081	360.082	59,0%	35,8%
(-) Caixa, Equivalente de Caixa	(1.287.134)	(975.224)	(643.630)	(562.264)	51,5%	14,5%
(-) Títulos e Valores Mobiliários	(486.069)	(441.012)	(348.639)	(227.162)	26,5%	53,5%
Caixa Líquido	(450.217)	(429.854)	(378.917)	(308.438)	13,4%	22,9%
(/) Patrimônio Líquido	1.642.129	1.309.539	996.980	877.748	31,4%	13,6%
% Caixa Líquido / Patrimônio Líquido	(27,4)%	(32,8)%	(38,0)%	(35,1)%	5,2 p.p.	(2,9) p.p.
Ativo Circulante e não Circulante	5.631.997	4.339.295	3.092.023	2.798.431	40,3%	10,5%
Passivo Circulante e não Circulante	3.989.868	3.029.756	2.095.043	1.920.683	44,6%	9,1%
Índice de Liquidez corrente	1,4x	1,43	1,48	1,46	(3,0)%	1,3%

Em 30 de setembro de 2025, o total de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante era de R\$ 1.323,0 milhões e o Caixa Líquido em relação ao Patrimônio Líquido era de 27,4%.

Em 31 de dezembro de 2024, o total de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante era de R\$ 986,4 milhões e o Caixa Líquido/Patrimônio Líquido era de 32,8%.

A redução do percentual do Caixa Líquido/Patrimônio Líquido deu-se em função da sólida geração de caixa operacional no período, decorrente da evolução das obras da Companhia e do consequente repasse e liberação de recursos da Caixa Econômica Federal, compensada parcialmente pelo aumento da rubrica de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante.

Em 31 de dezembro de 2023, o Índice de Caixa Líquido/Patrimônio Líquido era de 38,0%. O aumento percentual relevante do Caixa Líquido deu-se em função Companhia e do consequente repasse e liberação de recursos da Caixa Econômica Federal no âmbito do programa MCMV e SBPE.

Os Diretores da Companhia entendem que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para fazer frente às suas obrigações de curto e médio prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as alternativas de financiamento disponíveis, são suficientes para atender às necessidades de recursos para o desenvolvimento de suas atividades e execução do seu plano de negócios.

Em 31 de dezembro de 2024, do total de ativos da Companhia, 62,8% são reconhecidos no circulante, ao passo que para os passivos, 41,3% são reconhecidos no circulante, o que reforça a situação de liquidez favorável. Em 31 de dezembro de 2023, do total de ativos da Companhia, 71,6% são reconhecidos no circulante, ao passo que para os passivos, 51,9% são reconhecidos no circulante, o que reforça a situação de liquidez favorável.

Em 30 de setembro de 2025, o ativo circulante representava 60,5% do total do ativo e o passivo circulante representava 30,3% do total do passivo. Considerando o histórico de lucratividade da Companhia, os Diretores entendem que o patrimônio líquido da Companhia é considerado adequado para fazer frente a potencial queda da atividade, que poderia impactar negativamente os resultados futuros.

b. Estrutura de capital

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia era de R\$ 491.054 mil, se mantendo o mesmo em 30 de setembro de 2025, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 291.875.088 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 18 de dezembro de 2024 a administração da Companhia aprovou um programa de recompra de ações de própria emissão, que prevê a possibilidade de recompra, pela Companhia, de até 11.720.002 ações, observado o limite de 10% (dez por cento) das ações em circulação previsto na regulamentação aplicável ("Programa de Recompra"). O Programa de Recompra terá a duração de 18 (dezoito) meses, iniciando-se a partir de 19 de dezembro de 2024 e encerrando-se em 18 de junho de 2026, observado o prazo de liquidação pertinente a operações com ações em bolsa.

Em 30 de setembro de 2025, o total do patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 1.642.129 mil, o que representa um aumento R\$ 332.590 mil, ou 25,4%, quando comparado ao saldo de R\$ 1.309.539 mil em 31 de dezembro de 2024. Tal aumento explica-se principalmente pelo lucro líquido no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 de R\$ 784.031 mil, dividendos declarados no montante de R\$ 475.000 mil aos acionistas, no período de nove meses encerrado em 31 de setembro de 2025 e pagamentos líquidos referentes a transações de capital com sócios não controladores no montante de R\$ 35.733 mil.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido consolidado da Companhia era de R\$ 1.309.539 mil, o que representa acréscimo de 31,4%, ou R\$ 312.559 mil, em relação a 31 de dezembro de 2023. Tal aumento explica-se pelo lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 698.812 mil e deduzido pelos dividendos declarados no montante de R\$ 419.338 mil aos acionistas, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e efeito de transações com sócios não controladores no montante de R\$ 33.085 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido consolidado da Companhia era de R\$ 996.980 mil, o que representa acréscimo de 13,6%, ou R\$ 119.232 mil, em relação a 31 de dezembro de 2022. Tal aumento explica-se pelo lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 495.611 mil e dividendos declarados de R\$ 368.537 mil aos acionistas, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Abaixo está demonstrada a abertura da estrutura de capital da Companhia (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao passivo circulante e não circulante):

<i>Em milhares de reais, exceto porcentagens</i>	Em 30 de setembro de 2025	Em 31 de dezembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
Passivo Circulante (PC)	1.706.109	1.249.965	1.088.136	1.067.486
Passivo Não Circulante (PNC)	2.283.759	1.779.791	1.006.907	853.197
Total do Patrimônio Líquido (PL)	1.642.129	1.309.539	996.980	877.748
Capital total (Próprio + Terceiros)	5.631.997	4.339.295	3.092.023	2.798.431
% Capital Terceiros (PC + PNC)	70,8%	69,8%	67,8%	68,6%
% Capital Próprio (PL)	29,2%	30,2%	32,2%	31,4%

Em 30 de setembro de 2025, a estrutura de capital da Companhia era representada por 29,2% de capital próprio e 70,8% de capital de terceiros.

Em 31 de dezembro de 2024, a estrutura de capital da Companhia era representada por 30,2% de Capital Próprio e 69,8% de Capital de Terceiros.

Em 31 de dezembro de 2023, a estrutura de capital da Companhia era representada por 32,2% de Capital Próprio e 67,8% de Capital de Terceiros.

Em 31 de dezembro de 2022, a estrutura de capital da Companhia era representada por 31,4% de Capital Próprio e 68,6% de Capital de Terceiros.

A Companhia busca manter significativa parcela de capital de terceiros em sua estrutura de capital, uma vez que as taxas praticadas pelas instituições financeiras para o financiamento de empreendimentos enquadrados no programa “Minha Casa Minha Vida” são atrativas.

Os Diretores da Companhia acreditam que a estrutura de capital atual é adequada para a continuidade das operações e que o Caixa Líquido/Patrimônio Líquido, conforme demonstrado no item 2.1.a acima, continua em nível confortável.

Adicionalmente, os nossos Diretores acreditam que a Companhia possui uma posição de caixa suficiente para continuar desenvolvendo suas operações nos próximos anos.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos.

A Companhia entende que mantém níveis de liquidez adequados aos seus compromissos assumidos, resultado de sua confortável posição de caixa e liquidez, sólida geração de caixa e baixa necessidade de capital para suas operações. Considerando seu perfil de endividamento, fluxo de caixa e posição de liquidez, os Diretores da Companhia entendem que a Companhia possui acesso a recursos de capital suficientes para finalizar a totalidade dos empreendimentos lançados e honrar os compromissos assumidos por conta da aquisição de terrenos. Caso seja necessário contrair novos financiamentos, nossos Diretores acreditam que a Companhia será capaz de contratá-los.

Assim, a Companhia entende que apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. O índice de liquidez corrente da Companhia evoluíram conforme tabela abaixo e demonstram a capacidade de pagamento de suas obrigações perante parceiros e instituições financeiras.

<i>Em milhares de reais, exceto índice</i>	Em 30/09/2025	Em 31/12/2024	Em 31/12/2023	Em 31/12/2022
Ativo Circulante	3.406.837	2.726.137	2.212.808	2.063.522
Passivo Circulante	1.706.109	1.249.965	1.088.136	1.067.486
Índice de Liquidez Corrente⁽¹⁾	2,0	2,2	2,0	1,9

⁽¹⁾ O índice de liquidez corrente é calculado através da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante na data indicada.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas.

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 e nos 3 últimos exercícios sociais, a Companhia utilizou as linhas de apoio à produção disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal e debêntures como fonte de recursos para financiar a construção de imóveis habitacionais.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.

A Companhia poderá contrair novas dívidas de natureza, quando julgar que as taxas de juros sejam atrativas, para fins de aquisição de terrenos, ou se necessitar de recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo. Essas dívidas podem ser operacionais através da fonte de financiamento Sistema Financeiro da Habitação - SFH onde já temos crédito pré-aprovado, ou dívidas corporativas para fins de capital de giro utilizando a emissão de debêntures.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas:

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 30 de setembro de 2025, o saldo total de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ 1.322.986 mil, enquanto o saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários era de R\$ 1.773.203 mil, o que representava um Caixa Líquido, na mesma data, de R\$ 450.217 mil.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo total de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante da Companhia era de R\$ 986.382 mil (75,3% do patrimônio líquido), enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa somada à posição de títulos e valores mobiliários era de R\$ 1.416.236 mil, representando um Caixa Líquido de R\$429.854 mil.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo total de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante da Companhia era de R\$ 613.352 mil (61,5% do patrimônio líquido), enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa somada à posição de títulos e valores mobiliários era de R\$ 992.269 mil, representando um Caixa Líquido de R\$ 378.917 mil.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo total de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante da Companhia era de R\$ 480.988 mil (54,8% do patrimônio líquido), enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa somada à posição de títulos e valores mobiliários era de R\$ 789.426 mil, representando um Caixa Líquido de de R\$ 308.438 mil.

Na maioria dos empreendimentos da Companhia os financiamentos à produção são amortizados mediante o repasse do saldo devedor do comprador do imóvel junto à Companhia para o banco provedor do financiamento utilizado na construção do empreendimento, ou para o banco de preferência do cliente, mediante compensação com o banco financiador da construção ou recebimento dos recursos equivalentes ao valor devido no contrato repassado ao banco de preferência do cliente. Nesses casos, o cronograma de amortização desta modalidade de financiamento não resulta em exposição de caixa para a Companhia.

O mercado de financiamento imobiliário é baseado em 2 (dois) produtos principais. Em relação ao primeiro produto, usualmente chamado de “apoio à produção”, o banco credor financia a construção dos imóveis à incorporadora/construtora e permite que os clientes pessoas físicas tomem o empréstimo para quitação da sua respectiva unidade, ainda durante a execução da obra, o chamado “repasse na planta”. A condição para concessão deste financiamento, geralmente, é que o empreendimento tenha um contrato de apoio à produção vinculado. Atualmente, este produto é disponibilizado às construtoras e incorporadoras pela Caixa Econômica Federal. Os demais bancos, por sua vez, trabalham com o segundo produto, usualmente denominado “plano empresário”. A principal diferença em relação ao primeiro plano é que, neste produto, o financiamento é concedido exclusivamente à incorporadora/construtora até que se chegue à marca de 80% (oitenta por cento) do avanço de obra, momento em que, efetivamente, a possibilidade de repasse das unidades construídas passa a ser oferecida às pessoas físicas.

No financiamento de apoio à produção, com o repasse de um cliente, o valor da garantia do financiamento é transferido ao contrato com a pessoa física, permitindo assim que eventuais valores tomados pela incorporadora/construtora sejam quitados pela primeira liberação de cada contrato repassado. Além disso, nas liberações subsequentes, o valor proporcional ao financiamento da pessoa física equivalente à obra executada é creditado na conta da incorporadora/construtora. Em resumo, com o repasse na planta, a incorporadora/construtora diminui a quantidade de recursos necessários para execução da obra, tanto com a redução dos custos do financiamento quanto pela injeção de recursos dos próprios clientes, recursos esses que não tem qualquer custo adicional.

A tabela abaixo contém os empréstimos e financiamentos consolidado da Companhia em 30 de setembro de 2025, 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

(Em milhares de reais, exceto percentuais)			Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de				
	2025	AV%	2024	AV %	2023	AV %	2022	AV %
Caixa Econômica Federal	107.898	8,2%	87.141	8,8%	83.390	13,6%	39.534	8,2%
Debêntures 1ª emissão	-	-	-	-	63.890	10,4%	128.226	26,7%
Debêntures 2ª emissão	-	-	-	-	213.338	34,8%	214.349	44,6%
Debêntures 3ª emissão	108.680	8,2%	108.406	11,0%	105.552	17,2%	102.572	21,3%
Debêntures 4ª emissão	-		150.387	15,2%	150.364	24,5%	-	-
Debêntures 5ª emissão	709.692	53,6%	662.584	67,2%	-	-	-	-
Debêntures 6ª emissão	425.016	32,1%	-	-	-	-	-	-
Despesas a apropriar	(28.300)	(2,1)%	(22.136)	-2,2%	(3.182)	-0,5%	(3.693)	-0,8%
Total empréstimos e financiamentos	1.322.986	100,0%	986.382	100,0%	613.352	100,0%	480.988	100,0%
Empréstimos e financiamentos (circulante)	150.698	11,4%	208.869	21,2%	124.271	20,3%	120.906	25,1%
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.172.288	88,6%	777.513	78,8%	489.081	79,7%	360.082	74,9%

Os empréstimos e financiamentos circulante e não circulante da Companhia apresentam as seguintes características:

Financiamento à construção: Sistema Financeiro de Habitação "SFH" e Crédito Associativo

Financiamentos para construção de imóveis celebrados com a Caixa Econômica Federal, com taxas entre 5,0 e 9,7% indexadas pela Taxa Referencial (TR) e saldo devedor em 30 de setembro de 2025 de R\$ 107.898 mil devido à Caixa Econômica Federal. Os contratos referentes a tais empréstimos estabelecem garantia de caução sobre recebíveis, alienação fiduciária de terrenos e de unidades habitacionais.

Debêntures 3ª emissão

Em setembro de 2022 foi realizada a 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, com colocação privada e que servem de lastro para a 75ª emissão da 1ª e 2ª séries de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A., no valor de R\$ 100 milhões.

Foram emitidas 100 mil debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1 mil, sendo:

a. 1ª série - 43 mil debêntures, com prazo de vencimento em 13 de setembro de 2027 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI acrescido de taxa de 1,10% ao ano; e

b. 2ª série - 57 mil debêntures, com prazo de vencimento em 13 de setembro de 2028 e juros remuneratórios de 6,8301% ao ano e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo "IPCA".

Swap: Em conjunto com a emissão da 2ª série de 57 mil debêntures, foi contratado um instrumento financeiro derivativo swap, com o mesmo prazo de vencimento (13 de setembro de 2028) e com o objetivo de proteger o fluxo de caixa comprometido e exposto ao IPCA, minimizando os efeitos de volatilidade do indexador. Portanto, a exposição à remuneração da 2ª série da 3ª emissão de debêntures passou a estar atrelada à variação do CDI acrescido da taxa de 1,0900% ao ano.

Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto era de R\$ 108.680 mil, sem considerar os custos de transações.

Debêntures 5ª emissão

Em maio de 2024 foi realizada a 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 séries, da Companhia, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 309ª emissão, em 3 séries, da True Securitizadora S.A., no valor principal de R\$687,5 milhões.

Foram emitidas 687.500 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1 mil, sendo:

a. 1ª série - 363.091 debêntures, com prazo de vencimento em 26 de maio de 2027 e juros remuneratórios equivalente a 102%;

b. 2ª série - 43.816 debêntures, com prazo de vencimento em 28 de maio de 2029 e juros remuneratórios equivalente a 100% acrescido de taxa de 0,25% ao ano; e.

c. 3ª série - 280.593 debêntures, com prazo de vencimento em 26 de maio de 2031 e juros remuneratórios equivalente a 12,4437%.

Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto era de R\$ 709.692 mil, sem considerar os custos de transações.

A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das debêntures é o Itaú Unibanco S.A., e a Pentágono S.A. é o agente fiduciário.

Debêntures 6ª emissão

Em janeiro de 2025 foi realizada a 6ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 séries, da Companhia, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 370ª emissão, em 4 séries, da Opea Securitizadora S.A., no valor principal de R\$ 400,0 milhões.

Foram emitidas 400.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1 mil, sendo:

- a. 1ª série – 102.336 debêntures, com prazo de vencimento em 11 de janeiro de 2030 e juros remuneratórios equivalente a 99% do CDI;
- b. 2ª série – 61.696 debêntures, com prazo de vencimento em 13 de janeiro de 2032 e juros remuneratórios equivalente a 100% do CDI;
- c. 3ª série – 203.669 debêntures, com prazo de vencimento em 13 de janeiro de 2032 e juros remuneratórios prefixado de 15,0905%;
- d. 4ª série – 32.026 (trinta e dois milhões e vinte e seis mil) debêntures, com prazo de vencimento em 11 de janeiro de 2035 e juros remuneratórios prefixado de 8,1125% e acréscimo de atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo “IPCA”.

Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto era equivalente a R\$ 425.016 mil, sem considerar os custos de transações.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A administração da Companhia informa que não existem outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas destacadas no item (i) acima.

(iii) Grau de subordinações entre as dívidas

As linhas de financiamento de apoio à produção contraídas com a Caixa Econômica Federal, cujo saldo em 31 de dezembro de 2024 correspondia a um valor de R\$ 87.141 mil e, em 30 de setembro de 2025, correspondia a um valor de R\$ 107.898 mil, representam dívidas com garantia real.

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2024 possui condição contratual ou legal específica de subordinação, exceto no caso de um eventual concurso universal de credores, de forma que a ordem de pagamento das dívidas da Companhia, em um eventual concurso universal de credores, seria determinada de acordo com as disposições da legislação em vigor, em especial a Lei n.º 11.101/2005.

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 30 de setembro de 2025 possui condição contratual ou legal específica de subordinação, exceto no caso de um eventual concurso universal de credores, de forma que a ordem de pagamento das dívidas da Companhia, em um eventual concurso universal de credores, seria determinada de acordo com as disposições da legislação em vigor, em especial a Lei n.º 11.101/2005.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

As seguintes restrições, incluindo *covenants* de índices financeiros, são impostas à Companhia associadas a contratos de financiamento e empréstimos da Companhia:

Em 30 de setembro de 2025, o saldo das linhas de financiamento de apoio à produção contraídas com a Caixa Econômica Federal correspondia a um valor de R\$ 107.898 mil e, em 31 de dezembro de 2024, o saldo correspondia a um valor de R\$ 87.141 mil, representando dívidas com garantia real.

Debêntures

- não realizar redução de capital social, com outra finalidade que não a absorção de prejuízos sem anuência prévia da debenturista;
- não realizar operação de fusão, cisão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária, que resulte em alteração do controle da Companhia;
- não transformar Companhia em Sociedade Limitada;
- não transferir ou de qualquer forma ceder ou prometer ceder a terceiros, pela Companhia, as obrigações a serem assumidas na CCB sem a prévia e expressa anuência da debenturista;
- não distribuir dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nas Escrituras de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

- não mudar ou alterar seu objeto social pela Companhia que modifique suas atividades atualmente por elas praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- não aplicar os recursos oriundos das emissões de debêntures em destinação diversa da prevista na respectiva escritura da emissão;

Além das restrições impostas acima, impõe-se à Companhia o cumprimento dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Companhia com base em suas demonstrações financeiras consolidadas, referentes aos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano:

- o a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos) para fins de covenants; e
- o a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero) para fins de covenants;

Onde: “Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Companhia menos as disponibilidades (somatório do caixa mais títulos e valores mobiliários) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS para fins de covenants;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Companhia;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava adimplente com as cláusulas restritivas atreladas às operações. em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Garantidora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Companhia;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Companhia, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Companhia, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Companhia.

Financiamento à construção

- não retardamento ou paralisação das obras;
- não realização de modificação do projeto inobservância das plantas, do memorial descritivo, do cronograma físico-financeiro e de desembolso, sem o prévio consentimento do credor;
- não cumprimento do plano de negócios e vendas, constante em processo arquivado junto ao credor, referente à comercialização prevista de unidades com financiamento.

O não cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia nos contratos financeiros, caso não sejam sanadas dentro do prazo de cura estipulado, pode resultar em *cross default* ou *cross acceleration* de outras dívidas.

Em 31 de dezembro de 2024, 100% do endividamento da Companhia estava vinculado às cláusulas de *cross default* ou *cross acceleration*.

Em 30 de setembro de 2025, 100% do endividamento da Companhia estava vinculado às cláusulas de *cross default* ou *cross acceleration*.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava adimplente com as cláusulas restritivas atreladas às operações.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia estava adimplente com as cláusulas restritivas atreladas às operações.

Endividamento financeiro que está sujeito a cláusulas de eventuais descumprimentos de *covenants*

Instituição financeira (Em R\$ milhares)	Classificação	Taxas	Em 30/09/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures 1ª emissão	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,4%	-	-	63.890	128.226
Debêntures 2ª emissão	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,85%	-	-	213.338	214.349
Debêntures 3ª emissão	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,10% IPCA+6,83%	108.680	108.406	105.552	102.572
Debêntures 4ª emissão	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI+1,52%	-	150.387	150.364	-
Debêntures 5ª emissão	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 102,0% CDI+0,25% Pre 12,4437%	709.692	662.584	-	-
Debêntures 6ª emissão	Dívida corporativa (capital de giro)	CDI 99% CDI 100% Pre 15,0905% IPCA+8,1125%	425.016	-	-	-
Total - Debêntures			1.243.388	921.377	533.144	445.147

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Até a presente data, as linhas de financiamento de “Financiamento à Produção” disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal não tinham sido utilizadas integralmente. O valor total disponibilizado para utilização na construção dos empreendimentos em execução em 31/12/2024 e em 2023 era de R\$ 350,0 milhões. O saldo devedor da Companhia em 30/09/2025 era de R\$ 107,9 milhões, restando o saldo de R\$ 242,1 milhões, que representa 69,17%. O saldo devedor da Companhia, as linhas de financiamento de apoio à produção contraídas com a Caixa Econômica Federal em 31/12/2024 era de R\$ 87,1 milhões, restando o saldo de R\$ 262,9 milhões, que representa 75,11%. O saldo devedor da Companhia em 31/12/2023 era

de R\$ 83,4 milhões, remanescendo o saldo de R\$ 266,6 milhões, que representa 76,17%. Em 31/12/2022, o valor total disponibilizado para utilização na construção dos empreendimentos em execução era de R\$ 250,0 milhões, e o saldo devedor da Companhia em 31/12/2022 era de R\$ 39,5 milhões, remanescendo o saldo de R\$ 211,5 milhões.

h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

A seguir são apresentadas as análises evolutivas das Demonstrações Consolidadas de Resultado e de Fluxo de Caixa dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, e em 31 de dezembro de 2023 e 2022, e nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 e 2024.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

PERÍODO DE NOVE MESES ENCERRADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 COMPARADO AO MESMO PERÍODO DE 2024.

	Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de				
R\$ milhões, exceto percentuais	2025	AV %	2024	AV%	AH %
Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	3.979,7	100,0%	2.891,3	100,0%	37,6%
Custo dos bens e/ou serviços	(2.405,8)	-60,5%	(1.782,8)	-61,7%	34,9%
Resultado bruto	1.573,9	39,5%	1.108,6	38,3%	42,0%
Despesas com vendas	(365,8)	-9,2%	(287,9)	-10,0%	27,1%
Despesas gerais e administrativas	(180,8)	-4,5%	(171,5)	-5,9%	5,4%
Resultado de equivalência patrimonial	4,3	0,1%	7,5	0,3%	-42,7%
Outras despesas operacionais	(109,4)	-2,7%	(64,3)	-2,2%	70,1%
Despesas Operacionais	(651,8)	-16,4%	(516,3)	-17,9%	26,2%
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	922,1	23,2%	592,3	20,5%	55,7%

	Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de				
R\$ milhões, exceto percentuais	2025	AV %	2024	AV%	AH %
Despesas financeiras	(158,2)	-4,0%	(95,6)	-3,3%	65,5%
Receitas financeiras	119,3	3,0%	77,3	2,7%	54,3%
Total resultado financeiro	(38,9)	-1,0%	(18,3)	-0,6%	112,6%
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	883,2	22,2%	574,0	19,9%	53,9%
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(99,2)	-2,5%	(64,1)	-2,2%	54,8%
Diferidos	(11,3)	-0,3%	(5,5)	-0,2%	105,5%
Correntes	(87,9)	-2,2%	(58,6)	-2,0%	50,0%
Lucro líquido do período	784,0	19,7%	509,9	17,6%	53,8%

Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 totalizou R\$ 3.979,7 milhões, em comparação a R\$ 2.891,3 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2024, representando um aumento de R\$ 1.088,4 milhões, ou 37,6%.

Esse aumento decorreu, principalmente, do maior nível e pré-vendas líquidas no período. Nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, lançamos 32 empreendimentos com VGV de R\$6.995,2 milhões, em comparação a 27 empreendimentos totalizando VGV de R\$5.179,7 milhões no mesmo período de 2024. As pré-vendas líquidas — correspondentes ao valor bruto total das unidades vendidas no período, em empreendimentos ainda em fase de construção, mensurado na data da assinatura dos respectivos contratos de venda com os clientes — atingiram R\$6.194,0 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, ante R\$4.738,5 milhões no mesmo período de 2024. Nosso SoS, que mensura o número de unidades vendidas como porcentagem do total de unidades disponíveis para venda, nos últimos doze meses foi de 74,0%, em comparação a 75,4% em setembro de 2024. Importante ressaltar que o VGV lançado e as vendas contratadas são indicadores operacionais, sendo que a receita contábil é reconhecida ao longo do tempo, conforme a evolução das obras, em linha com o Pronunciamento Técnico CPC 47 (*PoC - Percentage of Completion*) e não representam, por si, reconhecimento de receita contábil. Desta forma, o aumento das receitas de imóveis vendidos e serviços prestados também se deve a evolução física das obras em construção no período.

Custos dos bens e/ou serviços

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, o custo dos bens e/ou serviços totalizaram R\$ 2.405,8 milhões, representando um aumento de 34,9% quando comparado ao R\$ 1.782,8 milhões referente ao mesmo período de 2024. Esse aumento deveu-se aos:

Custos dos Imóveis Vendidos: No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, os custos dos imóveis vendidos totalizaram R\$ 2.403,0 milhões, representando aumento de 35,0% quando comparado ao R\$ 1.779,7 milhões referente ao período encerrado em 30 de setembro de 2024. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Tal aumento é atribuído à evolução física das obras iniciadas, somado à boa performance nas vendas, com o consequente reconhecimento do custo associado à receita auferida no período, conforme descrito no item acima. O Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ficou em 7,07% em setembro de 2025. O crescimento reflete também o aumento de 34,6% no número de unidades em produção ao longo do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, a Companhia tinha 53.066 unidades em produção, em comparação a 39.398 ao mesmo período do ano anterior

Custos dos Serviços Prestados: Os custos dos serviços prestados somaram R\$ 2,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, ante R\$ 3,1 milhões registrados mesmo período de 2024, evidenciando redução de 9,7%. Tal variação é reflexo da estratégia da Companhia de desenvolver projetos 100% Cury, reduzindo o volume de projetos com parceiros de negócios e de serviços prestados a terceiros e/ou projetos em conjunto. Os serviços prestados para projetos 100% Cury, não estão registrados na rubrica contábil Custo dos Imóveis Vendidos "CIV". Caso, porém, uma parcela maior de nossas operações fosse composta por projetos de terceiros ou em parceria, esses custos seriam registrados nessa rubrica contábil e, consequentemente, mais elevados.

Resultado Bruto

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, o resultado bruto totalizou R\$ 1.573,9 milhões, representando aumento de 42,0% frente aos R\$ 1.108,6 milhões apurados no mesmo período de 2024. O resultado bruto como porcentagem de nossa receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, ou margem bruta, foi de 39,5% no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 e 38,3% no mesmo período do ano anterior, respectivamente. O aumento da margem bruta no período é resultado do reajuste no valor médio de venda dos imóveis, advindo da estratégia da Companhia em atuar nas faixas mais altas e até fora do Minha Casa Minha Vida, onde o cliente tem menor sensibilidade a aumento de preço, e do aumento do número de projetos que lançamos (de 27 para 32). Desta forma, pudemos efetuar um aumento de 2,3% no preço médio de vendas no período, bem como alcançar melhor controle orçamentário de custos decorrente do menor efeito das pressões inflacionárias.

Despesas Com Vendas

As despesas com vendas somaram R\$ 365,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, representando aumento de 27,1% quando comparadas aos R\$ 287,9 milhões no mesmo período de 2024. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, as despesas comerciais corresponderam a 9,2% da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, desempenho inferior aos 10,0% observados no mesmo período do ano anterior. O aumento nas despesas comerciais com vendas é resultado do aumento nas vendas, pois grande parte das despesas acompanha o ritmo das vendas, envolve, entre outras despesas a construção de stands de vendas, maquetes dos empreendimentos, despesas com registros dos imóveis no RGI, comissões e publicidade.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, totalizaram R\$ 180,8 milhões, representando aumento de 5,4% frente aos R\$ 171,5 milhões no mesmo período de 2024.

Essa variação é atribuída, principalmente, ao aumento de despesas com pessoal e encargos, de R\$53,7 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para R\$57,9 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; de serviços prestados de terceiros, de R\$56,0 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para R\$67,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; e de utilidades e serviços, de R\$15,7 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para R\$24,6 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, parcialmente compensados por reduções em depreciação e amortização, de R\$2,0 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para R\$0,6 milhão no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, e em outras despesas gerais, de R\$44,1 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para R\$30,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

Resultado de Equivalência Patrimonial

O resultado de equivalência patrimonial, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, totalizou R\$ 4,3 milhões, com redução de 42,7% frente aos R\$ 7,5 milhões acumulados no período encerrado em 30 de setembro de 2024.

Essa variação decorre, principalmente, da CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo resultado de equivalência patrimonial passou de um ganho de R\$4,5 milhões, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, para uma perda de R\$0,6 milhão no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, e da Berizal Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo resultado reduziu de R\$2,7 milhões, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, para R\$2,1 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, parcialmente compensados pelo melhor desempenho da CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo resultado de equivalência patrimonial aumentou de R\$0,5 milhão, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, para R\$3,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

Outras Despesas Operacionais

A rubrica de outras despesas operacionais totalizou R\$ 109,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, evidenciando aumento de 70,1% frente aos R\$ 64,3 milhões divulgados no mesmo período de 2024.

Esse aumento decorre, principalmente, do aumento na provisão para perda estimada de crédito de liquidação duvidosa (PECLD), de R\$35,2 milhões, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, para R\$61,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; nas despesas e provisões para contingências judiciais, de R\$20,4 milhões, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, para R\$30,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; e em outras despesas operacionais, de R\$8,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$17,5 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, o Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos totalizou R\$ 922,1 milhões, ante R\$ 592,3 milhões no mesmo período do ano anterior, representando aumento de 55,7%, o qual reflete a variação das contas analisadas acima.

Despesas Financeiras

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, as despesas financeiras somaram R\$ 158,2 milhões, representando aumento de 65,5% quando comparado aos

R\$ 95,6 milhões referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024. Os principais fatores que contribuíram para o aumento foram a captação das 5ª e 6ª emissões de debêntures, realizados respectivamente no 2º trimestre de 2024 e 1º trimestre de 2025, bem como o aumento da taxa de juros base na economia (SELIC) à qual as dívidas corporativas estão indexadas, o que refletiu em uma maior despesa de juros.

Esse aumento é atribuível, principalmente, às maiores despesas com juros decorrentes da 5ª emissão de debêntures, concluída no segundo trimestre de 2024, e da 6ª emissão, concluída no primeiro trimestre de 2025, bem como ao aumento da taxa de juros no período, o que resultou em uma despesa financeira maior

Receitas Financeiras

As receitas financeiras foram de R\$ 119,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, ante R\$ 77,3 milhões no mesmo período do ano anterior, evidenciando aumento de R\$ 42,0 milhões, devido ao maior volume de recursos aplicados e maior taxa de juros. Em 30 de setembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários era de R\$ 1.773,2 milhões contra R\$ 1.425,3 milhões em 30 de setembro de 2024.

Resultado antes dos tributos sobre o lucro

No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, o resultado antes dos tributos sobre o lucro somou R\$ 883,2 milhões, com aumento de 53,9% frente aos R\$ 574,0 milhões no mesmo período do ano anterior, motivado, principalmente, pelo aumento no resultado bruto de R\$ 465,3 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro – Correntes e Diferidos

O imposto de renda e contribuição social sobre o lucro – corrente e diferido, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, somou R\$ 99,2 milhões, comparado a R\$ 64,1 milhões no mesmo período do ano anterior, representando aumento de 54,8%, alinhado às receitas da Companhia, uma vez que a Companhia oferece seus resultados para tributação a partir de seus recebíveis, buscando adotar de forma ampla o Regime Especial de Tributação – RET, para tributação de incorporações imobiliárias, que permite a tributação do faturamento dos projetos à alíquota unificada de 4%.

Essa variação reflete o crescimento do lucro antes dos impostos conforme apresentado acima.

Lucro do Período

O lucro do período somou R\$ 784,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, ante R\$ 509,9 milhões no mesmo período do ano anterior, representando aumento de 53,8%, devido ao desempenho das contas acima.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				
R\$ milhões, exceto percentuais	2024	AV 2024	2023	AV 2023	AH
Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	3.926,3	100,0%	2.886,2	100,0%	36,0%
Custo dos imóveis vendidos	(2.410,7)	(61,4)%	(1.789,5)	(62,0)%	34,7%
Custo dos serviços prestados	(2,6)	(0,1)%	(1,4)	0,0%	85,7%
Total dos Custos	(2.413,4)	(61,5)%	(1.790,8)	(62,0)%	34,8%
Lucro Bruto	1.512,9	38,5%	1.095,4	38,0%	38,1%
Despesas comerciais	(391,9)	(10,0)%	(285,2)	(9,9)%	37,4%
Despesas gerais e administrativas	(224,4)	(5,7)%	(165,8)	(5,7)%	35,3%
Equivalência patrimonial	8,5	0,2%	1,6	0,1%	431,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	(85,5)	(2,2)%	(64,0)	(2,2)%	33,6%
Total despesas operacionais	(693,3)	(17,7)%	(513,4)	(17,8)%	35,0%
Lucro antes do resultado financeiro	819,7	20,9%	581,9	20,2%	40,9%
Despesas financeiras	(137,2)	(3,5)%	(100,1)	(3,5)%	37,1%
Receitas financeiras	106,1	2,7%	86,2	3,0%	23,1%
Total resultado financeiro	(31,1)	(0,8)%	(13,9)	(0,5)%	123,7%
Lucro antes dos impostos	788,6	20,1%	568,0	19,7%	38,8%
Imposto de renda e contribuição social	(89,8)	(2,3)%	(72,4)	(2,5)%	24,0%
Diferidos	(3,2)	(0,1)%	(4,6)	(0,2)%	(30,4)%
Correntes	(86,6)	(2,2)%	(67,8)	(2,4)%	27,7%
Lucro líquido do exercício	698,8	17,8%	495,6	17,2%	41,0%

Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 totalizou R\$3.926,3 milhões, em comparação a R\$2.886,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$1.040,1 milhão, ou 36,0%.

Essa variação reflete o desempenho mais forte nas vendas e no reconhecimento de receita de empreendimentos imobiliários em andamento, impulsionado pela expansão significativa nos lançamentos e nas vendas ao longo de 2024. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, lançamos 34 empreendimentos totalizando R\$6.579,6 milhões em VGV, em comparação a 29 empreendimentos e R\$4.440,9 milhões no exercício social encerrado em 2023, e alcançamos pré-vendas líquidas de R\$6.162,3 milhões, ante R\$4.150,2 milhões no exercício social encerrado em 2023. Nosso SoS foi de 77,1% no exercício social encerrado em 2024, em comparação a 74,5% em 2023. Ademais, nosso landbank atingiu um VGV de R\$20.122,4 milhões no exercício social encerrado em 2024, em comparação a R\$14.508,0 milhões no exercício social encerrado em 2023.

Custos dos Imóveis Vendidos

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os Custos dos Imóveis Vendidos totalizaram R\$ 2.410,7 milhões, comparados a R\$ 1.789,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o que evidencia aumento de R\$ 621,2 milhões, ou 34,7%. Tal aumento é atribuído à evolução física das obras iniciadas, somado à boa performance nas vendas, com o consequente reconhecimento do custo associado à receita auferida no período, conforme descrito no item acima. O Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ficou em 6,35% em 2024. O crescimento reflete também o aumento de 30,4% no número de unidades em produção ao longo de 2024, uma vez que a Companhia tinha 40.531 unidades em produção, em comparação a 31.082 de 2023.

Custos dos Serviços Prestados

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os Custos dos Serviços Prestados foram de R\$ 2,6 milhões comparados a R\$ 1,4 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o que representa aumento de R\$ 1,2 milhões, ou 85,7%. Essa variação se deve ao aumento da quantidade de projetos em construção com aumento dos custos de serviços associados aos mesmos, tais como serviços de instalações elétricas e hidráulicas, desenvolvimento de projetos e garantia de qualidade.

Resultado Bruto

O Lucro Bruto totalizou R\$ 1.512,9 milhões em 2024 ante R\$ 1.095,4 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$ 417,5 milhões, ou 38,1%. O Lucro Bruto como porcentagem de nossa receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, ou margem bruta, foi de 38,5% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 38,0% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, respectivamente. O aumento da margem bruta no período é resultado de, entre outros fatores, um aumento no número de empreendimentos lançados (de 29 para 34) e do reajuste no valor médio de venda dos imóveis, advindo da estratégia da Companhia em atuar nas faixas mais altas e até fora do Minha Casa Minha Vida, onde o cliente tem menor sensibilidade a aumento de preço. Desta forma, pudemos efetuar um aumento de 9,9% no preço médio de vendas em 2024, bem como dos esforços de eficiência e redução de prazo de obras realizados pela engenharia da Cury, mesmo em um cenário de pressão inflacionária no setor.

Despesas Comerciais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as Despesas Comerciais totalizaram o montante de R\$ 391,9 milhões superando em 37,4% os R\$ 285,2 milhões registrados em 2023, correspondendo a 10,0% da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, desempenho superior aos 9,9% observados em 2023. O aumento nas despesas comerciais é resultado em parte por despesas diretamente atreladas ao momento da venda, como maquetes e publicidade e também por despesas reconhecidas conforme método "percentage of completion" como: comissão de vendas e despesa com stands de vendas. Durante 2024, as vendas líquidas atingiram R\$ 6.162,3 milhões comparado com R\$ 4.150,2 milhões em 2023.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$224,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, em comparação a R\$165,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$58,6 milhões, ou 35,3%.

Essa variação é atribuída, principalmente, ao aumento das despesas com pessoal, de R\$66,3 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, para R\$69,1 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; dos serviços de terceiros, de R\$46,6 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, para R\$77,4 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; de bens e serviços, de R\$15,5 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, para R\$23,3 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; e de outras despesas gerais, de R\$34,4 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, para R\$51,9 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, parcialmente compensados por uma leve redução em depreciação e amortização, de R\$3,0 milhões, no exercício social encerrado em

31 de dezembro de 2023, para R\$2,7 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Equivalência Patrimonial

A receita de equivalência patrimonial totalizou R\$8,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, em comparação a R\$1,6 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$6,9 milhões, ou 431,3%.

Essa variação decorre, principalmente, da Berizal Empreendimentos Imobiliários Ltda., que contribuiu com R\$3,9 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 (sem contribuição em 2023); da CBR 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo resultado de equivalência patrimonial passou de uma perda de R\$1,4 milhão em 2023 para um ganho de R\$0,7 milhão em 2024; e da CBR 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo resultado aumentou de R\$3,7 milhões em 2023, para R\$4,2 milhões em 2024.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Outras receitas (despesas) operacionais totalizaram uma despesa líquida de R\$ 85,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em comparação com uma despesa líquida de R\$ 64,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$ 21,5 milhões em 2024, ou 33,6%.

Esse aumento deve-se, principalmente, aos aumentos na provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa (PECLD), de R\$ 34,0 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 51,9 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nas despesas e provisão para ações judiciais, de R\$ 23,5 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 27,3 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e em outras despesas operacionais, de R\$ 6,5 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 9,2 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Lucro Antes do Resultado Financeiro

O Lucro Antes do Resultado Financeiro somou R\$ 819,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 enquanto no exercício anterior foi de R\$ 581,9 milhões, o que representa um aumento de R\$ 237,8 milhões, ou 40,9%, o qual reflete a variação das contas analisadas acima.

Despesas Financeiras

As Despesas Financeiras em 2024 foram de R\$ 137,2 milhões, comparado a R\$ 100,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o que representa aumento de R\$ 37,0 milhões, ou 37,0%. O principal fator que contribuiu para o aumento foi a captação da 5ª emissão de debentures, realizado no 2º trimestre de 2024 o que refletiu em uma maior despesa de juros durante o exercício social de 2024.

Receitas Financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, as Receitas Financeiras foram de R\$ 106,1 milhões, comparado a R\$ 86,2 milhões em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$ 19,9 milhões, ou 23,1%, devido ao maior volume de recursos aplicados nos CDB's (Certificado de Depósitos Bancários) da Caixa Econômica Federal (CEF) beneficiado pelo aumento da taxa de juros em 2024. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 975,2 milhões contra R\$ 643,6 milhões em 31 de dezembro de 2023.

Lucro Antes do IRPJ e CSLL

O Lucro Antes do IRPJ e CSLL totalizou R\$ 788,6 milhões, comparado a R\$ 568,0 milhões em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$ 220,6 milhões, ou 38,8%, motivado, principalmente, pelo aumento no Resultado Bruto de R\$ 417,5 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 31 de dezembro de 2024, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou uma despesa de R\$ 89,8 milhões, comparado a uma despesa de R\$ 72,4 milhões em 31 de dezembro de 2023, representando um acréscimo de R\$ 17,4 milhões, ou 24,0%, alinhado às receitas da Companhia, uma vez que a Companhia oferece seus resultados para tributação a partir de seus recebíveis, atendendo a legislação vigente que é o regime especial de tributação - RET, para tributação de incorporações imobiliárias, que permite a tributação do faturamento dos projetos à alíquota unificada de 4%.

Lucro Líquido do Exercício

Em 31 de dezembro de 2024, o Lucro Líquido do Exercício somou R\$ 698,8 milhões, comparado a R\$ 495,6 milhões em 31 de dezembro de 2023, valor R\$ 203,2 milhões superior, ou 41,0%, conforme explicado pelas contas acima.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

R\$ milhões, exceto percentuais	2023 x 2022				
	2023	AV 2023	2022	AV 2022	AH
Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	2.886,2	100,0%	2.257,3	100,0%	27,9%
Custo dos imóveis vendidos	(1.789,5)	(62,0)%	(1.415,8)	(62,7)%	26,4%
Custo dos serviços prestados	(1,4)	0,0%	(4,7)	(0,2)%	(70,2)%
Total dos Custos	(1.790,8)	(62,0)%	(1.420,4)	(62,9)%	26,1%
Resultado Bruto	1.095,4	38,0%	836,9	37,1%	30,9%
Despesas comerciais	(285,2)	(9,9)%	(212,2)	(9,4)%	34,4%
Despesas gerais e administrativas	(165,8)	(5,7)%	(136,6)	(6,1)%	21,4%
Equivalência patrimonial	1,6	0,1%	0,4	0,0%	300,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(64,0)	(2,2)%	(59,0)	(2,6)%	8,5%
Total receitas (despesas) operacionais	(513,4)	(17,8)%	(407,5)	(18,1)%	26,0%
Lucro antes do resultado financeiro	581,9	20,2%	429,4	19,0%	35,5%
Despesas financeiras	(100,1)	(3,5)%	(88,5)	(3,9)%	13,1%
Receitas financeiras	86,2	3,0%	64,0	2,8%	34,7%
Resultado financeiro	(13,9)	(0,5)%	(24,5)	(1,1)%	43,0%
Lucro antes do IRPJ e CSLL	568,0	19,7%	405,0	17,9%	40,2%
Imposto de renda e contribuição social	(72,4)	(2,5)%	(56,6)	(2,5)%	27,9%
Diferido	(4,6)	(0,2)%	(5,8)	(0,3)%	(20,7)%
Corrente	(67,8)	(2,3)%	(50,8)	(2,3)%	33,5%
Lucro líquido do exercício	495,6	17,2%	348,4	15,4%	42,3%

Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados

A Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 totalizou R\$ 2.886,2 milhões, em comparação com R\$ 2.257,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 628,9 milhões, ou 27,9%.

Esse aumento deveu-se, principalmente, ao maior reconhecimento de receita proveniente de empreendimentos imobiliários em andamento, apoiado pela expansão dos lançamentos e vendas durante o ano. Em 2023, lançamos 29 projetos (15.675 unidades lançadas) com um VGV total de R\$ 4.440,9 milhões, em comparação com 23 projetos (12.585 unidades lançadas) totalizando R\$ 3.312,8 milhões em 2022. As pré-vendas líquidas atingiram R\$ 4.150,2 milhões em 2023, ante R\$ 3.289,7 milhões em 2022.

Custos dos Imóveis Vendidos

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, os Custos dos Imóveis Vendidos totalizaram R\$ 1.789,5 milhões, comparados a R\$ 1.415,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que evidencia aumento de R\$ 373,7 milhões, ou 26,4%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Tal aumento é atribuído à evolução física das obras iniciadas, somado à boa performance nas vendas, com o consequente reconhecimento do custo associado à receita auferida no período, conforme descrito no item acima. O Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ficou em 3,32% em 2023 e 9,40% em 2022. Ao longo de 2023, a Companhia tinha, em média, 28.182 unidades em produção, em comparação a 20.856 na média de 2022, aumento de 35,1%.

Custos dos Serviços Prestados

Em 31 de dezembro de 2023, os Custos dos Serviços Prestados foram de R\$ 1,4 milhões comparados a R\$ 4,7 milhões em 31 de dezembro de 2022, o que representa uma redução de R\$ 3,3 milhões, ou 70,2%. Tal redução é reflexo da estratégia da Companhia de desenvolver projetos 100% Cury, reduzindo o volume de projetos com parceiros de negócios e de serviços prestados a terceiros e/ou projetos em conjunto.

Resultado Bruto

O Resultado Bruto totalizou R\$ 1.095,4 milhões em 2023 ante R\$ 836,9 milhões 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 258,5 milhões, ou 30,9%. O Lucro Bruto como porcentagem de nossa receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, ou margem bruta, foi de 38,0% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 37,1% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, respectivamente. O aumento da margem bruta no período é resultado do reajuste no valor médio de venda dos imóveis, advindo da estratégia da Companhia em atuar nas faixas mais altas e até fora do Programa Minha Casa Minha Vida, onde o cliente tem menor sensibilidade a aumento de preço, além do aumento do número de projetos que lançamos (de 23 para 29). Desta forma, pudemos efetuar um aumento de 14,2% no preço médio de vendas em 2023, bem como dos esforços de eficiência e redução de prazo de obras realizados pela engenharia da Cury, mesmo em um cenário de pressão inflacionária no setor.

Despesas Comerciais

No ano de 2023, as Despesas Comerciais totalizaram o montante de R\$ 285,2 milhões superando em 34,4% os R\$ 212,2 milhões registrados em 2022, correspondendo a 9,9% da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, desempenho superior aos 9,4% da receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados observado em 2022. O aumento nas despesas comerciais é resultado do aumento nas vendas, pois grande parte das despesas acompanha o ritmo das vendas, envolve, entre outras despesas a construção de stands de vendas, maquetes dos empreendimentos, despesas com registros dos imóveis comissões e publicidade. Durante 2023, as vendas líquidas atingiram R\$ 4.150,2 milhões comparado com R\$ 3.289,7 milhões em 2022.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 165,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em comparação com R\$ 136,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 29,2 milhões, ou 21,4%.

Esse aumento é atribuído, principalmente, aos aumentos na depreciação e amortização, de R\$ 1,9 milhão, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$ 3,0 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, em pessoal e encargos, de R\$ 60,1 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$ 66,3 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, em serviços prestados de terceiros, de R\$ 42,1 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 para R\$ 46,6 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, em utilidades e serviços, de R\$ 10,3 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 para R\$ 15,5 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e em outras despesas gerais, de R\$ 22,2 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$ 34,4 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Equivalência Patrimonial

O resultado de equivalência patrimonial totalizou R\$1,6 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em comparação aos R\$0,4 milhão registrados no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$1,2 milhão, ou 300,0%.

Essa variação decorre, principalmente, do melhor desempenho da CBR046 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo resultado de equivalência patrimonial aumentou de R\$3,0 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$3,7 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, parcialmente compensados pelo desempenho menos favorável da Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda., cujo resultado passou de uma perda de R\$2,0 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para uma perda de R\$0,4 milhão, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e da Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passou de contribuição neutra para uma perda de

R\$0,1 milhão, entre os exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2023.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A conta de Outras Receitas (Despesas) Operacionais totalizou R\$ 64,0 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, ante R\$ 59,0 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Não tivemos outras receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em comparação às outras receitas operacionais de R\$2,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Essa redução decorreu, principalmente, dos ganhos obtidos na aquisição de participação societária, por preço inferior ao valor contábil, em dezembro de 2022.

As outras despesas operacionais totalizaram R\$64,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em comparação a R\$61,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$2,2 milhões, ou 3,6%.

Esse aumento decorre, principalmente, do incremento na provisão para perdas esperadas de créditos com liquidação duvidosa (PECLD), que passou de R\$25,7 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$34,0 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, parcialmente compensado pelas reduções nas despesas e provisões para contingências jurídicas, de R\$26,6 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$23,5 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e nas demais despesas operacionais, de R\$9,6 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$6,5 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Lucro Antes do Resultado Financeiro

O Lucro Antes do Resultado Financeiro somou R\$ 581,9 milhões em 2023 enquanto no exercício anterior foi registrado na mesma conta R\$ 429,4 milhões, o que representa um aumento de R\$ 152,5 milhões, ou 35,5%, o qual reflete a variação das contas analisadas acima.

Despesas Financeiras

As Despesas Financeiras em 2023 foram de R\$ 100,1 milhões, comparado a R\$ 88,5 milhões em 2022, o que representa um aumento de R\$ 11,6 milhões, ou 13,1%. O principal fator que contribuiu para o aumento foi a captação da 3ª emissão de debentures, realizado no 3º trimestre de 2022 o que refletiu em uma maior despesa de juros.

Receitas Financeiras

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as Receitas Financeiras foram de R\$ 86,2 milhões, comparado a R\$ 64,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 22,2 milhões, ou 34,7%, devido o maior volume de recursos aplicados.

Esse aumento reflete, principalmente, o maior volume de recursos aplicados e as taxas de juros mais elevadas durante o período. Em 31 de dezembro de 2023, nosso caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$ 643,6 milhões, em comparação a R\$ 562,3 milhões em 31 de dezembro de 2022.

Lucro Antes do IRPJ e CSLL

O Lucro Antes do IRPJ e CSLL totalizou R\$ 568,0 milhões, comparado a R\$ 405,0 milhões em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 163,0 milhões, ou 40,2%, motivado, principalmente, pelo aumento no Resultado Bruto de R\$ 258,5 milhões, parcialmente compensado pelo aumento no total de Receitas (Despesas) Operacionais de R\$ 105,9 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 72,4 milhões, comparado a R\$ 56,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um acréscimo de R\$ 15,8 milhões, ou 27,9%, alinhado às receitas da Companhia, uma vez que a Companhia oferece seus resultados para tributação a partir de seus recebíveis, atendendo a legislação vigente, que é o Regime Especial de Tributação – RET, para tributação de incorporações imobiliárias à alíquota de 4%.

Lucro Líquido do Exercício

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o Lucro Líquido do Exercício somou R\$ 495,6 milhões, comparado a R\$ 348,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, valor R\$ 147,2 milhões superior, ou 42,3%, conforme explicado pelas contas acima.

FLUXO DE CAIXA

R\$ milhões, exceto percentuais	Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de		AH %
	2025	2024	
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	434,7	311,6	39,5%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(77,9)	(276,7)	(71,8)%
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(44,9)	81,7	(155,0)%
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	311,9	116,6	167,5%

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais totalizou R\$434,7 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, em comparação a R\$311,6 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2024, representando um aumento de R\$123,1 milhões, ou 39,5%.

Esse aumento reflete, principalmente, a maior geração de caixa operacional, impulsionada pelo aumento do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social, de R\$574,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$883,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; pelo aumento da depreciação e amortização, de R\$22,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$25,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; pelo aumento dos encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e derivativos, de R\$69,5 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$118,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; pelo aumento das provisões para perda de créditos de liquidação duvidosa, de R\$35,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$61,2 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; pelo aumento dos ajustes a valor presente, de R\$14,0 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$24,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; pelo aumento das provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários, de R\$19,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$31,6 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025; e pela reversão e provisão contábil para distratos, que passaram de uma reversão de R\$1,9 milhão no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para uma provisão de R\$4,0 milhões no período de

nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, e esses efeitos foram parcialmente compensados pelas variações no capital de giro, incluindo o aumento das contas a receber, de R\$333,4 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$884,7 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$77,9 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, em comparação a R\$276,7 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2024, representando uma redução de R\$198,8 milhões, ou 71,8%.

Essa diminuição decorre, principalmente pela aplicação em títulos e valores mobiliários, no valor de R\$55,3 milhões em nove meses encerrados em setembro de 2025 (R\$316,3 milhões nos nove meses encerrados em setembro de 2024). Nesse período de 2024 também ocorreu o recebimento da venda da propriedades para investimento no valor de R\$66,0 milhões, em decorrência da venda de participação na fração ideal de shopping center no Rio de Janeiro, e os imobilizados receberam investimentos no valor de R\$24,7 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 comparado com R\$ 27,0 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2024.

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento

O caixa aplicado nas atividades de financiamento totalizou R\$44,9 milhões nos nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, em comparação ao caixa líquido gerado de R\$81,7 milhões nos nove meses encerrados em 30 de setembro de 2024, representando uma variação R\$126,6 milhões, ou 155,0%.

Essa variação decorre, principalmente, da redução dos ingressos de empréstimos e financiamentos, que diminuíram de R\$802,6 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$521,5 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, e das transações com sócios não controladores, que passaram de R\$8,6 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$35,7 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025. Esses efeitos foram parcialmente compensados pela redução do pagamento de empréstimos e financiamentos, que reduziram de R\$328,8 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$260,6 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, e pela redução dos dividendos pagos aos acionistas, que passaram de R\$383,5 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024 para R\$329,3 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

FLUXO DE CAIXA

R\$ milhões, exceto percentuais	Consolidado		AH
	31/12/2024	31/12/2023	
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	479,6	455,9	5,2%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(61,7)	(169,3)	-63,6%
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(86,3)	(205,2)	-57,9%
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	331,6	81,4	307,4%

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais totalizou R\$479,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, em comparação a R\$455,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$23,7 milhões, ou 5,2%.

Esse aumento se deve principalmente aos seguintes incrementos no caixa gerado pelas atividades operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, em comparação com o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023: imóveis a comercializar de R\$473,6 milhões contra R\$400,3 milhões no ano anterior; adiantamentos de clientes de R\$82,3 milhões contra R\$62,1 milhões no ano anterior; obrigações sociais e trabalhistas de R\$9,9 milhões contra R\$4,2 milhões no ano anterior; obrigações tributárias de R\$3,8 milhões contra um consumo de caixa de R\$3,5 milhões no ano anterior; e outras contas a pagar de R\$8,4 milhões contra um consumo de caixa de R\$3,5 milhões no ano anterior. Além disso, o consumo de caixa em adiantamentos a fornecedores diminuiu de R\$6,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R\$3,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e o consumo de caixa em transações com partes relacionadas diminuiu de R\$7,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R\$6,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Esses efeitos foram parcialmente compensados por maior consumo de caixa entre 2023 e 2024 relacionado a outros recebíveis, de R\$196,2 milhões em 2023 milhões para R\$403,5 milhões em 2024; contas a pagar por imóveis compromissados, de R\$451,2 milhões em 2023 para R\$515,3 milhões em 2024; outros créditos, de R\$33,9 milhões em 2023 para R\$50,3 milhões em 2024; provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários, de R\$16,5 milhões em 2023 para R\$23,0 milhões em 2024; juros pagos, de R\$66,6 milhões em 2023 para R\$104,1 milhões em 2024; e imposto de renda e contribuição social pagos, de R\$60,1 milhões em 2023 para R\$79,2 milhões em 2024, bem como por menor caixa gerado por dividendos recebidos de empresas controladas, de R\$5,7 milhões em 2023 para R\$4,9 milhões em 2024, e fornecedores, de R\$57,3 milhões em 2023 para R\$15,4 milhões em 2024.

Caixa Líquido aplicado nas atividades de investimentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$61,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, em comparação ao caixa líquido aplicado nas atividades de investimento de R\$169,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando uma redução de caixa aplicado de R\$107,6 milhões, ou 63,6%.

Essa redução decorre, principalmente pelas propriedades para investimento, saindo de uma aplicação de caixa de R\$0,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 para uma geração de caixa de R\$ 66,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e pelos títulos e valores mobiliários saindo de uma aplicação de caixa de R\$121,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 para uma aplicação de caixa de R\$ 92,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento totalizou R\$86,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$205,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando uma diminuição de caixa aplicado de R\$118,9 milhões, ou 57,9%.

Essa redução é atribuída principalmente ao maior volume de captações no período, o que resultou em um aumento no caixa gerado por empréstimos e financiamentos para R\$837,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, em comparação a R\$322,9 milhões em 2023. Esse efeito foi parcialmente compensado pelo maior consumo de caixa no pagamento de empréstimos e financiamentos, que aumentou de R\$192,0 milhões em 2023 para R\$431,4 milhões em 2024, bem como pelo maior consumo de caixa no pagamento de dividendos aos acionistas, de R\$328,3 milhões em 2023 para R\$483,5 milhões em 2024, e em transações com sócios não controladores, de R\$7,8 milhões em 2023 para R\$8,4 milhões em 2024. Além disso, os valores destinados à remuneração dos acionistas — tanto por meio da distribuição de dividendos quanto pela recompra de ações — juntamente com transações com acionistas não controladores também contribuíram para a variação no consumo líquido de caixa nas atividades de financiamento.

FLUXO DE CAIXA

R\$ milhões, exceto percentuais	Consolidado		AH
	31/12/2023	31/12/2022	
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	455,9	347,4	31,2%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(169,3)	(41,0)	312,9%
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(205,2)	(120,1)	70,9%
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	81,4	186,3	(56,3)%

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais totalizou R\$455,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$347,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$108,5 milhões, ou 31,2%.

Esse aumento se deve principalmente aos seguintes incrementos no caixa gerado pelas atividades operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em comparação com o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022: imóveis a comercializar foram de R\$400,3 milhões em 2023 contra R\$215,0 milhões no ano anterior; fornecedores foram de R\$57,3 milhões em 2023 contra R\$27,1 milhões no ano anterior; obrigações sociais e trabalhistas foram de R\$4,2 milhões em 2023 contra R\$1,9 milhão no ano anterior; e dividendos recebidos de empresas controladas foram de R\$5,7 milhões em 2023 contra R\$2,1 milhões no ano anterior. Além disso, o consumo de caixa em contas a receber diminuiu de R\$239,7 milhões em 2022 para R\$196,2 milhões em 2023; o consumo de caixa em obrigações tributárias diminuiu de R\$6,8 milhões em 2022 para R\$3,5 milhões em 2023; e o consumo de caixa em provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários diminuiu de R\$28,8 milhões em 2022 para R\$16,5 milhões em 2023.

Esses efeitos foram parcialmente compensados por maior consumo de caixa entre 2022 e 2023 relacionado a adiantamentos a fornecedores, de R\$0,7 milhão em 2022 para R\$6,3 milhões em 2023; outros créditos, de R\$24,1 milhões em 2022 para R\$33,9 milhões em 2023; contas a pagar por imóveis compromissados, de R\$166,1 milhões em 2022 para R\$451,2 milhões em 2023; transações com partes relacionadas, de R\$0,8 milhão em 2022 para R\$7,8 milhões em 2023; juros pagos, de R\$42,8 milhões em 2022 para R\$66,6 milhões em 2023; e imposto de renda e contribuição social pagos, de R\$37,5 milhões em 2022 para R\$60,1 milhões em 2023, bem como por menor caixa gerado por adiantamentos de clientes, de R\$68,8 milhões em 2022 para R\$62,1 milhões em 2023, e pela variação em outras contas a pagar, de geração de caixa de R\$1,4 milhão em 2022 para consumo de caixa de R\$3,5 milhões em 2023.

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos

O fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$169,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$41,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento no caixa líquido aplicado de R\$128,3 milhões, ou 312,9%.

Essa variação se deve principalmente ao aumento na aplicação de caixa em títulos e valores mobiliários, que foi de R\$121,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, contra R\$8,6 milhões no período anterior; ao aumento nos investimentos, de R\$6,2 milhões em 2022 para R\$10,8 milhões em 2023; e a um aumento de R\$36,2 milhões na aplicação de caixa em imobilizado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em comparação com uma aplicação de R\$18,8 milhões no período anterior, parcialmente compensado por menores saídas de caixa relacionadas a adições e baixas de propriedades para investimento, que diminuíram de R\$7,4 milhões em 2022 para R\$0,9 milhão em 2023.

Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento

O fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento totalizou R\$205,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$120,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$85,1 milhões nos desembolsos líquidos, ou 70,9%.

Esse aumento se deve principalmente aos recursos obtidos de terceiros — principalmente financiamentos à produção e emissões de debêntures — e aos recursos fornecidos pelos acionistas por meio de pagamento de dividendos e o programa de recompra de ações, o que resultou nos seguintes aumentos na aplicação de caixa em atividades de financiamento no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em comparação com o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022: pagamentos de empréstimos e financiamentos foram de R\$192,0 milhões em 2023 contra R\$79,5 milhões no ano anterior, e dividendos pagos aos acionistas foram de R\$328,3 milhões em 2023 contra R\$150,0 milhões no ano anterior. Esses efeitos foram parcialmente compensados pelas seguintes variações entre 2022 e 2023: captação de empréstimos e financiamentos de R\$161,3 milhões em 2022 para R\$322,9 milhões em 2023, ausência de recompras de ações para manutenção em tesouraria em 2023 em comparação com R\$12,1 milhões em 2022, e menor geração de caixa em transações com sócios não controladores, de R\$39,8 milhões em 2022 para R\$7,8 milhões em 2023.

2.2 Resultados operacional e financeiro

a. . Resultado das operações do emissor, em especial:

(i) Descrição de quaisquer ponentes importantes da receita

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”, com reconhecimento da receita de contratos ao longo do tempo – *Percentual of Completion* (POC). As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando este método, sendo esse percentual mensurado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, e aplicado sobre a fração ideal das unidades vendidas em relação ao valor geral de vendas do empreendimento.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque), correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”. Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica Contas a receber circulante e não circulante”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”. Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios *pro rata temporis*.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e registrado como “estoque de terrenos”, em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para essas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

A Companhia registrou receita de imóveis vendidos de R\$ 4.101,7 milhões no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

Nossas receitas, no período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025, decorreram, principalmente, (i) da execução de obras sob regime de empreitada no âmbito do programa governamental “Minha Casa Minha Vida” e do Sistema Brasileiro de Poupança e

Empréstimo – SBPE (uma faixa de renda acima do programa “Minha Casa Minha Vida”), (ii) da incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (iii) da administração de empreendimentos em parcerias (prestação de serviços a terceiros), (iv) da prestação de serviços de consultoria e assessoria imobiliária em contratos de financiamentos bancários e afins.

Nossas receitas, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, decorreram, principalmente, (i) da execução de obras sob regime de empreitada no âmbito do programa governamental “Minha Casa Minha Vida” e uma faixa de renda acima do programa Minha Casa Minha Vida, (ii) da incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (iii) da administração de empreendimentos em parcerias (prestação de serviços a terceiros), (iv) da prestação de serviços de consultoria e assessoria imobiliária em contratos de financiamentos bancários e afins.

Nossas receitas, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, decorreram, principalmente, (i) da execução de obras sob regime de empreitada no âmbito do programa governamental “Minha Casa Minha Vida” e uma faixa de renda acima do programa, (ii) da incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (iii) da administração de empreendimentos em parcerias (prestação de serviços a terceiros), (iv) da prestação de serviços de consultoria e assessoria imobiliária em contratos de financiamentos bancários e afins.

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento das receitas provenientes da incorporação e venda de imóveis e da prestação de serviços de obra sob regime de empreitada é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*POC – Percentage of Completion Method*), conforme descrito no item (i) acima. Portanto, o reconhecimento de receita reflete os lançamentos e vendas de empreendimentos que estão sendo construídos e/ou foram entregues.

A variação do total de custos da Companhia entre os períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2024, que é composto pelo custo dos imóveis vendidos e pelo custo dos serviços prestados, teve um impacto positivo na variação do resultado operacional no mesmo período. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, a Companhia apresentou uma margem bruta de 39,5%, apresentando 1,2 p.p. superior à margem do mesmo período do ano anterior. Nos nove primeiros meses de 2025, a Companhia lidou com um ambiente inflacionário mais acentuado, consequentemente tivemos um reconhecimento de empreendimentos com margens mais afetadas pela pressão inflacionária advinda dos insumos de construção. Fomos capazes de aumentar em 2,3% o preço médio das unidades em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em uma melhora na margem. Além de diversas iniciativas de redução de custos em nossas obras.

A variação do total de custos da Companhia entre os períodos de 2023 e 2024, que é composto pelo custo dos imóveis vendidos e pelo custo dos serviços prestados, teve um impacto positivo na variação do resultado operacional no mesmo período. Em 2024 a Companhia apresentou

uma margem bruta de 38,5%, representando 0,5 p.p. superior à margem de 2023, em decorrência de um aumento do número de projetos lançados (de 29 para 34) no ano de 2024, que apresentarem melhores margens desde a sua concepção. Em 2024, a Companhia operou em um ambiente inflacionário mais acentuado, consequentemente tivemos um reconhecimento de empreendimentos com margens mais afetadas pela pressão inflacionária advinda dos insumos de construção. Fomos capazes de aumentar em 9,9% o preço médio das unidades durante 2024, resultando em uma melhora na margem. Além de diversas iniciativas de redução de custos em nossas obras.

A variação do total de custos da Companhia entre os períodos de 2022 e 2023, que é composto pelo custo dos imóveis vendidos e pelo custo dos serviços prestados, teve um impacto positivo na variação do resultado operacional no mesmo período. Em 2023 a Companhia apresentou uma margem bruta de 38,0%, apresentando 0,9 p.p. superior a margem de 2022. Em 2023 a Companhia operou em ambiente inflacionário mais ameno, consequentemente tivemos um reconhecimento de empreendimentos com margens menos afetadas pela pressão inflacionária advinda dos insumos de construção. Fomos capazes de aumentar em 14,1% o preço médio das unidades durante 2023, resultando em uma melhora na margem. Além de diversas iniciativas de redução de custos em nossas obras.

Outro aspecto a ser destacado que impactou os resultados da Companhia se refere ao aumento das despesas comerciais com vendas, que no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 365,8 milhões, comparado a R\$ 391,9 milhões em 2024, R\$ 285,2 milhões em 2023 e R\$ 212,2 milhões em 2022. Como já comentado, o aumento das despesas comerciais deveu-se primordialmente ao aumento das vendas neste período e também à assunção pela Companhia da obrigação do pagamento das taxas e emolumentos (ITBI, registro imobiliário e outros) referentes às unidades vendidas pela Companhia.

A Companhia tem apresentado margens operacionais consistentes, medidas pela relação entre o resultado antes do resultado financeiro e dos tributos e a receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados, que no período de nove meses de 2025 atingiu um índice de 23,2% comparado a 20,9% em 2024, 20,2% em 2023 e 19,0% em 2022. O aumento se deve principalmente devido ao reconhecimento de receita de empreendimentos com margens superiores aos empreendimentos reconhecidos durante 2023 principalmente, em razão de um ambiente inflacionário mais agressivo observado durante 2023. Também tivemos um pequeno ganho nas margens referente a redução proporcional em despesas operacionais e outras despesas ou receitas.

b. Variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

Introdução de Novos Produtos e Serviços

Não houve alteração na natureza dos produtos comercializados pela Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 nem nos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025 e 2024 e, portanto, não foram verificadas variações relevantes na receita associadas à introdução de novos produtos ou serviços.

Modificações de Preços e Volumes

A composição de nossos preços de vendas e volume de vendas depende fundamentalmente das condições de mercado e, nos casos dos projetos de empreitada no escopo do programa “Minha Casa Minha Vida”, do reajuste no teto deste programa, realizado pelo governo federal e da aprovação e demanda por estes projetos. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia verificou aumento de 36% em sua receita líquida de bens e/ou serviços prestados, em comparação ao mesmo período do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, devido a ajustes de preços médios de 9,9% e aumento de volumes de vendas de 48,5%, refletindo o aumento da operação em São Paulo e no Rio de Janeiro. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, a Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados aumentou 37,6% em comparação ao mesmo período de 2024, devido a ajustes de preços médios de 2,3% e aumento de volumes de vendas de 30,7%, refletindo o aumento da operação nas duas praças que atuamos.

Taxas de Câmbio

A Companhia não apresentou exposição relevante à moeda estrangeira no período, e, portanto, variações cambiais não impactaram significativamente a receita.

Taxas de inflação

O saldo devedor de nossos contratos de compra e venda de imóveis, referentes às parcelas não financiadas pelos agentes financiadores no âmbito da modalidade de Crédito Associativo, é atualizado pelo INCC até a conclusão da obra, data do Habite-se. Após a conclusão da obra passa a ser atualizado pelo IGP-M. Portanto, as variações nesses índices impactam nosso saldo de contas a receber e nossas receitas.

No caso dos contratos de obras por empreitada no âmbito do programa “Minha Casa Minha Vida”, não constam cláusulas de reajuste de preços dos imóveis vendidos.

c. Impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

Taxas de inflação, da variação dos principais insumos e produtos

Nossos contratos de compra e venda de imóveis são reajustados, até a data do repasse do cliente para o banco, pelo INCC que, em sua apuração, abrange materiais e equipamentos, serviços e mão de obra da construção. Além disso, a parcela do cliente que não é financiado pelo agente financiador é reajustada pelo INCC até o término da obra, quando se dá a emissão do Habite-se. Após esta data o saldo devedor remanescente é ajustado mensalmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, o IGP- M.

Por se tratar de um índice com uma carteira específica de produtos e base geográfica limitada, o INCC pode não representar integralmente a evolução dos custos do setor e para empresas com mix de insumos diferente do utilizado no índice.

O ano de 2024 teve uma variação no índice de INCC, medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) de 6,34% comparado a 3,32% em 2023, impactando praticamente todos os insumos da construção civil (Materiais, Equipamentos e Serviços), bem como a Mão de obra. Para manter a margem operacional, a empresa utilizou a estratégia de trabalhar nas faixas mais altas do programa Minha Casa Minha Vida e uma faixa acima do programa, onde o cliente tem uma renda maior e não é tão sensível a um aumento de preços e consequentemente pudemos obter maiores vendas e receitas e em nossos canteiros de obras utilizamos de novos processos que geraram eficiência nos custos.

O período de 12 meses encerrado setembro de 2025 teve uma variação no índice de INCC, medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) de 7,07% comparado a 5,23% no período de 12 meses encerrado em setembro de 2024, impactando praticamente todos os insumos da construção civil (Materiais, Equipamentos e Serviços), bem como a Mão de obra. Para manter a margem operacional, a empresa utilizou a estratégia de trabalhar nas faixas mais altas do programa Minha Casa Minha Vida e uma faixa acima do programa, onde o cliente tem uma renda maior e não é tão sensível a um aumento de preços e consequentemente pudemos obter maiores vendas e receitas e em nossos canteiros de obras utilizamos de novos processos que geraram eficiência nos custos.

No caso dos contratos de obras por empreitada no âmbito do programa “Minha Casa Minha Vida”, não constam cláusulas de reajuste de preços dos imóveis vendidos.

Câmbio

Atualmente a Companhia não possui exposição direta em moedas estrangeiras, de forma que todo risco cambial se aplica de forma indireta e pode ser representado pelos riscos macroeconômicos da economia brasileira. Portanto, não houve impacto relevante no resultado

operacional e financeiro decorrente da variação cambial em 2024 e no período encerrado em 30 de setembro de 2025.

Taxa de Juros

A variação nas taxas de juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda por nossos produtos. Também poderá afetar (i) nosso custo de financiamento à produção e, desta forma, impactar nos custos de construção de nossos projetos e (ii) em menor proporção as demais dívidas que a Companhia possui ou poderá vir a contratar.

Em 2024, o programa Minha Casa Minha Vida passou por atualizações significativas. Em agosto, o governo federal reajustou os limites de renda das faixas 1 e 2. A Faixa 1 teve o limite de renda mensal familiar aumentado de R\$ 2.640,00 para R\$ 2.850,00, oferecendo subsídios de até 95% na compra do imóvel e taxas de juros entre 4% e 5% ao ano. A Faixa 2 teve o teto de renda ajustado de R\$ 4.400,00 para R\$ 4.700,00, com subsídios de até R\$ 55 mil e taxas de juros variando entre 4,75% e 7% ao ano. A Faixa 3 manteve o limite de renda em R\$ 8.600,00, com taxas de juros podendo chegar a 8,16% ao ano. Em 2025, novas alterações foram feitas no programa Minha Casa Minha Vida, com o aumento do limite de renda mensal familiar do Faixa Urbano 3 para R\$ 8.600,00 e a criação do Faixa Urbano 4, que contempla famílias com renda de até R\$ 12.000,00 mensais.

Nossa receita financeira, advinda da aplicação do caixa disponível da Companhia, também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não houve mudanças nas práticas contábeis de 2024 que resultem em efeitos significativos sobre as informações prestadas nos campos 2.1 e 2.2. deste Formulário de Referência.

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

O relatório de revisão do auditor sobre as informações contábeis intermediárias para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, apresentou um parágrafo de ênfase relacionado ao reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. A ênfase descreve que a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto à aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

O relatório do auditor sobre as demonstrações financeiras para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, apresentou um parágrafo de ênfase relacionado ao reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2 as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve introdução ou alienação de segmentos operacionais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não há efeitos relevantes relacionados à constituição, aquisição ou alienação de participação societária que impactaram as Demonstrações Financeiras da Companhia.

c. Eventos ou operações não usuais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 não ocorreram eventos ou operações não usuais.

2.5 Medições não contábeis

a. valor das medições não contábeis:

Em R\$ milhões, exceto %	Em e/ou período de nove meses			
	encerrado em			
	30 de setembro			
	de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
EBITDA	947,9	850,8	607,8	453,0
Margem EBITDA	23,8%	21,7%	21,1%	20,1%
EBITDA Ajustado	956,1	859,2	613,8	451,0
Margem EBITDA Ajustada	24,0%	21,9%	21,3%	20,2%
ROE	70,6%	66,3%	59,6%	49,1%
(Caixa) líquido	(450,2)	(429,8)	(378,8)	(308,5)
(Caixa) líquido / Patrimônio Líquido	(27,4)%	(32,8)%	(38,0)%	(35,1)%
Resultado Bruto Ajustado	1.582,1	1.521,3	1.101,4	840,2
Margem Bruta Ajustada	39,8%	38,7%	38,2%	37,2%

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem do EBITDA Ajustada

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ou Lucro Antes do Resultado Financeiro Líquido, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização), em português LAJIDA é uma medida não contábil utilizada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM 156, de 23 de junho de 2022. Para o cálculo do EBITDA parte-se do lucro líquido do exercício/período, ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social – correntes e diferidos e os custos e despesas de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pela razão entre o EBITDA e a Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil divulgada pela Companhia e consiste no lucro líquido do exercício/período ajustado pelo resultado financeiro, imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos, custos e despesas de depreciação e amortização e encargos de financiamentos (apropriados no resultado) ("EBITDA Ajustado"). O EBITDA Ajustado não possui significado padrão e, desta forma, nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável à métricas de títulos semelhantes apresentadas por outras entidades.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados ("Margem EBITDA Ajustado").

A Companhia acredita que o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são medições apropriadas para a compreensão da sua eficiência operacional uma vez que nos seus cálculos não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos e dessa forma não é afetado por flutuações nas taxas de juros (sejam elas aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributária de imposto de renda e contribuição social, bem como pelos níveis de depreciação e amortização.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada, não são medidas contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem com as IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, nem apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade da Companhia, na medida em que não consideram determinados custos decorrentes dos negócios da Companhia, que podem afetar, de maneira significativa, os lucros da Companhia, tais como despesas financeiras e despesas com amortização e depreciação. Dessa forma, o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada, não devem ser considerados isoladamente, ou como indicadores substitutos para medir lucro operacional e ou lucro líquido, tampouco como melhor forma de mensuração da liquidez e do fluxo de caixa das atividades operacionais. EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada divulgado pela Companhia não possuem significado padrão e podem não ser comparáveis à EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada elaboradas por outras companhias.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nem pelas IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, tampouco representam o fluxo de caixa para os exercícios/períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido do exercício/período, como indicadores do desempenho operacional, como indicadores de liquidez, tampouco como base para distribuição de dividendos ou outras medições de desempenho operacional ou liquidez determinadas de acordo com as IFRS Accounting Standards.

O EBITDA e a Margem EBITDA, apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade da Companhia, na medida em que não consideram determinados custos decorrentes dos negócios da Companhia, que podem afetar, de maneira significativa, os lucros da Companhia, tais como despesas financeiras e despesas com amortização e depreciação.

Dessa forma, o EBITDA e a Margem EBITDA não devem ser considerados isoladamente, ou como indicadores substitutos para medir lucro operacional e ou lucro líquido, tampouco como melhor forma de mensuração da liquidez e do fluxo de caixa das atividades operacionais. EBITDA e Margem EBITDA, são informações adicionais às demonstrações financeiras e não devem ser utilizados em substituição. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA e a Margem EBITDA de outras companhias que atuam no mesmo setor ou em setores diferentes, que eventualmente não utilizem a forma de cálculo de EBITDA nos termos da Resolução CVM 156.

ROE LTM

O ROE LTM (Return on Equity) é o lucro líquido atribuível aos acionistas controladores referente aos últimos doze meses em uma determinada data base, dividido pelo Patrimônio Líquido médio da controladora da Companhia. O ROE LTM não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco pela IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROE LTM de maneira diferente da Companhia. A Companhia entende que a medição do ROE LTM é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Companhia, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Caixa Líquido e Caixa Líquido/Patrimônio Líquido

O Caixa Líquido é uma medida não contábil calculado pelos Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante) deduzidas dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários.

A Companhia utiliza o Caixa Líquido e o Caixa Líquido /Patrimônio Líquido para ajudar a avaliar a posição financeira da Companhia, seu grau de alavancagem financeira, endividamento, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

Outras empresas podem calcular o Caixa Líquido e o Caixa Líquido /Patrimônio Líquido de maneira diferente da Companhia. Na gestão de nossos negócios, utilizamos o Caixa Líquido como forma de avaliar nossa situação financeira. A Companhia entende que essas medidas funcionam como uma ferramenta importante para comparar, periodicamente, a posição financeira da Companhia, analisar o grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional, bem como para embasar determinadas decisões gerenciais.

Resultado Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Resultado Bruto Ajustado é uma medida não contábil calculada a partir do Resultado Bruto, adicionando-se os encargos financeiros sobre financiamentos à produção que são capitalizados no custo dos imóveis. Embora o Resultado Bruto, por definição, não considere receitas ou despesas financeiras, no setor de incorporação imobiliária os encargos financeiros associados ao financiamento de um empreendimento são parte do custo do imóvel. Adicionalmente, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Resultado Bruto Ajustado e a receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados.

O Resultado Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Resultado Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia. Resultado Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medidas de performance, e não devem ser consideradas isoladamente ou como substitutos indicadores de desempenho reconhecidas de acordo com as BR GAAP, nem pelas IFRS.

b. conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras consolidadas; EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA e do EBITDA Ajustado, os cálculos da margem EBITDA e da margem EBITDA Ajustada, no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 e 2024 e nos últimos três exercícios sociais:

Em R\$ milhões, exceto %	Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025	Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022
Lucro Líquido do período/exercício	784,0	509,9	698,8	495,6	348,4
(+) Resultado financeiro	38,9	18,3	31,1	13,9	24,4
(+) Imposto de renda e Contribuição Social – Correntes e diferidos	99,2	64,1	89,8	72,4	56,6
(+) Depreciação e amortização	25,8	22,3	31,1	25,9	23,6
(=) EBITDA	947,9	614,6	850,8	607,8	453,0
(+) Encargos de financiamentos (apropriados no resultado)	8,2	6,0	8,4	6,0	3,3
(=) EBITDA Ajustado	956,1	620,6	859,2	613,8	451,0
(/) Receita Líquida com imóveis vendidos e serviços prestados	3.979,7	2.891,3	3.926,3	2.886,2	2.257,3
(=) Margem EBITDA	23,8%	21,3%	21,7%	21,1%	20,1%
(=) Margem EBITDA ajustada	24,0%	21,5%	21,9%	21,3%	20,2%

ROE LTM

A tabelas abaixo demonstram a reconciliação do ROE LTM da Companhia no período dos últimos doze meses encerrado em 30 de setembro de 2025 e nos últimos três exercícios sociais:

Em R\$ milhões, exceto %	Período de doze	Exercício social	Exercício social	Exercício social
	meses encerrado em 30 de setembro de 2025 ¹	encerrado em 31 de dezembro de 2024	encerrado em 31 de dezembro de 2023	encerrado em 31 de dezembro de 2022
Lucro Líquido atribuível aos acionistas				
Controladores	871,2	649,8	481,8	329,9
Patrimônio Líquido da Controladora ²				
Médio*	1.234,6	980,2	808,4	671,4
ROE	70,6%	66,3%	59,6%	49,1%

¹ O lucro líquido atribuível aos acionistas controladores para o período de doze meses encerrado em 30 de setembro de 2025 é calculado pelo lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, deduzido do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024, acrescido do lucro líquido atribuível aos acionistas controladores no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

² O Patrimônio Líquido Médio da Controladora consiste na média entre o saldo do Patrimônio Líquido da controladora no início do período e o saldo do Patrimônio Líquido da controladora no final do período de doze meses.

Caixa Líquido e Caixa Líquido/Patrimônio Líquido

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do Caixa Líquido e do Caixa Líquido/Patrimônio Líquido da Companhia em 30 de setembro de 2025 e em dezembro de 2024, 2023 e 2022.

Em R\$ milhões, exceto %	Em 30 de setembro de 2025	Em 31 de dezembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante)	150,7	208,9	124,3	120,9
(+) Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.172,3	777,5	489,1	360,1
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.287,1)	(975,2)	(643,6)	(562,3)
(-) Títulos e valores mobiliários	(486,1)	(441,0)	(348,6)	(227,2)
(=) Caixa Líquido	(450,2)	(429,8)	(378,8)	(308,5)
(/) Patrimônio líquido	1.642,1	1.309,5	997,0	877,7
(=) Caixa Líquido/Patrimônio Líquido	(27,4)%	(32,8)%	(38,0)%	(35,1)%

Resultado Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do Resultado Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada da Companhia no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 e de 2024 e nos últimos três exercícios sociais:

Em R\$ exceto %	milhões,	Período de	Período de	Exercício	Exercício	Exercício
		nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025	nove meses encerrado em 30 de setembro de 2024	social encerrado em 31 de dezembro de 2024	social encerrado em 31 de dezembro de 2023	social encerrado em 31 de dezembro de 2022
(=) Resultado bruto		1.573,9	1.108,6	1.512,9	1.095,4	836,9
(+) Encargos de financiamentos (apropriados no resultado)		8,2	6,0	8,4	6,0	3,3
(=) Resultado bruto Ajustado		1.582,1	1.114,6	1.521,3	1.101,4	840,2
(/) Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados		3.979,7	2.891,3	3.926,3	2.886,2	2.257,3
(=) Margem Bruta Ajustada		39,8%	38,6%	38,7%	38,2%	37,2%

c. motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado das operações da Companhia.

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustada

O EBITDA e a Margem EBITDA são indicadores financeiros utilizados para auxiliar a avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa. A Companhia elabora e divulga EBITDA e a Margem EBITDA com o fim de apresentar uma informação adicional e uma medida prática para aferir a sua capacidade de pagamento das dívidas, manutenção de investimentos e capacidade de cobrir necessidades de capital de giro a partir de suas obrigações, razão pela qual entende ser importante sua inclusão no Formulário de Referência. No entanto, o EBITDA apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de lucratividade da Companhia, na medida em que não considera determinados custos decorrentes dos negócios da Companhia, que podem afetar, de maneira significativa, os lucros,

tais como despesas financeiras e despesas com depreciação. Dessa forma, o EBITDA não deve ser considerado isoladamente.

O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil divulgada pela Companhia e consiste no lucro líquido do exercício/período ajustado pelo resultado financeiro, imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos, custos e despesas de depreciação e amortização e encargos de financiamentos (apropriados no resultado) ("EBITDA Ajustado"). O EBITDA Ajustado não possui significado padrão e, desta forma, nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável à métricas de títulos semelhantes apresentadas por outras entidades.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela Receita líquida com imóveis vendidos e serviços prestados ("Margem EBITDA Ajustado").

A Companhia entende que o EBITDA e a Margem EBITDA funcionam como medidas auxiliares gerenciais de desempenho por e permitem auxiliar na comparação de seu desempenho com o de outras empresas do setor. O EBITDA, e a Margem EBITDA são indicadores financeiros utilizados pela administração como ferramentas complementares para avaliação do desempenho operacional da Companhia. Esses indicadores também são utilizados para ajudar a monitorar o grau de alavancagem financeira e apoiar decisões gerenciais, além de servirem como referência para análise da capacidade de cumprimento de obrigações financeiras, manutenção de investimentos e cobertura de capital de giro. Por esse motivo, a Companhia entende ser relevante sua divulgação no Formulário de Referência.

ROE LTM

A Companhia entende que a medição do ROE LTM é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Companhia, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Caixa Líquida e Caixa Líquida/Patrimônio Líquido

A Companhia entende que a divulgação de informações sobre Caixa Líquido, incluindo o Caixa Líquido/Patrimônio Líquido, visa apresentar uma visão geral de seu endividamento e de sua posição financeira.

Outras empresas podem calcular o Caixa Líquido e Caixa Líquido/Patrimônio Líquido de maneira diferente da Companhia. Na gestão de nossos negócios, utilizamos o Caixa Líquido como forma de avaliar nossa situação financeira. A Companhia entende que essas medidas funcionam como uma ferramenta importante para comparar, periodicamente, a posição financeira da Companhia, analisar o grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional, bem como para embasar determinadas decisões gerenciais.

Resultado Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

A Companhia entende que o cálculo do Resultado Bruto Ajustado e da Margem Bruta Ajustada têm como objetivo avaliar os custos diretamente associados à formação dos imóveis a comercializar excluindo-se os efeitos de endividamento, ou estrutura de capital, e com isto prover medidas que permitam a comparação entre os custos e a rentabilidade de empreendimentos, independentes do grau de alavancagem financeira a que eles estão sujeitos. Esta característica, no entendimento da Companhia, torna mais prática e mais apropriada a medição e análise de seu desempenho, pois afere de forma mais precisa o resultado advindo exclusivamente da atividade de desenvolvimento e construção.

O Resultado Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nem pelo IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

Não há eventos subsequentes ao ITR referente ao período de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2025.

2.7 Destinação de resultados

	Período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025
a. Regras sobre a retenção de lucros	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas na Lei das S.A., observa a seguinte ordem de destinação: a) 5% é destinação à constituição da reserva legal, observados os limites previstos na Lei das S.A.; b) importância eventualmente proposta pela administração é destinada à formação de reserva de contingências; c) a parcela correspondente a 25% do lucro líquido ajustado deverá ser distribuído como dividendos obrigatórios; d) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição do dividendo obrigatório, parcela correspondente a até 100% do saldo do lucro líquido pode ser aplicada à formação de reserva de lucros estatutária "Reserva de Investimentos", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas; e) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado; f) o saldo remanescente, se houver, terá a destinação aprovada pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.
a.i. Valores das retenções de lucros	Não aplicável, tendo em vista que o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025 ainda está em curso e, portanto, não houve quaisquer retenções em relação aos lucros de tal exercício social.
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	Não aplicável, tendo em vista que o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025 ainda está em curso e, portanto, não houve quaisquer retenções em relação aos lucros de tal exercício social.
b. Regras sobre a distribuição de dividendos	Conforme disposição estatutária, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da legislação societária. a) A Companhia informa ainda que, em reunião realizada em 5 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante de R\$ 175,0 milhões, tendo como lastro as reservas de lucros existentes b) A Companhia informa que, em reunião realizada em 25 de setembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante de R\$ 200,0 milhões, tendo como lastro as reservas de lucros existentes c) No dia 24 de novembro de 2025 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de distribuição de dividendos intermediários no valor de R\$ 250,0 milhões, com pagamento em 4 de dezembro de 2025.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social segue a regra da Lei das S.A., ou seja, de distribuição anual. Ainda, o Conselho de Administração poderá determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias, trimestrais, semestrais ou em períodos menores, e, com base em tais balanços, aprovar a distribuição de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio.

d. Restrições à distribuição	Salvo pelo disposto na Lei das S.A. e as cláusulas de restrições previstas nos contratos de financiamentos corporativos mencionados no item 2.1.f.(iv), não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
e. Política de destinação de resultados formalmente aprovada	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada. A destinação de lucros da Companhia após as compensações e deduções previstas em lei e seguem as orientações e regras formalizadas e aprovadas no Estatuto Social da Companhia.

	2024
a. Regras sobre a retenção de lucros	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas na Lei das S.A., observa a seguinte ordem de destinação: a) 5% é destinação à constituição da reserva legal, observados os limites previstos na Lei das S.A.; b) importância eventualmente proposta pela administração é destinada à formação de reserva de contingências; c) a parcela correspondente a 25% do lucro líquido ajustado deverá ser distribuído como dividendos obrigatórios; d) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição do dividendo obrigatório, parcela correspondente a até 100% do saldo do lucro líquido pode ser aplicada à formação de reserva de lucros estatutária "Reserva de Investimentos", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas; e) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado; f) o saldo remanescente, se houver, terá a destinação aprovada pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.
a.i. Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 649,8 milhões, tendo sido realizadas as seguintes retenções: Reserva Legal: R\$32,5 milhões Reserva de Investimentos: R\$ 363,0 milhões.
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os percentuais de retenções em relação ao lucro total declarado foram os seguintes: (i) 5,0% destinados à Reserva Legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) 55,9% destinados à Reserva de Investimentos.
b. Regras sobre a distribuição de dividendos	Conforme disposição estatutária, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da legislação societária. Com relação ao exercício social de 2024, a administração da Companhia propõe a distribuição do montante de R\$ 419,3 milhões a título de dividendos, sendo: a) R\$154,3 milhões a título de dividendos obrigatórios, correspondentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos da Lei das S.A., dos quais R\$ 100 milhões já foram declarados e pagos ao longo do exercício social, a título de dividendos intermediários, imputados ao dividendo mínimo

	obrigatório e R\$ 54,3 milhões proposto para complementar o dividendo obrigatório; b) R\$ 265 milhões propostos a título de dividendos adicionais.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social segue a regra da Lei das S.A., ou seja, de distribuição anual. Ainda, o Conselho de Administração poderá determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias, trimestrais, semestrais ou em períodos menores, e, com base em tais balanços, aprovar a distribuição de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio.
d. Restrições à distribuição	Salvo pelo disposto na Lei das S.A. e as cláusulas de restrições previstas nos contratos de financiamentos corporativos mencionados no item 2.1.f.(iv), não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
e. Política de destinação de resultados formalmente aprovada	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada. A destinação de lucros da Companhia após as compensações e deduções previstas em lei e seguem as orientações e regras formalizadas e aprovadas no Estatuto Social da Companhia.

	2023
a. Regras sobre a retenção de lucros	O lucro líquido do exercício observa a seguinte ordem de destinação: a) 5% é destinação à constituição da reserva legal; b) importância eventualmente proposta pela administração é destinada à formação de reserva de contingências; c) a parcela correspondente a 25% do lucro líquido ajustado é distribuído como dividendos obrigatórios; d) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição do dividendo obrigatório, o saldo do lucro líquido pode ser aplicado à formação de reserva de lucros estatutária "Reserva de Investimentos", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas; e) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado; f) o saldo remanescente, se houver, terá a destinação aprovada pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.
a.i. Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 481,8 milhões, tendo sido realizadas as seguintes retenções: Reserva Legal: R\$7,6 milhões Retenção de Lucros: R\$ 355,6 milhões.
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, os percentuais de retenções em relação ao lucro total declarado foram os seguintes: (i) 1,6% destinados à Reserva Legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) 73,8% destinados à Reserva de Investimentos.

b. Regras sobre a distribuição de dividendos	Conforme disposição estatutária, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da legislação societária. Com relação ao exercício social de 2023, a administração da Companhia distribuiu o montante de R\$368,5 milhões a título de dividendos, sendo R\$118,5 milhões a título de dividendos obrigatórios, correspondentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido menos reserva legal do exercício, nos termos da Lei das S.A. e dividendos adicionais de R\$ 250,0 milhões.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos prevista no estatuto social segue a regra da Lei das S.A., ou seja, de distribuição anual. Ainda, o conselho de administração poderá determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias, trimestrais, semestrais ou em períodos menores, e, com base em tais balanços, aprovar a distribuição de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio.
d. Restrições à distribuição	Salvo pelo disposto na Lei das S.A. e as cláusulas de restrições previstas nos contratos de financiamentos corporativos mencionados no item 2.1.f.(iv), não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
e. Política de destinação de resultados formalmente aprovada	A destinação de lucros da Companhia após as compensações e deduções previstas em lei e seguem as orientações e regras formalizadas e aprovadas no estatuto social da Companhia.

	2022
a. Regras sobre a retenção de lucros	O lucro líquido do exercício observa a seguinte ordem de destinação: a) 5% é destinação à constituição da reserva legal; b) importância eventualmente proposta pela administração é destinada à formação de reserva de contingências; c) a parcela correspondente a 25% do lucro líquido ajustado é distribuído como dividendos obrigatórios; d) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição do dividendo obrigatório, o saldo do lucro líquido pode ser aplicado à formação de reserva de lucros estatutária "Reserva de Investimentos", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas; e) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado; f) o saldo remanescente, se houver, terá a destinação aprovada pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.
a.i. Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 329,9 milhões, tendo sido realizadas as seguintes retenções: Reserva Legal: R\$ 16,5 milhões Retenção de Lucros: R\$ 235,0 milhões.
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, os percentuais de retenções em relação ao lucro total declarado foram os seguintes: (i) 5% destinados à reserva legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) 71,2% destinados à Reserva de Investimentos

b. Regras sobre a distribuição de dividendos	Conforme disposição estatutária, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da legislação societária. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram distribuídos 25% do lucro líquido ajustado no valor de R\$ 78,3 milhões, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Além disso, foram distribuídos dividendos adicionais no valor de R\$ 78,8 milhões.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos prevista no estatuto social segue a regra da Lei das S.A., ou seja, de distribuição anual. Ainda, o conselho de administração poderá determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias, trimestrais, semestrais ou em períodos menores, e, com base em tais balanços, aprovar a distribuição de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio.
d. Restrições à distribuição	Salvo pelo disposto na Lei das S.A., não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
e. Política de destinação de resultados formalmente aprovada	A Companhia não possui Política de Destinação de Resultados formalmente aprovada.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

a. Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

- i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos**
- ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**
- iii. contratos de construção não terminada**
- iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

a. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

a. Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não há itens não evidenciados.

b. Natureza e o propósito da operação

Não há itens não evidenciados.

c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não há itens não evidenciados.

2.10 Planos de negócios

a. Investimentos

i. Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Nosso principal objeto de investimento é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias.

O banco de terrenos da Companhia encerrou o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 com potencial de desenvolvimento de aproximadamente 69,5 mil unidades e potencial VGV de R\$ 20.122,0 milhões. Ao final do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, o banco de terrenos era de R\$ 23.343,7 milhões em VGV potencial, com aproximadamente 79.193 unidades.

O banco de terrenos da Companhia encerrou o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 com potencial de desenvolvimento de aproximadamente 50,7 mil unidades e potencial VGV de R\$ 14.508,0 milhões.

O banco de terrenos da Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com potencial de desenvolvimento de aproximadamente 40,7 mil unidades e potencial VGV de R\$ 10.138,4 milhões.

Parte desses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames.

Ao longo dos próximos exercícios, a Companhia planeja seguir adquirindo terrenos de forma a manter o ritmo de lançamentos esperado pela Companhia e expandir nosso *landbank*, permitindo o crescimento sustentável e continuado da Companhia, ao mesmo tempo em que mantemos o nível de rentabilidade em cada projeto.

ii. Fontes de financiamento dos investimentos

A administração da Companhia nos últimos anos emitiu debêntures para fins de capital de giro, contudo nesta data não há nenhum plano definido para novas captações.

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não foram realizados desinvestimentos relevantes nos últimos três exercícios sociais e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025. A Companhia não possui, atualmente, projetos de desinvestimentos relevantes.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Até esta data não foi divulgada nenhuma aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que influenciem significativamente a nossa capacidade produtiva.

c. Novos produtos e serviços, indicando (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, (ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados e (iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, pois não há produtos e serviços em andamento.

d. Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Fomos fundados em 2007, como fruto de uma joint venture entre Cury Empreendimentos, empresa oriunda da Curi Engenharia e Comércio Ltda., por sua vez fundada em 1963 (pelos irmãos Elias Calil Cury e Charles Calil Curi), e a Cyrela, uma incorporadora de destaque no segmento residencial no Brasil, voltada para o segmento de alta renda e fundada em 1962. Desde o início de nossas atividades, sempre buscamos a redução do déficit habitacional em nosso país. Facilitamos o acesso ao crédito para concretizar o sonho da casa própria para famílias de baixa renda. Desta forma, a trajetória do ESG (sigla em inglês para *Environmental, Social and Governance*) na Cury já se iniciou fortemente no pilar social e agora estamos assumindo um maior compromisso nas frentes ambientais e de governança.

O ESG sempre foi um tema que esteve presente em nossa atuação, já que trabalhamos com foco na promoção de resultados sociais e ambientais positivos com uma estrutura de governança. Dentro desta jornada, alinhamos nossa estratégia empresarial contribuindo para o atingimento de alguns Objetivos de Desenvolvimento Sustentável promovidos pela Organização das Nações Unidas. Acreditamos que empresas com efetiva aderência às boas práticas ESG têm maior consciência e responsabilidade em seus atos e escolhas, sendo capaz de gerar benefícios tanto para os negócios quanto para clientes e sociedade.

Nosso sucesso contínuo está pautado na relação de confiança com nossos clientes e com todos os nossos parceiros de negócios. Estamos engajados em trabalhar com práticas em nossos canteiros de obras de forma a minimizar os impactos ambientais, oferecer condições seguras, saudáveis e igualitárias a nossos profissionais e à sociedade.

Nesse sentido, em 8 de agosto de 2022, o Conselho de Administração aprovou a nossa Política de Sustentabilidade. Em 23 de fevereiro de 2023, o Conselho de Administração aprovou a nossa Política de Gestão de Pessoas, Diversidade e Direitos Humanos, além de metas voltadas para este tema até 2025. Em nossos canteiros, contamos com programas sociais de educação e bem-estar, e estamos avançando no programa "Elas no Dat" (Departamento de Assistência Técnica), que visa trazer mais força feminina para os serviços pós-entrega de nossas unidades.

Em 2023, alcançamos um importante marco em nossa jornada de sustentabilidade: divulgamos nosso primeiro relatório de sustentabilidade, onde apresentamos nossas práticas, iniciativas e metas. Ao longo do ano também aprovamos nossas políticas de inovação e de doações e patrocínios. Iniciamos 2024 focando ainda mais em nossas metas, aprovamos as políticas de fornecedores e partes interessadas e fomos notificados de que atingimos nota C no CDP (*Carbon Disclosure Project*).

Também em 2023 criamos nossa comissão de pessoas, composto por quatro grupos de afinidade: LGBTQI-APN+, Equidade de Gênero, Equidade Racial e PCD. A finalidade dessa comissão é desenvolver e implementar projetos e buscar soluções que contribuam para a diversidade, inclusão e equidade na empresa.

Aumentamos nossa diversidade no conselho de administração, trazendo a Viviane Mansi, como conselheira independente e que também lidera o comitê ESG, que atuará no direcionamento estratégico dos assuntos relacionados ao tema ESG. Em 2024, estruturamos o departamento de sustentabilidade da empresa, com uma equipe experiente que atuará em diversas frentes, principalmente orientando as ações necessárias a este tema para nossos canteiros de obra.

A Cury também avançou conquistando em 2024 a certificação ISO 14.001 e 45.001 que norteiam ações referentes ao meio ambiente e a saúde e segurança do trabalho.

E, por fim, contratamos uma consultoria para nos auxiliar na elaboração do inventário de emissões gerando as informações necessárias para estabelecermos metas de redução de emissões em nossas operações.

Como parte dessa jornada, nasce em 2025 o Instituto Cury, consolidando o Investimento Social Privado da Companhia e ampliando seu impacto na sociedade. O Instituto tem como foco Educação para Inclusão Socio-Produtiva e Esporte para Mobilidade Social, promovendo ações que geram transformação e oportunidades.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

Todos os fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 foram identificados e comentados nos itens anteriores.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

- a. Objeto da projeção**
- b. Período projetado e prazo de validade da projeção**
- c. Premissas da projeção e quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle**
- d. Valores dos indicadores objeto da previsão**

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM n.º 80/22, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa. Dessa forma, a Companhia opta por não divulgar projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às suas atividades e às de suas controladas.

3.2 Acompanhamento das projeções

- a. quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário**
- b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções**
- c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas**

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM n.º 80/22, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa. Dessa forma, a Companhia opta por não divulgar projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às suas atividades e às de suas controladas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

O investimento nos valores mobiliários de nossa emissão envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar uma decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de nossa emissão, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo e as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas. Nossos negócios, atividades, reputação, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, participação de mercado, margens, perspectivas, condição societária e/ou negócios futuros e os de nossas controladas poderão ser afetados de maneira material e adversa, seja por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir, seja pelas informações contidas nos documentos acima mencionados e/ou por outros fatores de risco internos e/ou externos. O preço de mercado dos valores mobiliários emitidos pela Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os investidores poderão perder parte ou até mesmo a totalidade de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Os riscos descritos abaixo são aqueles que conhecemos e acreditamos que, na data deste Formulário de Referência, podem nos afetar de forma material e adversa. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes na data desse Formulário de Referência também poderão nos afetar adversamente.

Para os fins desta seção "4. Fatores de Risco", exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter, ou causará ou terá, "efeito adverso" ou "efeito negativo" para nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante em nossos negócios, reputação, situação financeira, nos nossos resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, participação de mercado, margens, perspectivas, condição societária e/ou negócios futuros, bem como no preço dos valores mobiliários de nossa emissão. Expressões similares incluídas nesta seção "4. Fatores de Risco" devem ser compreendidas nesse contexto. Não obstante a subdivisão desta seção "4. Fatores de Risco", determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens desta seção "4. Fatores de Risco".

a. ao emissor

O modelo de negócios da Companhia foca em empreendimentos imobiliários do programa "Minha Casa, Minha Vida" e da linha de crédito imobiliário SBPE, através da utilização do Crédito Associativo. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes do programa "Minha Casa, Minha Vida" ou do SBPE poderá afetar a condução dos negócios da Companhia e seus resultados.

O programa habitacional "Minha Casa, Minha Vida" compreende a alocação de recursos do orçamento geral da União e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), visando promover o financiamento e subsídio para a construção e venda de unidades imobiliárias para famílias com renda mensal entre R\$ 2.850,00 até R\$ 12.000,00.

O programa é dividido por grupos de renda familiar que determinam valor e origem dos subsídios, assim como os juros e as condições de financiamento. A Companhia desenvolve empreendimentos imobiliários enquadrados em todos os grupos do programa, sendo que as vendas de empreendimentos correspondentes ao preço do teto do programa totalizaram 70% do total de unidades vendidas pela Companhia em 2024.

Em 2023, o governo federal estabeleceu a meta de ofertar dois milhões de moradias até 2026. Em 2025, essa meta foi revisada e pode chegar a cerca de três milhões de unidades habitacionais contratadas .

Atualmente, o programa Minha Casa, Minha Vida opera nas seguintes faixas de renda familiar para habitação urbana:

Faixa 1: famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.850,00;

Faixa 2: famílias com renda bruta mensal entre R\$ 2.850,01 e R\$ 4.700,00;

Faixa 3: famílias com renda bruta mensal entre R\$ 4.700,01 e R\$ 8.600,00; e

Faixa 4: famílias com renda bruta mensal entre R\$ 8.600,01 e R\$ 12.000,00. Criada em maio de 2025, essa nova faixa permite o financiamento de imóveis novos ou usados de até R\$ 500 mil, com juros de 10% ao ano e prazo de até 420 meses (35 anos). O financiamento é válido apenas para o primeiro imóvel do mutuário, com limite de até 80% do valor do imóvel.

Mais informações sobre o programa e suas condições podem ser consultadas no item 1.4 deste formulário.

Além do programa Minha Casa, Minha Vida, a Companhia também opera utilizando recursos do SBPE.

A Companhia depende significativamente, portanto, da disponibilidade de linhas de crédito para os seus clientes por meio do programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal e dos recursos da poupança da Caixa Econômica Federal (SBPE). A manutenção do programa “Minha Casa, Minha Vida” e a disponibilidade de recursos do SBPE está sujeita a fatores fora do nosso controle, incluindo eventuais alterações nas políticas de habitação do governo federal. Dessa forma, a não implementação desse programa, sua suspensão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar a condução dos negócios da Companhia e seus resultados.

A eventual escassez ou dificuldade de obtenção de financiamento pelo programa “Minha Casa, Minha Vida” ou do SBPE, aumento nas taxas de juros, redução de prazos do financiamento, redução do valor financiado por unidade, redução nos subsídios oferecidos e/ou alteração de outras condições de financiamento, ou quaisquer alterações dos termos e condições atualmente vigentes do programa “Minha Casa, Minha Vida”, incluindo os critérios de enquadramento de renda familiar nas diferentes faixas do programa, e das linhas de crédito imobiliário SBPE, podem vir a afetar a estratégia de atuação da Companhia, bem como impactar negativamente os resultados da Companhia.

Durante a execução de um projeto, a Companhia pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir tal projeto com sucesso.

O projeto de incorporação imobiliária pode se estender por períodos superiores a 48 (quarenta e oito) meses (compreendendo o prazo de prospecção e compra do terreno, elaboração e aprovação de projeto construtivo, obtenção das licenças necessárias e construção, que pode variar a depender da complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, no poder de compra, da população, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetam a Companhia, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamentos de dívidas não possuem grande margem de redução, mesmo no caso de mudanças na economia causarem uma redução nas receitas da Companhia. A demanda contínua por empreendimentos imobiliários depende de expectativas

a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em caso de redução na demanda pelos empreendimentos da Companhia ou diminuição do poder de compra da população, especialmente as pessoas com faixa de renda enquadrável no programa, os negócios da Companhia, sua rentabilidade e mesmo sua condição financeira podem ser adversamente afetadas.

Os clientes da Companhia podem obter recursos junto ao FGTS para adquirir as unidades habitacionais da Companhia, e eventuais mudanças nas políticas de concessão de crédito do FGTS atualmente praticadas pelo governo federal poderão afetar adversamente a aquisição de tais unidades e consequentemente a Companhia.

Os clientes da Companhia também podem utilizar os recursos oriundos do FGTS, criado pelo governo federal e administrado pelo Conselho Curador (formado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do governo federal), para financiar a aquisição de unidades habitacionais comercializadas pela Companhia. Cumpridas determinadas condições, tais como tempo de contribuição, ausência de outro financiamento ativo, não ser proprietário de outro imóvel na mesma localidade da residência ou exercício de ocupação laboral e limite do valor do imóvel a ser adquirido de até R\$ 2,25 milhões, os clientes da Companhia poderão sacar os recursos do FGTS para aquisição de imóveis. Pelo fato de o FGTS ser administrado também pelo governo federal, sua política de uso dos recursos pode sofrer alterações em seus parâmetros de concessão, o que pode impactar negativamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia.

Em virtude dos fatores elencados acima, financiamentos para clientes da Companhia poderão não estar disponíveis, ou seus termos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI"), do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), e do FGTS, que ocasionem a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros, podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Companhia, ou ainda, ocasionando a inadimplência daqueles clientes da Companhia que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não têm recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira.

Dessa forma, caso ocorra a suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de crédito ou regime para liberação de recursos do FGTS, as perspectivas de crescimento dos negócios da Companhia podem ser afetadas, bem como o desenvolvimento de suas atividades futuras.

Eventos e acontecimentos internacionais, como guerras e conflitos, podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando a condução dos negócios da Companhia e a capacidade de financiamento das suas operações.

Os negócios da Companhia são influenciados, em diferentes graus, por questões políticas e condições econômicas e de mercado de outros países que, por sua vez, influenciam condições econômicas e de mercado brasileiras, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados financeiros e de valores mobiliários, incluindo desdobramentos de guerras e conflitos internacionais, como o verificado na Ucrânia, podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, incluindo possíveis flutuações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta e condições da oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e a própria Companhia e restrição no poder de compra dos clientes em potencial. Assim, a concretização desses efeitos pode afetar adversamente a Companhia, a condução dos seus negócios, a capacidade de financiamento das suas operações, assim como a demanda e a receita da Companhia.

Além disso, questões geopolíticas poderão elevar os preços de matérias-primas, insumos e serviços utilizados pela Companhia em seus empreendimentos, podendo aumentar significativamente os custos de operação e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças na economia podem afetar adversamente os negócios da Companhia.

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo pode provocar volatilidade no mercado de capitais nacional e/ou global e ocasionar impactos adversos no mercado imobiliário e, conseqüentemente, nas operações da Companhia.

Eventuais surtos, epidemias, pandemias ou endemias, como o COVID-19, o zika vírus, o vírus ebola, o vírus H5N5 (causador da gripe aviária), a febre aftosa, o vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína) e suas mutações, a síndrome respiratória do Oriente Médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), entre outros, afetaram e podem continuar a afetar o comportamento das pessoas e as economias dos países em que essas doenças se propagarem e/ou da economia global.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios da Companhia, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que os profissionais da Companhia se dirijam às suas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de seus profissionais), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos seus negócios.

Além disso, uma recessão e/ou desaceleração econômica global ou nacional, incluindo o aumento do desemprego e/ou a redução da atividade econômica, durante um surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, têm potencial para impactar a demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas atividades. Como resultado, a ocorrência de tais eventos poderá afetar negativamente os negócios, a condição financeira, os resultados operacionais, a liquidez e os fluxos de caixa da Companhia.

A Companhia não consegue garantir que surtos de doenças regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, a Companhia não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir ou minimizar um impacto negativo em seus negócios.

Os custos de obras e alterações em orçamentos podem resultar na necessidade de complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e, conseqüentemente, da Companhia.

A Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original planejado, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"), não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Companhia.

Além disso, a maior parte das receitas da Companhia decorre das vendas das unidades lançadas. Esses empreendimentos, quando financiados diretamente pela Companhia em vendas realizadas a prazo, têm seus valores reajustados em dois momentos, durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção, a Companhia utiliza o INCC e, após a construção, o Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção da Companhia é reajustada pelo INCC.

Adicionalmente, a Companhia realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Companhia à Caixa Econômica Federal. Nestes casos, o valor do financiamento obtido pela Companhia é fixado no momento do repasse à Caixa Econômica Federal, não sendo passível

de reajuste ou correção. Referidos repasses ocorrem logo após a venda das unidades, condicionados à aprovação do crédito do cliente junto à Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices ou entre o valor fixado no repasse e as despesas do empreendimento, não será possível reajustar as receitas da Companhia na mesma proporção do aumento de suas despesas, de forma que a Companhia poderá ser afetada adversamente.

Os recursos dos financiamentos para os empreendimentos da Companhia são fornecidos pela Caixa Econômica Federal, de modo que eventuais mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente praticadas pela Caixa Econômica Federal poderão afetar adversamente a Companhia

A principal estratégia de negócios da Companhia consiste em operar no programa “Minha Casa, Minha Vida” e seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. O financiamento dos empreendimentos e dos clientes da Companhia é oferecido pela Caixa Econômica Federal por meio do programa “Minha Casa, Minha Vida”, sendo que, em relação aos empreendimentos, deve haver aprovação do respectivo projeto apresentado pela Companhia por parte da Caixa Econômica Federal previamente ao início das obras.

O crescimento da Companhia está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida”, do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal, tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

A Caixa Econômica Federal é uma empresa pública e, dessa forma, está sujeita a influência política do governo federal e, portanto, suscetível a mudanças nas regras e metodologias de concessão de crédito vigentes, o que poderá afetar a Companhia. Tais fatores podem levar a Companhia a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Companhia pode sofrer um efeito adverso.

Além disso, a aprovação dos projetos, a concessão dos financiamentos e outras atividades relacionadas podem ser afetadas negativamente pela interrupção, suspensão ou atrasos nas atividades da Caixa Econômica Federal, incluindo em caso de greves, o que poderá impactar negativamente as operações e a condição financeira da Companhia. Ainda, a Companhia poderá não ser capaz de cumprir, tempestiva e integralmente, eventuais exigências impostas

pela Caixa Econômica Federal para a liberação do financiamento imobiliário, o que poderá atrasar ou tornar inviável o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário e, consequentemente, poderá afetar negativamente os resultados operacionais da Companhia.

As atividades da Companhia e seu crescimento futuro dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção, que poderá não estar disponível ou não estar disponível em condições satisfatórias.

O desenvolvimento das atividades da Companhia e a sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que engloba a prospecção e aquisição de terrenos, o desenvolvimento e o lançamento de empreendimentos imobiliários e a conclusão de obras, demandam recursos significativos para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. Além do caixa gerado por suas atividades, a Companhia depende de empréstimos bancários, especialmente dos recursos concedidos pela Caixa Econômica Federal, e de operações de captação de recursos no mercado financeiro, para suprir as suas necessidades de capital de giro. A Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional de terceiros, aqui incluída a Caixa Econômica Federal, ou, se disponível, que o mesmo poderá ser obtido em termos e condições satisfatórios.

Além disso, caso o tempo necessário para a formalização do financiamento se prolongue, a Companhia poderá não concluir as obras de seus empreendimentos a tempo ou concluí-las sob condições menos favoráveis. Igualmente, a contratação de financiamentos pode se dar por meio de condições menos favoráveis, conter cláusulas restritivas nos instrumentos de dívida e exigir a prestação de garantias para garantir tais financiamentos, o que pode onerar ou até impedir a contratação de tais financiamentos por parte da Companhia.

Ainda, as necessidades de capital da Companhia poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, por exemplo, caso a receita da Companhia não atinja os níveis planejados ou, ainda, seja necessário incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns dos seus planos de incorporação e expansão ou, ainda, abdicar de oportunidades de mercado.

A ausência de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e o desenvolvimento futuro das atividades da Companhia, o que poderia prejudicar de forma relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Ainda, na ausência de volume de caixa adequado gerado por suas próprias operações, poderá ser necessário à Companhia obter capital adicional no mercado de capitais, por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida.

De acordo com a Lei das S.A., mediante o atendimento a determinados requisitos, a captação de recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com exclusão e/ou redução do direito de preferência dos acionistas da Companhia, o que pode resultar na diluição da participação destes investidores.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e danos financeiros para a Companhia.

As operações da Companhia dependem em grande parte do seu sistema de informação, que é uma ferramenta importante de administração de seus recursos e controle dos seus ativos relevantes.

A Companhia enfrenta vários riscos de segurança cibernética, incluindo, mas não se limitando à: invasão de seus sistemas de informações e plataformas de tecnologia por terceiros mal intencionados, infiltração de malware (vírus de computador) em seus sistemas, contaminação (intencional ou acidental) de suas redes e sistemas de terceiros com os quais trocamos dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou a dados privados por pessoas dentro ou fora da organização da Companhia e ataques cibernéticos que causam degradação dos sistemas ou indisponibilidade de serviços que podem resultar em perdas para os negócios da Companhia.

A Companhia pode não conseguir proteger com êxito seus sistemas de informação e plataformas de tecnologia contra as ameaças descritas.

Nos últimos anos, a Companhia observa sistemas de computadores de empresas e organizações sendo alvos de ataques, não apenas por *ciber* criminosos, mas também por ativistas e estados nocivos. Os ataques cibernéticos podem causar perdas significativas de dados de clientes e outras informações confidenciais, além de perdas significativas de ativos líquidos (incluindo dinheiro).

Além disso, ataques cibernéticos podem causar a desativação de sistemas de informação e tecnologia usados para atender os clientes da Companhia. À medida que as tentativas de ataques continuam evoluindo em escopo e sofisticação, a Companhia pode incorrer em custos significativos em suas tentativas de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra

tais ataques, ou investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou comunicar ataques cibernéticos a seus clientes.

Além disso, a Companhia gerencia e mantém informações pessoais e confidenciais de clientes no curso normal de seus negócios. Qualquer falha, violação ou acesso indevido a esses dados pode resultar em responsabilização legal da Companhia e na ampliação de eventuais sanções.

Adicionalmente aos custos incorridos para tratar as ameaças cibernéticas, a ocorrência de um evento dessa natureza pode ensejar dano à imagem e reputação da Companhia, assim como prejuízos operacionais decorrentes da potencial perda de dados e interrupção das operações, o que, por sua vez, pode ter impactos na situação financeira nos negócios da Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento das leis relativas à proteção de dados e da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, que prevê a aplicação de sanções, inclusive pecuniárias, em caso de descumprimento, o que poderá afetar adversamente a reputação e situação financeira da Companhia.

A Lei n.º 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD"), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil.

A LGPD estabelece o marco legal a ser observado por pessoas naturais ou jurídicas de direito público ou privado no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis para o tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades em caso de violação da lei.

A Companhia administra e retém informações relacionadas a seus clientes, no curso regular de suas operações. Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, estará sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD") de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais a que se refere a infração, multa de até 2% (dois por cento) do seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) no último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração e multa diária, observado limite global mencionado; suspensão do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo

período de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

A Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados aos titulares de dados pessoais, por suas atividades de tratamento e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela, suas subsidiárias, e prestadores de serviço que atuem como operadores de dados pessoais em nome da Companhia ou como controladores conjuntos, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD, o que poderá afetar negativamente a sua reputação e os seus resultados e, conseqüentemente, o valor de suas ações.

Em caso de falha ou insuficiência na adoção de medidas para proteger os dados pessoais que são tratados ou para manter a conformidade com a LGPD, a Companhia pode incorrer em custos relevantes, conforme indicado acima.

A Companhia poderá não ser capaz de manter ou ampliar seu histórico de crescimento operacional e/ou financeiro no todo ou em parte, como planejado. O negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia podem ser afetados adversamente.

A Companhia pode não ser capaz de aumentar ou manter, no futuro, níveis de crescimento similares aos registrados nos últimos anos. Caso a Companhia não seja capaz de responder a esse cenário de modo eficiente e assertivo a expansão de seus negócios, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

A não obtenção ou a obtenção intempestiva pela Companhia de licenças e registros exigidos tanto para os desembolsos dos financiamentos quanto no curso regular de seus negócios pode afetar adversamente a Companhia.

Diversas etapas dos negócios desenvolvidos pela Companhia, incluindo a aquisição de terrenos, a aprovação e execução dos projetos imobiliários, a obtenção de financiamentos, entre outros, requerem a obtenção de licenças, autorizações e registros perante os órgãos públicos e cartórios de registro competentes.

Adicionalmente, durante a vigência de eventuais financiamentos tomados pela Companhia, a liberação dos desembolsos pela Caixa Econômica Federal, que normalmente ocorre em periodicidade mensal, é condicionada à apresentação de diversas certidões pela Companhia, incluindo certidões negativas de débitos tributários.

A Implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção e manutenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como licenças ambientais e alvarás de zoneamento. A obtenção e a manutenção dessas licenças e alvarás válidos estão sujeitas à outorga pelas autoridades governamentais competentes, bem como ao cumprimento das condicionantes impostas. Além disso, a Companhia está sujeita à fiscalização por órgãos governamentais e entidades como o Ministério Público, sendo a não obtenção ou o descumprimento das condicionantes dessas licenças e/ou alvarás, poderá levar à aplicação de multas e, no pior cenário, à interrupção, embargo ou cancelamento das obras de implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Companhia, o que poderá causar um impacto negativo relevante sobre a imagem, reputação, atividades e resultados da Companhia

Adicionalmente, em relação aos terrenos de nossa reserva, eventual não aprovação das licenças necessárias ou impossibilidade de implementação do empreendimento poderá implicar a perda dos valores já aportados ou dos direitos vinculados a tais terrenos, reduzindo o VGV potencial associado, o que poderia afetar adversamente os resultados da Companhia.

Além disso, a aquisição de terrenos é garantida por pagamento inicial, sendo que o saldo remanescente do preço de venda do terreno é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. Caso tais licenças e aprovações não sejam obtidas, a aquisição não poderá ser efetivada. Em geral, o depósito previsto no contrato e os custos de pré-incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

A Companhia está sujeita a riscos relacionados às suas parcerias e seu relacionamento com parceiros e sócios, que, caso verificados, podem afetar adversamente as operações , situação financeira e reputação da Companhia.

O bom relacionamento e manutenção das parcerias da Companhia com seus parceiros e sócios é parte essencial de seus negócios. A Companhia poderá firmar parcerias com construtoras e outras incorporadoras com o propósito de desenvolvimento de seu negócio, redução de custos e riscos, bem como diversificação de projetos. A Companhia não poderá assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com todos seus sócios e parceiros, ou ainda que todas ou qualquer de suas parcerias irá prosperar e resultar nas expectativas esperadas. Dessa

forma, o potencial insucesso de suas parcerias ou dificuldades na sua manutenção poderão afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia opera por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs"). Algumas das suas SPEs foram constituídas pela Companhia, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição desses lucros, seja sob a forma de dividendos, de juros sob capital próprio ou de redução de capital.

Não há garantia de que os recursos gerados por tais sociedades serão disponibilizados à Companhia ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e pagamento de dividendos da Companhia. A não disponibilização desses recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

Adicionalmente, considerando que a Lei nº 15.270, sancionada em 26 de novembro de 2025, introduziu a tributação sobre a distribuição de dividendos no Brasil a partir de 2026, tal fato poderá resultar na redução da capacidade das SPEs de realizar distribuições de lucros nos moldes atualmente utilizados, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Para mais informações, vide fator de risco "*Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.*"

Ainda, a potencial dificuldade financeira enfrentada por parceiros da Companhia, bem como por suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros poderão afetar adversamente as operações e/ou projetos da Companhia.

Caso um parceiro de determinada SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes ao projeto imobiliário em questão. Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal.

Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

A Companhia pode não conseguir executar, no todo ou em parte, sua estratégia de negócios, incluindo a sua estratégia de crescimento sustentável, o que poderá ter um efeito adverso em suas condições financeiras e patrimoniais.

A Companhia está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios, de modo que precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A implementação da estratégia de negócio da Companhia está sujeita a oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Companhia não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada. Caso a Companhia seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar seu crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, seus resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Companhia, o que poderá afetar de forma negativa a Companhia.

Os clientes podem desistir da aquisição (distrato) das unidades que prometeram comprar, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

Atualmente, o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da compra e venda da unidade do empreendimento que prometeu adquirir (distrato) e devolvê-la para a Companhia, ou seja, ele pode optar por desistir da aquisição da unidade objeto da promessa de compra e venda celebrada com a Companhia. A Lei nº 13.786/2018, conforme alterada, que disciplina a

resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano, regulamenta as porcentagens para fins de cálculo dos valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.

Nos termos da referida lei, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Companhia poderá estabelecer uma cláusula penal prevendo a retenção de até 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação no respectivo empreendimento, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Companhia em razão do dispêndio de recursos para ressarcir os clientes dos valores já pagos, o que deverá ocorrer: (i) em até 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se, ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação; ou (ii) em até 180 (cento e oitenta) dias contados do distrato do respectivo contrato, no caso dos empreendimentos não submetidos ao patrimônio de afetação; ou (iii) em até 30 (trinta) dias contados da revenda da unidade devolvida pelo cliente, caso a Companhia consiga revendê-la antes de transcorridos os prazos previstos nos itens (i) e (ii). Tal cancelamento e respectiva obrigação de ressarcimento impactam negativamente a carteira de recebíveis da Companhia.

Adicionalmente, não há como assegurar que, uma vez em posse do imóvel, a Companhia o venderá em condições satisfatórias ou, até mesmo, será capaz de realizar tal venda. Mesmo nas hipóteses de distrato em que a legislação brasileira garanta à Companhia o direito de promover ação de cobrança cumulada com reintegração de posse, tendo por objeto o recebimento dos valores devidos e a retomada da unidade do comprador que tenha cancelado o contrato, não há garantia de que a revenda ocorrerá ou que será realhada pelos valores originalmente contratados.

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa da Companhia e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos seus empreendimentos.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia.

Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método do percentual de conclusão de cada empreendimento, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Companhia reconhecerá débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados especialmente em um cenário de aumento do nível de distratos e aumento dos insumos de construção, que resultam em um aumento nas estimativas de custos.

Problemas relacionados à qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários, à paralisação de obras, à escassez de materiais/equipamentos/mão de obra, ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar a reputação da Companhia ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e, conseqüentemente, diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a sua conclusão no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Companhia ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Companhia é legalmente responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

Podem ocorrer atrasos, a paralisação temporária ou indefinida de obras, ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de

matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, restrições resultantes de surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Companhia pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

A paralisação efetiva de uma obra, ainda que temporária, pode gerar necessidade de retrabalho, remobilização de equipes, realocação de fornecedores, renegociação de contratos e aumento significativo dos custos de construção.

A Companhia pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão-de-obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.

Por fim, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas, tais como desabamento de edificações, fato que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizar por danos morais e materiais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando a capacidade de venda de novos projetos pela Companhia.

A Companhia assumiu obrigações financeiras e não financeiras ("Covenants") em seus contratos de dívidas, dentre as quais, restrições à sua capacidade de endividamento. O não cumprimento desses Covenants pode, dentre outras consequências, restringir a distribuição de dividendos e/ou causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Companhia está sujeita a determinados *Covenants* existentes em seus contratos de dívidas, dentre as quais, restrições à sua capacidade de endividamento, manutenção de índices financeiros, com verificações usualmente trimestrais.

Adicionalmente, no âmbito de emissões de debêntures e Certificado de Recebíveis de Imóveis ("CRI"), a Companhia contraiu a obrigação de não distribuir dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos adicionais aos dividendos mínimo obrigatórios, a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas na respectiva escritura de emissão, observado os prazos de cura aplicáveis.

Além disso, eventuais atrasos, paralisações ou descumprimento de obrigações relacionadas ao andamento das obras poderão acarretar o vencimento antecipado dos contratos de financiamento com a Caixa Econômica Federal e, consequentemente, acarretar o *cross default* sobre outros demais contratos de dívida firmados pela Companhia.

A Companhia pode não ser capaz de atender aos referidos *Covenants*, inclusive em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross acceleration*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

O vencimento antecipado de qualquer dos contratos financeiros de que a Companhia é parte pode afetar a sua capacidade de honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e na sua situação financeira.

Para maiores informações sobre os *Covenants*, vide item 2.1(f)(iv) deste Formulário de Referência.

Reajustes no reconhecimento de receita de venda e custos da Companhia podem afetar os resultados da Companhia.

A receita de venda das unidades dos empreendimentos da Companhia é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (POC - *Percentage of Completion Method*). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados.

O Código de Conduta da Companhia e os seus controles internos, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção, prevenção à lavagem de dinheiro e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Companhia. Falhas em seus sistemas, políticas e procedimentos de gerenciamento de riscos podem afetar adversamente os negócios da Companhia.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia, podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da sua administração, funcionários, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Companhia atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Companhia está sujeita, dentre as quais a leis relativas à Convenção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) de 1997 sobre Combate ao Suborno de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais, como a Foreign Corrupt Practices Act, Lei Federal nº 9.613/98, Lei Federal 8.429/92 e a Lei Federal nº 12.846, de 29 de janeiro de 2014 ("Lei Anticorrupção").

Deste modo, a Companhia poderá estar sujeita a violações de seu Código de Conduta, das leis e regulamentos listados acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome ou em benefício da Companhia, o que pode afetar adversamente a sua reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros agindo em nome da Companhia; ou (iii) outras ocorrências de

comportamentos não condizentes com princípios éticos que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia .

A existência, atual ou futura, de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a Companhia e/ou sua administração, funcionários, parceiros de negócio ou terceiros que agem em seu nome pode resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de atividades da Companhia; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, incluindo a possibilidade de continuar participando do programa “Minha Casa Minha Vida” e do SBPE, o que limitaria a capacidade da Companhia de obter novos financiamentos no âmbito do programa “Minha Casa e Minha Vida”. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Companhia, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

As políticas e procedimentos da Companhia para identificar, monitorar e gerenciar riscos podem não ser totalmente eficazes. Os métodos de gerenciamento de riscos podem não identificar exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos que podem ser significativamente maiores do que aqueles indicados pelas medidas históricas que a Companhia utiliza. Outros métodos de gerenciamento de risco adotados pela Companhia que dependem da avaliação de informações relacionadas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atuais ou avaliados adequadamente.

As informações nas quais a Companhia se baseia ou mantém como modelos históricos e estatísticos podem estar incompletas ou incorretas. Como resultado, qualquer deficiência, falha ou ineficácia de seus controles internos pode afetar materialmente os negócios, reputação e os resultados operacionais da Companhia.

Além disso, os procedimentos internos de conformidade e controle da Companhia podem não ser adequados ou suficientes para prevenir ou detectar má conduta, fraude ou outras violações das leis aplicáveis por seus funcionários e membros de sua administração. Se os funcionários,

membros da administração ou terceiros agindo em nome da Companhia se envolverem em práticas fraudulentas, corruptas ou injustas ou violarem as leis e regulamentos aplicáveis ou suas políticas internas, a Companhia poderá ser responsabilizada por essas violações, que podem resultar em multas ou sanções que possam afetar substancial e adversamente seus negócios e sua reputação.

Ainda, de acordo com a Lei n.º 9.613/1998, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, como é o caso da Companhia, estão sujeitas às obrigações relacionadas: (i) à identificação dos clientes e manutenção de registros com cadastros atualizados; (ii) à manutenção de registro de toda transação em moeda nacional ou estrangeira, títulos e valores mobiliários, títulos de crédito, metais, ativos virtuais, ou qualquer ativo passível de ser convertido em dinheiro que ultrapassar limite fixado pela autoridade competente; (iii) à adoção de políticas, procedimentos e controles internos, compatíveis com seu porte e volume de operações; (iv) ao cadastro atualizado no órgão regulador ou fiscalizador; e (v) às requisições formuladas pelo COAF na periodicidade, forma e condições por ele estabelecidas.

A Companhia também deverá realizar a comunicação de operações financeiras, especialmente as que possam constituir os crimes previstos na Lei nº 9.613/1998, às autoridades competentes, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, bem como declarações negativas de não ocorrência de propostas, transações ou operações passíveis de serem comunicadas, conforme o caso, na periodicidade, forma e condições estabelecida pelo COAF.

Os procedimentos mantidos pela Companhia podem ser considerados como insuficientes pelas autoridades competentes para cumprimento da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Companhia e/ou de seus administradores, conforme o caso, com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência, (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação; ou (c) ao valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), (iii) inabilitação temporária, pelo prazo de até 10 (dez) anos, para o exercício do cargo de administrador, ou (iv) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, o que poderá afetar adversamente a reputação, a operação e os resultados da Companhia. Além das sanções administrativas, falhas nos procedimentos de prevenção estabelecidos na regulamentação aplicável, a depender das circunstâncias, podem gerar responsabilização civil caso venham a ocasionar prejuízos a terceiros, a investidores ou ao mercado, conforme previsto nos arts. 186 e 927 do Código Civil.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia.

A Companhia é, e poderá vir a ser no futuro, parte em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, administrativa, previdenciária, ambiental e/ou criminal, dentre outras, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, trabalhistas, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, inclusive o Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN ou órgão equivalente, dentre outras) e procedimentos arbitrais. Processos administrativos perante autoridades ambientais, urbanísticas e de licenciamento, bem como procedimentos de controle (inclusive do Ministério Público) – tais como aqueles já existentes contra a Companhia e algumas de suas controladas e que tramitam no DEPLAN sobre a correta destinação das unidades HIS/HMP às faixas de renda aplicáveis - podem impor sanções e restrições operacionais ou resultar em ação civil pública ou Termo de Ajustamento de Conduta, com obrigações e penalidades que, conforme o caso, afetem contratos e benefícios fiscais e impactem cronogramas, custos e a continuidade dos empreendimentos. Tais medidas podem impactar negativamente os negócios, a condição financeira, os resultados e a reputação da Companhia.

A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos judiciais ou administrativos serão favoráveis a ela ou que suas provisões, quando existentes, serão suficientes para cobrir todas as responsabilidades que possam surgir destes procedimentos.

Decisões contrárias aos interesses da Companhia, aos interesses de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, que afetem a condução de seus negócios como inicialmente planejado, que resultem em condenações em valores não cobertos por provisões, que afetem a reputação da Companhia, que impeçam a contratação com o poder público impactando inclusive a continuidade de sua participação no Programa Minha Casa Minha Vida e SPBE ou a resultem na perda de benefícios fiscais, podem impedir a realização dos negócios da Companhia e poderão afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, é possível que a Companhia não tenha recursos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a

formalização de penhora de bens, inclusive de nossos ativos financeiros, penhora de nosso faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de nossas certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso em nossas operações e no desenvolvimento de nossos negócio, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Da mesma forma, membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, bem como acionistas controladores da Companhia podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultado pode afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os de exercer suas funções na Companhia e/ou impedindo a Companhia e suas controladas de contratar com o Poder Público, afetando a reputação da Companhia e/ou seus negócios e resultados, direta ou indiretamente.

Para mais informações sobre os nossos processos individualmente relevantes, vide item 4.4 deste Formulário de Referência.

A Companhia poderá enfrentar dificuldades para localizar e adquirir terrenos atraentes, bem como lidar com variações no valor de seus terrenos em estoque, o que pode elevar seus custos de vendas, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetá-la adversamente.

O crescimento contínuo da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Companhia, como estratégia, concentra nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro os terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos futuros. O valor dos terrenos da Companhia mantidos em estoque poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias, de mercado, as condições no entorno dos terrenos, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos que podem aumentar a competitividade. A eventual queda do valor de mercado ou de atratividade dos terrenos mantidos em estoque pela Companhia pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, assim como o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, e, consequentemente, afetar de forma adversa a Companhia.

À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões de atuação da Companhia, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos pode aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da

Companhia, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Assim, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetar adversamente a eficiência operacional da Companhia e impactar adversamente seus resultados.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

A receita da Companhia deriva de propriedades nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessas regiões e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essas áreas. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados ou sofrer restrições de utilização, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Companhia, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel e, consequentemente, trazer prejuízos financeiros à Companhia e aos potenciais investidores.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Companhia poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Companhia, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Companhia poderá ser negativamente afetada.

Eventual desapropriação também pode comprometer a viabilidade técnica ou econômica de empreendimentos cujo terreno já foi adquirido, podendo gerar contingências com adquirentes e afetar negativamente a performance comercial dos empreendimentos.

Ainda, o atraso na formalização e no registro das escrituras públicas dos terrenos adquiridos pela Companhia pode resultar na perda desses ativos. No processo de aquisição de terrenos, a Companhia utiliza instrumentos particulares de promessa de compra e venda ou de permuta, que, em geral, contêm condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa dessas condições é que a aquisição da propriedade se torna viável, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas e, consequentemente, a transferência da titularidade para a Companhia.

Enquanto não houver o registro da escritura, o terreno permanece sujeito a eventuais passivos existentes em nome do vendedor, que continua figurando como legítimo proprietário. Além disso, o imóvel pode ser indevidamente comprometido pelo vendedor a terceiros e, caso a transferência seja registrada a favor destes, restará à Companhia apenas o direito de buscar indenização por perdas e danos. A perda de um terreno considerado já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, impactando adversamente os negócios da Companhia.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que poderá afetar adversamente a situação financeira da Companhia.

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Companhia estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros).

Além disso, eventuais multas e penalidades decorrentes de atraso na entrega de empreendimentos não estão cobertas pelas apólices da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia não poderá garantir que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Portanto, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices ou a impossibilidade de renovação das apólices podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia, podendo prejudicar as condições financeiras da Companhia e, consequentemente, trazer prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Companhia, o que poderá afetar negativamente a eficiência operacional e a situação financeira da Companhia.

A Companhia depende da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória seus novos empreendimentos, a Companhia pode ter dificuldade na mobilização comercial dos seus produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente a sua eficiência operacional e/ou econômico/financeira da Companhia, podendo prejudicar as condições financeiras da Companhia, o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, trazer prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

A Companhia está sujeita a autuações que resultem na celebração de Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") ou Termos de Compromisso ("TC") e, conseqüentemente, está sujeita a riscos de descumprimento de obrigações assumidas em TACs e TCs, o que poderá afetar adversamente a situação financeira da Companhia.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas ("ACP") para recuperação de danos causados pela Companhia no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações ou procedimentos administrativos. Tais ações podem, além de pugnar pelo cumprimento das leis e normas aplicáveis, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais penalidades e ressarcimentos a terceiros.

Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACP, poderá figurar como compromissária em TACs ou TCs genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, sejam eles novos ou existentes, na presente data, em face da Companhia, poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário, gerando danos reputacionais e prejuízos financeiros.

A contratação de terceirizados e prestadores de serviços expõe a Companhia a riscos de possíveis pedidos de reconhecimento de vínculo trabalhista direto e, caso condenada, terá que arcar com as verbas e eventuais multas determinadas pelo juízo competente, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia, de forma a realizar a venda das unidades de seus empreendimentos, contrata corretores imobiliários terceirizados. Além disso, a Companhia conta com terceirizados e prestadores de serviços para prestação de serviços técnicos específicos relacionados ao desenvolvimento e construção de seus empreendimentos, tais como arquitetos, empreiteiros de terraplanagem, entre outros. A contratação de prestadores de serviço ou terceirizados expõe a Companhia ao risco de um possível pedido de reconhecimento de vínculo empregatício direto e pagamento de todas as verbas decorrentes. Caso a Companhia seja condenada, terá que arcar com todas as verbas decorrentes do reconhecimento do vínculo empregatício direto e eventuais multas determinadas pelo juízo competente, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão de obra terceirizada pela Companhia e suas controladas, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A Companhia, suas controladas e sociedades sob controle comum podem ser consideradas subsidiariamente responsáveis por contingências de natureza trabalhista e previdenciária relacionadas aos empregados das empresas terceirizadas, pelo período no qual os serviços foram prestados. Em caso de condenação subsidiária em ações trabalhistas, caso a empresa terceirizada não arque com o pagamento das condenações, as execuções poderão ser redirecionadas aos devedores subsidiários, e a Companhia, suas controladas e sociedades sob controle comum poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de condenações decorrentes de ações judiciais, bem como de multas impostas pelas autoridades competentes no âmbito de tais processos. A assunção de tais contingências é um risco inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia e suas controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços terceirizados, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Companhia pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas aos empregados das empresas prestadoras de serviços terceirizados, independentemente de ser assegurado à Companhia e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços terceirizados. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a situação

financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

A não observância da cota legal de contratação de pessoas com deficiência pode gerar impactos regulatórios, financeiros e reputacionais adversos para a Companhia.

A legislação brasileira (artigo 93 da Lei nº 8.213/1991) estabelece a obrigatoriedade de contratação de pessoas com deficiência ou reabilitadas pela Previdência Social em percentual proporcional ao número de empregados da Companhia. Caso a Companhia não consiga cumprir integralmente essa exigência legal, poderá estar sujeita à fiscalização e à adoção de medidas judiciais e administrativas por parte do Ministério do Trabalho e Emprego e do Ministério Público do Trabalho, incluindo a lavratura de autos de infração e a imposição de multas administrativas, a instauração de procedimentos administrativos para apuração do descumprimento de cota legal, o ajuizamento de ações judiciais (exemplificativamente, ações civis públicas com pedido de cumprimento da obrigação legal e pagamento de indenização por danos morais coletivos ou multas) e a celebração de termos de compromisso ou ajustamento de conduta que podem impor obrigações adicionais, inclusive de natureza financeira.

A Companhia é responsável por defeitos estruturais pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da legislação em vigor, e está sujeita a demandas por parte de compradores e clientes que podem afetá-la adversamente.

Conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia responde pelo prazo de 5 (cinco) anos pela solidez e segurança de seus empreendimentos, de forma que eventuais defeitos estruturais em seus empreendimentos podem ocasionar eventuais demandas por parte dos compradores, o que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, bem como afetar sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Companhia também está obrigada a atender as normas técnicas vigentes, conforme dispõe o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Devido a isso, a Companhia pode vir a ser responsabilizada após o referido prazo limite de 5 (cinco) anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá resultar em um efeito negativo para a Companhia.

Falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles da Companhia poderão afetar adversamente seus negócios.

Os sistemas, políticas e procedimentos da Companhia de controles internos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Se a Companhia não for capaz de manter seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Acidentes de trabalho ocorridos nas obras da Companhia, envolvendo empregados próprios da Companhia ou terceirizados, podem gerar responsabilidades trabalhistas e civis, custos adicionais, atrasos de obras e impactos relevantes na reputação e nos resultados da Companhia.

As atividades de construção envolvem riscos inerentes, incluindo trabalho em altura, uso de máquinas e movimentação de materiais, que podem resultar em acidentes. A ocorrência desses eventos pode acarretar afastamentos, indenizações, processos administrativos e judiciais, multas, paralisações ou atrasos nos empreendimentos, além de danos reputacionais à Companhia.

Embora a Companhia adote políticas e práticas de saúde e segurança ocupacional e monitore o cumprimento das normas aplicáveis por seus empregados e prestadores de serviços, tais medidas podem não ser suficientes para impedir a ocorrência de acidentes de trabalho que possam afetar adversamente seus negócios, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

b. seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Eventual saída dos atuais controladores do quadro acionário da Companhia poderá impactar negativamente a Companhia.

Em 02 de julho de 2007, a Cyrela e a Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., atual Cury Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Cury Empreendimentos"), formalizaram uma *joint venture* que daria origem à Companhia.

Caso a Cyrela ou Fabio Cury deixem de ser acionistas da Companhia, a Companhia poderá enfrentar dificuldades considerando que certos contratos financeiros celebrados com os credores restringem a alteração do controle, direto ou indireto, da Companhia e/ou de suas

Subsidiárias, de modo que a Companhia poderá ter a obrigação de pré-pagar referidos financiamentos, o que poderá afetar o caixa e, conseqüentemente, os resultados da Companhia.

Os interesses do grupo de controle da Companhia poderão diferir daqueles de outros investidores, o que poderá gerar impacto negativo sobre a Companhia.

Os acionistas controladores da Companhia têm poderes para eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias, bem como a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório imposto pela Lei das S.A.

Nesse sentido, os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, bem como buscar financiamentos ou operações similares ou tomar outras decisões conflitantes com os interesses dos demais investidores e acionistas não controladores da Companhia. A Companhia não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

A Companhia está sujeita a, eventualmente, não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle que detenha a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

A ausência de um grupo de controle que detenha a maioria absoluta das ações da Companhia poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, uma vez que poderá não ser atingido o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Companhia não possua acionista identificado como controlador, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das S.A. e a CVM contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderão ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

c. a suas controladas e coligadas

A Companhia compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus, incluindo a participação em SPEs constituídas com outros incorporadores imobiliários, gerando riscos de conflitos de interesses econômicos e/ou comerciais que poderão afetar adversamente a Companhia.

A Companhia compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos, o que pode afetar adversamente a Companhia. Esses investimentos, realizados por meio de SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras, incluem riscos de conflitos de interesses econômicos e comerciais. A necessidade de prévia aprovação desses investidores para decisões estratégicas, juntamente com possíveis divergências de interesses, pode dificultar ou impedir a implementação das estratégias de negócios da Companhia, causando efeitos adversos.

Além disso, se os sócios da Companhia em uma SPE enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência, ou não cumprirem suas obrigações, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais e prestar serviços para compensar a falta de aporte de capital dos outros sócios. Isso aumentará a participação societária da Companhia na SPE e, consequentemente, sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ademais, eventuais disputas com sócios podem resultar em litígios judiciais ou arbitrais, aumentando as despesas da Companhia e desviando a atenção de seus administradores dos negócios. De acordo com a legislação brasileira, a Companhia pode se tornar solidariamente responsável pelas obrigações das SPEs, especialmente as de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente e causar efeitos adversos adicionais.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas, o que poderá gerar impacto negativo sobre os acionistas da Companhia.

O Judiciário brasileiro ou os próprios credores e/ou de empresas de grupo econômico da Companhia podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial).

Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados, inclusive pela possibilidade de destinação de parcela do patrimônio da Companhia para

satisfação de obrigações de outras empresas do grupo econômico, o que pode resultar em perda de valor econômico da Companhia e em impacto adverso no valor de suas ações.

Os resultados da Companhia dependem dos resultados das suas investidas, e a Companhia não pode assegurar que as suas investidas distribuirão recursos para a Companhia.

A Companhia controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia, em conjunto com os parceiros da Companhia.

A capacidade da Companhia em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Companhia, sob a forma de dividendos ou, de juros sobre o capital próprio, o que a Companhia não pode garantir que vai ocorrer.

Para maiores informações sobre riscos relacionados capacidade da Companhia em pagar dividendos, veja fator de risco "Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais" ou "A partir do ano-calendário 2026, o pagamento de dividendos pela Companhia estará sujeito à retenção do Imposto de Renda na Fonte (IRRF)".

Caso a Companhia não receba distribuições de recursos dessas SPEs, caso a regulamentação atualmente vigente no Brasil acerca da distribuição de lucros seja alterada, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Companhia poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

Além disso, contratos financeiros celebrados diretamente ou garantidos pelas subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Companhia detém participação podem estabelecer restrições à distribuição de dividendos, em especial em caso de inadimplemento de suas obrigações. Caso subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Companhia detém participação, por algum motivo, estejam impedidas em distribuir dividendos, o fluxo de caixa e o adimplemento com os compromissos financeiros podem ser adversamente afetados.

d. seus administradores

A política de remuneração de parte dos executivos da Companhia está ligada à performance e à geração de resultados da Companhia e suas controladas, o que pode levar parte da administração da Companhia a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

O fato de a remuneração de parte dos executivos da Companhia estar majoritariamente ligada ao desempenho e à geração de resultados da Companhia e suas controladas pode levar parte da administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Companhia que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às suas ações.

Eventual incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Companhia. A perda de membros da alta administração poderá afetar de modo adverso nos negócios e resultados operacional e financeiro da Companhia. Eventual incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas suas atividades, situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

O sucesso da Companhia depende de sua capacidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia, *marketing* e serviços aos clientes, dentre outras. A competição por tais colaboradores qualificados é intensa e a Companhia pode não ser capaz de atrair, contratar, reter, motivar e gerir suficientemente tais profissionais qualificados. Além disso, a estratégia para atração, retenção e sucessão de pessoas chave pode exigir alteração na política de remuneração e nos planos de incentivo baseados em ações. Se a Companhia não conseguir atrair ou manter profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, poderá não ter capacidade para conduzir seu negócio com sucesso e, conseqüentemente, os resultados operacionais e financeiros poderão ser adversamente afetados.

e. seus fornecedores

Aumento no preço dos insumos e serviços pode pressionar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

A Companhia está sujeita a aumento do preço dos insumos e serviços em virtude da negociação com fornecedores ou aumento de custos de matéria prima. Além disso, eventuais reajustes baseados em diferentes índices financeiros, a variação cambial, bem como as alterações na legislação tributária podem ocasionar a majoração de alíquotas de impostos e/ou criação de novos tributos. Todos esses fatores, em conjunto ou isoladamente, podem encarecer os insumos necessários à construção e, conseqüentemente, pressionar o custo do produto final. Como resultado, haveria prejuízos tanto para a comercialização dos imóveis quanto para a lucratividade da Companhia.

O INCC cresceu 13,68% durante o intervalo de janeiro a novembro de 2021 — o maior registro desde 2003. Em 2023 o acumulado dos 12 meses foi de 3,32% e em 2024 de 6,34%. No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025, o acumulado é de 7,07%.

Eventuais atrasos e falhas de fornecedores e por prestadores de serviços terceirizados podem ter um efeito adverso na imagem e negócios da Companhia, e sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

O atraso na entrega de produtos ou na prestação de serviços por fornecedores da Companhia e por prestadores de serviço terceirizados, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras dos fornecedores e terceiros, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Companhia, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de resultar em possíveis distratos de unidades já vendidas. Além disso, eventuais falhas, atrasos, vícios construtivos ou defeitos resultantes da atuação desses fornecedores ou terceiros podem gerar impactos negativos na reputação da Companhia.

Os materiais de construção são diretamente obtidos dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Dessa forma, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo a qualidade e cumprimento de prazos da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais, fornecedores e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Companhia podem ter um efeito

adverso na sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar negativamente os negócios e operações da Companhia.

Para maiores informações sobre riscos relacionados a eventuais defeitos estruturais e às responsabilidades da Companhia, veja fator de risco "A Companhia é responsável por defeitos estruturais pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da legislação em vigor, e está sujeita a demandas por parte de compradores e clientes que podem nos afetar afetá-la adversamente."

Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que poderia aumentar a necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem as suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional para a Companhia, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

A Companhia pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os fornecedores e/ou sócios da Companhia), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia.

A legislação ambiental brasileira prevê que, caso a Companhia não disponha de recursos financeiros suficientes para reparar danos ambientais, poderá ser aplicada a desconsideração da personalidade jurídica, alcançando os bens dos acionistas e administradores. Nos termos da Lei Federal nº 9.605/1998, essa medida pode ser adotada sempre que a personalidade jurídica representar obstáculo ao ressarcimento dos prejuízos causados, sem necessidade de comprovação de outros requisitos, como desvio de finalidade ou confusão patrimonial. Tal possibilidade pode gerar impactos relevantes para os acionistas e administradores, além de afetar a imagem e a continuidade das operações da Companhia .

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não a exime da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelo terceiro contratado. Caso a Companhia seja

responsabilizada por esses eventuais danos, poderá sofrer dano reputacional e prejuízos financeiros decorrentes principalmente de custos e despesas com remediação e aplicação de penalidades pelas autoridades, de modo que os resultados da Companhia poderão ser adversamente afetados, sem prejuízo do eventual exercício de direito de regresso contra os efetivos causadores do dano visando obter o ressarcimento dos valores desembolsados.

A Companhia e suas investidas estão sujeitas aos riscos relacionados à utilização de mão de obra terceirizada nas esferas trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão de obra terceirizada por parte da Companhia e/ou suas subsidiárias, incluindo no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, bem como empresas de profissionais especializados, pode implicar na responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia e na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

A ocorrência de tais fatos poderá afetar adversamente a reputação da Companhia, limitar sua capacidade de exercer suas atividades, implicar custos e despesas para fazer frente a tais contingências e penalidades impostas por autoridades e obter novos financiamentos junto a bancos públicos, afetando a sua situação financeira e os seus resultados.

f. a seus clientes

A Companhia está sujeita a riscos relacionados à concessão e à inadimplência em financiamentos oferecidos pela Companhia.

A Companhia, eventualmente, confere financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de até 12% (doze por cento) ao ano mais IGP-M após a concessão do Habite-se. Dessa forma, a Companhia está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, especialmente risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de não conseguir repassar, no âmbito dos financiamentos, eventuais aumentos dos custos (que podem decorrer, inclusive, do aumento da inflação) para os quais os financiamentos em questão foram concedidos, podendo quaisquer desses fatores prejudicar seu fluxo de caixa.

Além disso, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente poderá levar um longo período até a obtenção de sentença transitada em julgado. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a

Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo e/ou retomar a unidade, o que poderia ocasionar um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Além disso, recursos são captados pela Companhia a diferentes taxas e indexadores, de forma que a Companhia pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Companhia poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Adicionalmente, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Companhia ser travado, conforme informado nesta seção, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da Caixa, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente a Caixa Econômica Federal possui garantia em seu favor, restando à Companhia apenas reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança.

Além da modalidade de financiamento com a Caixa Econômica Federal, a Companhia também realiza venda direta na qual, após a conclusão das obras, é assinada uma escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária para entrega das chaves, estando sujeito aos riscos mencionados acima.

A incapacidade da Companhia de realizar devidamente sua análise de crédito para concessão de financiamentos a seus clientes, bem como um ambiente econômico desfavorável, podem aumentar a inadimplência de seus clientes e à quantidade de rescisões contratuais, o que pode afetar adversamente os resultados da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis incorporados pela Companhia, afetando adversamente de forma significativa sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis incluem como fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema

destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Companhia poderá conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

g. setores da economia nos quais o emissor atue

A competitividade do setor imobiliário pode ocasionar a redução da participação da Companhia em seus mercados de atuação.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, havendo a possibilidade de ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais, incluindo sócios e parceiros da Companhia, bem como empresas de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Companhia na: (i) aquisição de terrenos; (ii) tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) busca de compradores em potencial.

Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, estão atuando e podem passar a atuar ativamente, conforme o caso, na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, em especial no segmento de empreendimentos residenciais voltados à média e baixa renda, em função do maior potencial de crescimento. A Companhia não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos.

Adicionalmente, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às demandas de mercado.

Ainda, na medida em que um ou mais dos concorrentes da Companhia iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia podem vir a ser adversamente afetados se ela não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

O setor imobiliário poderá sofrer crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Companhia, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Companhia devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

Além disso, os compradores dos empreendimentos voltados ao público de baixa renda geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições, e dessa forma, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, bem como a mudança nas políticas atuais de financiamento estabelecidos pela Caixa Econômica Federal e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade e disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos voltados ao público de baixa renda, além de afetar a disponibilidade de recursos, impactando negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Companhia, afetando adversa e significativamente as suas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

Riscos relacionados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis podem afetar os negócios da Companhia.

A Companhia dedica-se à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

Além disso, as atividades da Companhia podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de renda das famílias, aumento

das taxas de juros, de inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- A Companhia pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas se torne significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a da Companhia;
- A Companhia pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais voltados para público de baixa renda nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Companhia corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;

- A Companhia pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Companhia pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- Os contratos de compra e venda celebrados pela Companhia estipulam que, caso a entrega do empreendimento não seja realizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a Companhia poderá estar sujeita a multas. Ainda, conforme previsto no Código Civil Brasileiro, a Companhia presta garantia sobre defeitos estruturais dos empreendimentos, limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, sendo que poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias;
- A publicação da Lei de Distrato que, dentre outras matérias, possibilitou em certos casos a cobrança de multa de até 50% (cinquenta por cento) do montante pago pelo adquirente na hipótese de distrato podem resultar em eventuais distratos que podem impactar a velocidade de venda e, conseqüentemente a disponibilidade de caixa da Companhia;
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e os resultados operacionais da Companhia.

h. regulação dos setores em que o emissor atue

Alterações na legislação tributária brasileira, conflitos em sua interpretação e a não renovação, modificação, limitação, suspensão ou revogação de determinados benefícios fiscais podem impactar adversamente a Companhia, aumentando os impostos que a Companhia é obrigada a pagar.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias as quais, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros. A título exemplificativo, existem discussões recentes sobre a possível instituição de novos tributos, tais como o empréstimo compulsório, o imposto sobre grandes fortunas e uma contribuição sobre transações financeiras. Em dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional n.º 132/2023, que trouxe alterações significativas no sistema de tributação de bens e serviços, com a extinção de diversos tributos – IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS, para a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo (IS). Tais alterações foram em parte disciplinadas pela Lei Complementar n.º 214/2025. A reforma tributária produzirá efeitos de forma gradual a partir de 2026, sendo plenamente aplicada, com substituição integral dos atuais tributos indiretos, em 2033.

A Emenda Constitucional nº 132/2023 incluiu disposição na Constituição Federal (artigo 156-A, §6º, II), para prever um regime específico de tributação das operações com bens imóveis. As seguintes operações com bens imóveis estarão sujeitas ao regime específico do IBS e da CBS: (i) alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e parcelamento de solo; (ii) cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais; (iii) locação, cessão onerosa e arrendamento; (iv) serviços de administração e intermediação; (v) serviços de construção civil; e (vi) servidão, cessão de uso ou de espaço, permissão de uso e direito de passagem.

A Lei Complementar nº 214/2025, em seus artigos 498, 510 e 542, alterou o Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias ("RET"), instituído pela Lei nº 10.931/2004, que passará, a partir de 2027, a abranger exclusivamente o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

Não há garantias de que mudanças legislativas, regulatórias ou jurisprudenciais, inclusive aquelas oriundas da reforma tributária ou relativas à tributação de lucros e dividendos, não resultem em efeitos adversos relevantes para os negócios, desempenho e posição financeira da Companhia. Além disso, a modificação, suspensão, cancelamento ou não renovação de benefícios ou incentivos fiscais atualmente aplicáveis também pode impactar negativamente a Companhia de forma material.

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar seus custos operacionais e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ambiental e ao consumidor. A Companhia é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar outros custos adicionais que a Companhia possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive em zona urbana.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

O governo federal possui competência para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Essas alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Companhia de maneira relevante, na medida em que a Companhia não possa alterá-los a fim

de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, a majoração de tributos já existentes ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Companhia podem vir a aumentar o preço final dos produtos da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus produtos ou afetando suas margens, inclusive no que se refere a sua rentabilidade.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia, e consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O governo federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes nas alíquotas aplicáveis e criação de novos tributos. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de leis tributárias não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar a carga tributária total da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais. A Companhia e suas controladas estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) regime especial de tributação, promovido pela adoção do patrimônio de afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos.

Além disso, o cancelamento ou mudanças adicionais na legislação tributária brasileira poderão resultar no aumento da carga tributária a que a Companhia e suas controladas estão sujeitas.

A partir do ano-calendário 2026, o pagamento de dividendos pela Companhia estará sujeito à retenção do Imposto de Renda na Fonte (IRRF).

Em 26 de novembro de 2025, foi sancionada a Lei n.º 15.270 ("Lei n.º 15.270"), que produzirá efeitos a partir do ano-calendário de 2026. A referida lei estabelece que, a partir de janeiro de 2026, a distribuição de dividendos pela mesma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física residente no Brasil, em valor superior a R\$50.000,00 dentro do mesmo mês, estará sujeita à retenção do Imposto de Renda na Fonte (IRRF) à alíquota de 10% sobre o valor total pago, creditado empregado ou entregue, sem qualquer dedução permitida.

A retenção de 10% de IRRF será aplicável também aos dividendos remetidos ao exterior para qualquer beneficiário (seja pessoa física, jurídica ou entidades sem personalidade jurídica) qualquer que seja o valor distribuído, exceto conforme abaixo indicado.

O texto prevê que os lucros e dividendos referentes a resultados apurados até o exercício de 2025 e cuja distribuição tenha sido aprovada até 31 de dezembro de 2025 não estarão sujeitos à retenção, desde que sejam exigíveis nos termos da legislação civil ou empresarial, e o pagamento, crédito, emprego ou entrega ocorra nos termos originalmente previstos no ato de aprovação.

Apenas não estarão sujeitos ao IRRF, os dividendos pagos, creditados, empregados, entregues ou remetidos a:

- Pessoas Jurídicas residentes no Brasil;
- governos estrangeiros, desde que haja reciprocidade de tratamento em relação aos rendimentos auferidos em seus países pelo governo brasileiro;
- fundos soberanos, conforme definidos pela Lei n.º 11.312/2006; e
- entidades no exterior que tenham como principal atividade a administração de benefícios previdenciários, tais como aposentadorias e pensões, conforme definidas em regulamento.

Nos termos da Lei n.º 15.270, os dividendos pagos pela Companhia a seus acionistas poderão estar sujeitos ao IRRF, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas, atuais e futuros, da Companhia a título de participação nos resultados da Companhia.

O aumento de concorrência nas Faixas do programa “Minha Casa, Minha Vida” em que a Companhia atua pode prejudicar a estratégia de crescimento da Companhia.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. O ingresso de novos concorrentes nas Faixas do programa “Minha Casa, Minha Vida” de atuação da Companhia pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Companhia, caso a Companhia não seja capaz de reagir às pressões de modo rápido e adequado. Além disso, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Companhia.

i. países estrangeiros onde o emissor atue

Atualmente, a Companhia não possui operações em outros países além do Brasil.

j. questões sociais

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental, e em caso de alterações ou novas regulamentações a Companhia pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações. As regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas.

Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e Habite-se, o que acarreta custos significativos para a Companhia. Ainda, a necessidade de obtenção de aprovações e licenças pode restringir severamente ou mesmo proibir a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis, inclusive em zona urbana. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou a proibição do desenvolvimento de determinados empreendimentos. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia.

k. questões ambientais

O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas ou a serem concedidas para alguns dos empreendimentos da Companhia pode comprometer o regular exercício das suas atividades.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender do potencial poluidor e da localidade dos empreendimentos da Companhia, a Companhia pode vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Tal licenciamento está, usualmente, sujeito a condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas.

A Companhia pode incorrer na falha de cumprimento das referidas condicionantes, ficando sujeita a multas, embargos ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo

indeterminado. A Companhia está sujeita, ainda, à responsabilidade criminal e à obrigação de reparar e/ou compensar eventuais danos ambientais causados.

A Companhia está sujeita à obrigação de obtenção de licenças e autorizações ambientais, que, caso não obtidas, poderão afetar adversamente suas operações.

Nossas atividades estão sujeitas a uma série de licenças e autorizações ambientais, tais como licenças ambientais, outorgas de uso de recursos hídricos (para captação de água e lançamento de efluentes), autorizações para gestão de resíduos sólidos, manejo de fauna e supressão de vegetação.

O processo de licenciamento ambiental consiste, na maioria dos casos, em três fases: (i) a licença prévia, concedida durante a fase de planejamento e que analisa a viabilidade ambiental do projeto; (ii) a licença de instalação, que autoriza a implantação das atividades de acordo com as especificações constantes de planos, programas e projetos aprovados pelas autoridades competentes; e (iii) a licença de operação, que autoriza o início das atividades após o cumprimento de determinados requisitos, incluindo a adoção de procedimentos de controle de impactos ambientais.

Atividades consideradas de significativo impacto ambiental estão sujeitas à elaboração de Relatório Ambiental Preliminar e ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), bem como à implementação de medidas mitigadoras e compensatórias pelos impactos ambientais, incluindo a alocação de recursos calculados sobre o valor do total dos investimentos, a depender do impacto, para apoio a implantação e manutenção da utilidade de conservação do grupo de proteção integral, conforme aplicação da Lei Federal nº 9.985/2000.

Além disso, as autorizações para supressão de vegetação geralmente estão condicionadas à adoção de medidas compensatórias, tais como o plantio de árvores e até mesmo a aquisição de áreas florestais com extensão equivalente, no mínimo, às áreas impactadas.

A implementação e operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental válida, ou a execução de atividades em desconformidade com a legislação ambiental aplicável, podem sujeitar a Companhia a sanções administrativas (por exemplo, suspensão parcial ou total das atividades e multas), bem como à responsabilidade criminal e à obrigação de reparar e/ou compensar eventuais danos ambientais causados.

A Companhia está sujeita a responsabilização por infrações às normas ambientais, inclusive no que se refere à gestão e descarte de resíduos e áreas contaminadas.

A legislação brasileira conta com diversas normas e procedimentos relativos à gestão de resíduos sólidos. Todo o resíduo deve ser devidamente armazenado, acondicionado, transportado, tratado e descartado de forma ambientalmente adequada a fim de evitar a ocorrência de danos ambientais e, consequentemente, responsabilização ambiental.

A Lei Federal n.º 12.305/2010 (“Política Nacional de Resíduos Sólidos”) e a Resolução CONAMA n.º 307/2002 – alterada pelas Resoluções n.º 348/2004, 431/2011, 448/2012 e 469/2015 – regulam o gerenciamento dos resíduos sólidos gerados pelo setor da construção civil, estabelecendo que grandes geradores de resíduos são obrigados a apresentar e possuir um plano de gerenciamento desses resíduos aprovado pelo órgão ambiental competente e deverão cumprir as condições e obrigações estabelecidas no referido plano. O não cumprimento das referidas obrigações poderá resultar em sanções administrativas, bem como em responsabilidade penal e na obrigação de reparar e/ou compensar qualquer dano ambiental causado. Também podemos ser responsabilizados por danos ambientais causados por nossos prestadores de serviços.

Violações à legislação ambiental podem ensejar penalidades administrativas, tais como multas de até R\$ 50 milhões (que podem ser dobradas ou triplicadas em caso de reincidência), bem como suspensão temporária ou definitiva das atividades, independentemente da ocorrência de dano ambiental.

Adicionalmente, nos termos da Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/1998), pessoas físicas ou jurídicas podem ser responsabilizadas criminalmente por práticas lesivas ao meio ambiente. A responsabilização criminal exige prova de dolo e pode se estender a dirigentes, administradores e afiliadas de pessoa jurídica que tenham participado ativamente das decisões relevantes ou deixado de impedir a conduta danosa. Em relação às pessoas jurídicas, a legislação brasileira sobre crimes ambientais prevê as seguintes penalidades potenciais, que podem ser aplicadas de forma cumulativa: multa; suspensão parcial ou total das atividades; interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; proibição de contratar com o Poder Público ou obter subsídios, subvenções ou doações públicas; e prestação de serviços à comunidade (como financiamento de programas e projetos ambientais; execução de obras de recuperação de áreas degradadas; manutenção de espaços públicos; ou apoio a entidades públicas ambientais ou culturais).

No que diz respeito à responsabilidade civil por dano ambiental, como contaminação do solo ou de águas subterrâneas, esta é objetiva e solidária. Tanto poluidores diretos quanto indiretos

podem ser responsabilizados por danos ao meio ambiente, independentemente de quem causou direta ou indiretamente o dano ou da existência de culpa ou negligência – de modo que danos ambientais causados por terceiros contratados podem resultar em responsabilidade para nós. Ademais, a recuperação da área contaminada é considerada uma obrigação *propter rem*, isto é, intrinsecamente vinculada ao imóvel, podendo ser exigida do atual e/ou de anteriores proprietários ou possuidores. Assim, qualquer pessoa que adquira um imóvel contaminado pode suceder na responsabilidade do antigo proprietário. Como resultado, proprietários novos e antigos podem ser responsabilizados pela reparação integral do dano ambiental, independentemente de quem o tenha causado por dolo ou culpa.

Adicionalmente, com base no princípio da “reparação integral”, poderá ocorrer a desconsideração da personalidade jurídica para atingir o patrimônio dos acionistas e administradores caso não haja recursos suficientes na pessoa jurídica para reparar o dano ambiental pelo qual sejamos responsáveis.

Além disso, a legislação ambiental brasileira prevê que, caso a Companhia não disponha de recursos financeiros suficientes para reparar danos ambientais, poderá ser aplicada a desconsideração da personalidade jurídica, alcançando os bens dos acionistas e administradores.

Decisões desfavoráveis em inquéritos, autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia é, e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Ainda, a Companhia e suas controladas são partes em determinados inquéritos (civis e policiais), autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental, que apuram a instalação de empreendimentos e a competente licença ambiental, operação em desacordo com as condicionantes da licença emitida e eventuais danos ambientais causados pelas atividades da Companhia. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Companhia, podendo resultar no desembolso de valores relevantes a título de indenização/reparação, na suspensão de suas atividades, ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto.

A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

I. questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Incêndios, enchentes ou outros desastres naturais podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Incêndios, enchentes, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as instalações e propriedades da Companhia. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos seus custos, o que pode causar um efeito material adverso em seus atividades, situação financeira e resultados operacionais. Situações de escassez hídrica prolongada podem, ainda, afetar a venda de unidades e ocasionar efeitos materiais adversos para a Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto, o que poderá afetar adversamente suas operações.

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem resultar em danos estruturais, incluindo desabamentos parciais ou totais, bem como na paralisação ou no cancelamento da obra.

O desabamento parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica, entre outros.

Os seguros contratados pela Companhia não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Companhia.

m. outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os nossos negócios e os resultados de nossas operações, bem como poderá afetar também o preço de negociação das nossas ações.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil reduziu a confiança do mercado na economia brasileira e agravou o ambiente político doméstico. Ademais, os mercados brasileiros têm apresentado maior volatilidade em razão de incertezas decorrentes de investigações conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal relacionadas a alegações de lavagem de dinheiro, corrupção e condutas indevidas por agentes públicos e por pessoas jurídicas e físicas do setor privado, incluindo a conhecida investigação "Lava Jato". Tais investigações afetaram negativamente a economia e o ambiente político. Seus efeitos, bem como os de outras investigações relacionadas à corrupção, têm causado impactos adversos na imagem e na reputação das empresas nelas envolvidas e na percepção geral do mercado sobre a economia brasileira, o ambiente político e o mercado de capitais. Não temos controle e não podemos prever se tais investigações ou alegações em curso resultarão em maior instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra agentes públicos e/ou companhias surgirão no futuro, o que poderia afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações ordinárias.

Desde o início do terceiro mandato do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, em janeiro de 2023, o governo brasileiro implementou diversos incentivos ao investimento público e a parcerias com bancos públicos, como o BNDES e a Caixa Econômica Federal, além de ter proposto relevantes reformas fiscais e tributárias, que serão implementadas de forma gradual até 2033 e poderão impactar diversos setores da economia. Ademais, declarações recentes de membros do governo questionando a autonomia do Banco Central do Brasil, pressões políticas para redução da taxa básica de juros e a nomeação de um novo presidente para o Banco Central em 2025 geraram preocupações no mercado e incertezas quanto à manutenção de uma política monetária independente. Adicionalmente, as eleições presidenciais previstas para 2026 poderão intensificar a instabilidade política e econômica no Brasil, resultando em volatilidade adicional e maior incerteza para os investidores.

Além disso, o julgamento e a condenação do ex-Presidente Jair Bolsonaro e de aliados próximos por tentativa de golpe de Estado têm contribuído para o aumento da polarização política e da incerteza institucional no Brasil. Embora ainda caibam recursos, os

desdobramentos judiciais poderão afetar a estabilidade política e a percepção de risco dos investidores, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro.

A implementação de novas políticas e atos governamentais pela atual administração poderá resultar em incerteza política e econômica, o que poderá afetar de maneira adversa e relevante nossos negócios, resultados operacionais, condição financeira e perspectivas.

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas atividades e no preço de mercado das ações da Companhia.

O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas.

A Companhia não tem controle sobre as medidas e políticas que o governo federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Companhia, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Companhia; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) fornecimento de energia elétrica; (xiv) instabilidade social e política; e (xv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As atividades da Companhia, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por tais modificações. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da

Companhia, seus resultados operacionais, afetando adversamente o fluxo de caixa disponível para pagamento, e o valor de mercado de suas ações.

A alta da inflação e os esforços do governo federal de combate podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Companhia e o valor de mercado das suas ações

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do governo federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do governo federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, talvez a Companhia não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que pode aumentar seus custos e diminuir sua margem operacional líquida. O aumento da inflação pode consumir o poder de compra da população, o que, aliado a um cenário de restrição de crédito imobiliário, pode afetar negativamente a demanda por nossos empreendimentos.

A Companhia, seus resultados e o valor de suas ações podem ser afetados adversamente por condições macroeconômicas e condições do mercado imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego/desemprego e seu impacto na construção de renda familiar; (ii) disponibilidade de financiamentos para a construção do imóvel e aquisição pelos adquirentes finais; e (iii) disponibilidade de terrenos para incorporação e venda.

Adicionalmente, o valor de mercado de áreas/terrenos não incorporados e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas relevantes nas

condições econômicas ou no mercado imobiliário, a Companhia poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros poderão trazer efeitos econômicos adversos para o país e, consequentemente, para a Companhia.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Companhia.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Companhia. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o mercado de valores mobiliários, incluindo, o mercado de ações da Companhia.

Ao longo das últimas décadas, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes. Durante todo esse período, o governo federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas. Por exemplo, o real, no exercício social encerrado em 29 de dezembro de 2023, a taxa de câmbio para a compra de dólares, conforme divulgado pelo Banco Central, era

de R\$ 4,8407 por US \$ 1,00. Conforme divulgado pelo Banco Central, a taxa de câmbio para a venda de dólares era de R\$ 6,1917 e, em 30 de setembro de 2025, era de R\$ 5,3186. Não se pode garantir que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar novamente.

As desvalorizações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e prejudicar tanto situação financeira da Companhia como seus resultados operacionais, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real em relação ao dólar americano poderia levar à redução do consumo, a pressões deflacionárias e a um menor crescimento da economia de modo geral.

Dessa forma, a desvalorização ou a valorização do real podem ter um efeito substancial e negativo no crescimento da economia brasileira, bem como nos negócios da Companhia, sua situação financeira e resultados operacionais.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países sobre países de economia emergente podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as ações da Companhia.

O preço de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de nossa emissão. Isso poderia dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente os nossos negócios e o valor de mercado de nossas ações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos

que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das nossas ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Conflitos geopolíticos afetam as condições macroeconômicas, a segurança, as taxas de câmbio e os mercados financeiros globais em geral, além de reduzir os níveis de atividade econômica e aumentar a volatilidade nos mercados financeiros, tornando mais difícil para nós obtermos recursos adicionais. O conflito entre Rússia e Ucrânia, o conflito na Faixa de Gaza, as tensões entre países do Oriente Médio e os Estados Unidos e as tensões entre China e Estados Unidos resultaram em volatilidade nos mercados globais, afetaram adversamente e podem continuar a afetar adversamente as cadeias globais de suprimento e os mercados de capitais globais, bem como o interesse de investidores em valores mobiliários emitidos por empresas que operam em mercados emergentes, o que pode afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

A atual administração dos Estados Unidos vem implementando medidas comerciais protecionistas que afetam diversos de seus principais parceiros comerciais, incluindo o Brasil. A partir de abril de 2025, o governo norte-americano impôs uma tarifa “recíproca” básica de 10% sobre importações de vários países, incluindo o Brasil. Em 30 de julho de 2025, o Presidente Donald Trump assinou uma ordem executiva declarando emergência nacional e impondo uma tarifa adicional de 40% sobre a maioria dos produtos brasileiros, resultando em uma tarifa combinada de 50% para muitos produtos, que entrou em vigor em 6 de agosto de 2025. Entre agosto e outubro de 2025, essas medidas causaram perturbações significativas no mercado, incluindo aumento dos preços do café nos Estados Unidos e uma forte queda nas exportações brasileiras de carne bovina para o país. Em resposta, o Presidente Luiz Inácio Lula da Silva anunciou planos para adotar tarifas retaliatórias. Em 20 de novembro de 2025, após negociações, o Presidente Trump assinou uma nova ordem executiva revertendo a tarifa adicional de 40% para diversos produtos agrícolas brasileiros (incluindo a maior parte da carne bovina, café e frutas) com o objetivo de reduzir custos aos consumidores norte-americanos. Até final de novembro de 2025/início de dezembro de 2025/na presente data, embora muitas exportações agrícolas tenham sido isentas da tarifa adicional de 40%, aproximadamente 22% das exportações brasileiras para os Estados Unidos continuam sujeitas a ela, e negociações para novas isenções seguem em andamento. A tarifa básica de 10% permanece, em geral, em vigor.

Além disso, os Estados Unidos continuam a manter programas de sanções internacionais com alcance extraterritorial, como o *Global Magnitsky Human Rights Accountability Act*, ou Lei *Magnitsky*, sob a qual indivíduos e entidades brasileiras foram designados em períodos recentes. Esses desenvolvimentos contribuíram para o aumento das tensões geopolíticas, maior volatilidade do mercado e maior incerteza quanto ao comércio internacional e aos fluxos de capitais. Não temos controle sobre, e não podemos prever, os efeitos de ações futuras do governo norte-americano, incluindo novas restrições comerciais ou sanções, que podem afetar material e adversamente nossos negócios, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais, bem como o preço de negociação dos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo nossas ações ordinárias.

Reações dos investidores a acontecimentos em outros países podem afetar adversamente o valor de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo nossas ações. Qualquer crise financeira ou acontecimentos relevantes, como aumentos nas taxas de juros em outros países, especialmente nos Estados Unidos, podem reduzir a liquidez global e o interesse de investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros, afetando adversamente nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais e ações.

Os titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

O lucro líquido para o exercício social corrente da Companhia poderá ser capitalizado, utilizado para absorver prejuízos ou, de outra forma, retido, conforme disposto na Lei de Sociedades por Ações, e poderá não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei de Sociedades por Ações faculta às companhias a possibilidade de não realizar a distribuição dos dividendos obrigatórios em qualquer exercício social específico, caso o Conselho de Administração informe aos acionistas que tal distribuição seria incompatível com as condições econômico-financeiras da Companhia, sendo requerida comunicação à CVM no caso de companhias abertas. Caso isto ocorra, os titulares das nossas ações ordinárias poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio, o que poderá impactar negativamente o valor e a liquidez de nossas ações. Adicionalmente, os dividendos podem, ainda, ser significativamente reduzidos em relação a distribuidores anteriores a depender do comportamento de variáveis de mercado, como por exemplo, taxas de juros no mercado doméstico.

A distribuição de dividendos intermediários e intercalares está sujeita à deliberação do Conselho de Administração da Companhia e pode não ocorrer, total ou parcialmente, nos termos ou prazos divulgados nos documentos da Oferta, o que pode frustrar as expectativas de determinados investidores e afetar adversamente o retorno do investimento.

A distribuição de dividendos intermediários e intercalares depende essencialmente da deliberação do Conselho de Administração da Companhia, da existência de lucros ou reservas

disponíveis, da observância das limitações legais e estatutárias aplicáveis e das condições financeiras e operacionais da Companhia à época da decisão. O Conselho de Administração poderá aprovar, rejeitar, ajustar ou postergar tal distribuição, no todo ou em parte.

Não há garantia de que a distribuição de dividendos intermediários e intercalares pretendida será aprovada nos termos, montantes e prazos estimados e divulgados nos documentos da Oferta, tampouco de que o valor indicado, na seção 12.9. Outras Informações Relevantes - Destinação dos Recursos será mantido. Caso a distribuição não ocorra ou ocorra em montante inferior ao indicado na seção 12.9. Outras Informações Relevantes - Destinação dos Recursos, os recursos líquidos da Oferta, ou os recursos líquidos remanescentes da Oferta, conforme o caso, serão destinados à gestão ordinária dos negócios da Companhia e ao cumprimento do seu plano de negócios, e caso a deliberação acerca dos dividendos seja antecipada ou postergada, a data de corte para recebimento e a data de pagamento dos dividendos serão igualmente impactadas, o que pode frustrar as expectativas de determinados investidores e afetar adversamente o retorno do investimento.

A concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira, publicado pelo Banco Central do Brasil em novembro de 2025, o segmento bancário que engloba os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira comercial e as caixas econômicas e o segmento bancário que engloba os bancos múltiplos sem carteira comercial, os bancos de investimento e os bancos de câmbio; concentravam, em conjunto, 86,6% (oitenta e seis inteiros e seis décimos por cento) dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60% (sessenta por cento).

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de financiamento habitacional, somadas as operações de pessoa física e jurídica, a razão de concentração dos quatro maiores bancos brasileiros foi de 92,6% (noventa e dois inteiros e seis décimos por cento) em 2024.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a nossa capacidade de financiamento ou de nossos clientes.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do real em relação ao dólar americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar, sendo certo também que não podemos prever os potenciais impactos das políticas a serem adotadas pelo governo federal.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de *rating*. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A instabilidade econômica brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos.

Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações da Companhia.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Abaixo os cinco principais fatores de risco aos quais a Companhia está sujeita:

"O modelo de negócios da Companhia foca em empreendimentos imobiliários do programa "Minha Casa, Minha Vida" e da linha de crédito imobiliário SBPE, através da utilização do Crédito Associativo. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes do programa "Minha Casa, Minha Vida" poderá afetar a condução dos negócios da Companhia e seus resultados."

"Durante a execução de um projeto, a Companhia pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir tal projeto com sucesso."

"Os clientes da Companhia podem obter recursos junto ao FGTS para adquirir as unidades habitacionais da Companhia, e eventuais mudanças nas políticas de concessão de crédito do FGTS atualmente praticadas pelo governo federal poderão afetar adversamente a aquisição de tais unidades e consequentemente a Companhia."

"Alterações na legislação tributária brasileira, conflitos em sua interpretação e a não renovação, modificação, limitação, suspensão ou revogação de determinados benefícios fiscais podem impactar adversamente a Companhia, aumentando os impostos que a Companhia é obrigada a pagar".

"Problemas relacionados à qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários, à paralisação de obras, à escassez de materiais/equipamentos/mão de obra, ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar a reputação da Companhia ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e, consequentemente, diminuir sua rentabilidade".

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Adicionalmente aos fatores de risco citados anteriormente no item 4.1 deste Formulário de Referência, a Companhia está suscetível a riscos provenientes da conjuntura econômica de mercado no qual a Companhia está inserida, os quais são citados abaixo.

Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar e empréstimos a pagar, pois podem alterar os valores já registrados no balanço, além da disponibilidade de crédito.

Risco de Taxa de Juros

Os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e empréstimos, principalmente pelo CDI e em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.

De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a taxa de inflação brasileira era de 4,83% em 31 de dezembro de 2024.

As intervenções incluíram a manutenção de uma política monetária restritiva com altas taxas de juros que restringiam disponibilidade de crédito e crescimento econômico reduzido, causando volatilidade nas taxas de juros.

Em janeiro de 2024, o COPOM reduziu a taxa SELIC de 11,75% a.a. para 11,75% a.a., encerrando o ano em 12,25% a.a. Para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, a taxa SELIC foi elevada gradualmente e alcançou 15,00% a.a., seu nível mais alto desde 2006.

As políticas do governo federal e do Banco Central acerca das reduções nas taxas de juros podem desencadear volatilidade do crescimento econômico e, conseqüentemente, a necessidade de repentina e significativa aumento da taxa de juros, o que poderia nos afetar negativamente e aumentar o endividamento da Companhia.

Adicionalmente, a elevação da taxa de inflação tem reflexo direto no aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Companhia, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o fluxo de caixa da Companhia.

Os resultados financeiros da Companhia são influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto: (i) sobre as vendas dos imóveis e os repasses dos clientes aos bancos; (ii) sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis; (iii) sobre contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e (iv) sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento.

Em relação aos empréstimos e financiamento circulante e não-circulante da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía R\$ 921,4 milhões em dívidas sujeitos ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") e R\$ 87,1 milhões sujeitos à Taxa Referencial ("TR"). Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possuía R\$ 1.243,4 milhões em dívidas sujeitos ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") e R\$ 107,9 milhões sujeitos à Taxa Referencial ("TR").

O CDI flutuou de forma significativa no passado em respostas à expansão ou contração da economia brasileira, inflação, políticas governamentais brasileiras, entre outros fatores. Um aumento significativo em qualquer destas taxas de juros, particularmente a taxa CDI, pode afetar adversamente as despesas e receitas financeiras da Companhia e afetar negativamente seu desempenho financeira como um todo.

Os recebíveis de unidades em construção são indexados ao INCC (sendo este o índice que corrige a variação de preço de insumos de construção), enquanto os recebíveis de unidades entregues são indexados ao IGP-M. Variações substanciais desses índices podem afetar negativamente as finanças da Companhia.

Risco de realização de créditos

O risco de crédito é derivado basicamente da inadimplência dos contratos de vendas de unidades imobiliárias resultando a não realização desses ativos e consequente não geração de caixa.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Análise de sensibilidade

A Administração realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício.

A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados para as análises da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros. No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas acumuladas divulgadas nos últimos 12 meses e disponíveis no mercado (incluindo B3), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis.

A base de cálculo utilizada é o valor apresentado nas Notas Explicativas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, credores por imóveis compromissados e adiantamento de clientes:

30/09/2025 Instrumento financeiro (em milhares de R\$)	Posição 30/09/2025	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	1.256.044	CDI	13,31%	9,98%	6,66%
			167.179	125.385	83.590
Títulos e valores mobiliários					
Valores bloqueados	206.905	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
			19.104	14.328	9.552
Certificados de depósitos bancários "CDBs"	279.164	CDI	13,31%	9,98%	6,66%
			37.157	27.868	18.578
Contas a receber de clientes					
Unidades em construção	2.160.670	INCC	7,07%	5,30%	3,53%
			152.673	114.505	76.336
Unidades concluídas + Títulos a receber	320.998	IGP-M	2,83%	2,12%	1,41%
			9.079	6.809	4.540
Derivativos a receber	16.815	CDI	13,31%	9,98%	6,66%
			2.238	1.679	1.119
Financiamentos para construção (Créditos Associativos)	(107.898)	Poupança	9,23%	6,92%	4,62%
			(9.963)	(7.472)	(4.981)
Operações de capital de giro (CRIs e Debêntures)	(642.723)	CDI	13,31%	16,64%	19,97%
	(97.719)	IPCA	5,17%	6,47%	7,76%
	(281.743)	Pré12,4%	12,44%	15,55%	18,67%
	(221.204)	Pré15,1%	15,09%	18,86%	22,64%
			(159.041)	(198.801)	(238.561)
Credores para imóveis compromissados	(1.586.228)	INCC	7,07%	8,83%	10,60%
			(112.083)	(140.104)	(168.124)
Derivativos a pagar	(20.409)	CDI	13,31%	16,64%	19,97%
			(2.716)	(3.396)	(4.075)
Adiantamento de clientes	(273.630)	INCC	7,07%	8,83%	10,60%
			(19.335)	(24.168)	(29.002)
Resultado líquido projetado			84.293	(83.368)	(251.028)

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Até 30 de setembro de 2025, a Companhia era ré em 4.604 (quatro mil seiscentos e quatro) processos judiciais e administrativos envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis, recuperação de crédito e ambientais, cujos valores envolvidos totalizavam R\$ 368.472.703,46 (trezentos e sessenta e oito milhões, quatrocentos e setenta e dois mil, setecentos e três reais e quarenta e seis centavos).

Para os fins deste item 4.4, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que: (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia; (ii) possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia; e/ou (iii) que possuam valor envolvido acima de R\$ 2 milhões.

(i) *Tributários*

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas controladas eram partes em 486 (quatrocentos e oitenta e seis) processos tributários judiciais e administrativos.

O valor total envolvido referente ao valor histórico da causa nessas demandas perfazia o montante de R\$ 12.956.625,20 (doze milhões, noventa e seis mil, seiscentos e vinte e cinco reais e vinte centavos), sendo que, desse montante, a maioria refere-se a IPTU de unidades autônomas já vendidas pela Companhia.

Em 30 de setembro de 2025, não existiam ações judiciais tributárias com risco de perda classificado como provável, observada a política de provisionamento da Companhia e segundo prognóstico dos assessores jurídicos da Companhia.

Destaca-se, adicionalmente, a ausência de provisionamento se dá devido ao prognóstico favorável apresentado pelos assessores jurídicos da Companhia ou porque existem com garantias judiciais já apresentadas nos autos.

Processo n.º 1506467-37.2017.8.26.0191	
a. Juízo	Foro de Ferraz de Vasconcelos
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	Dezembro de 2017
d. Partes no processo	Autor: Prefeitura Municipal De Ferraz de Vasconcelos Réu: Nova Delhi Incorporadora SÈ Ltda. (controlada)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.411.316,49

f. Principais fatos	Trata-se de Execução Fiscal na qual o município exige débitos de "ISS-construção civil", referentes ao exercício de 2013, no valor originário de R\$ 2.411.316,49. Foi apresentada Exceção de Pré-Executividade, com objetivo de cancelar o débito, sob argumentos de: (i) incoerência entre as datas da ocorrência do fato gerador, do vencimento do tributo e da inscrição da dívida ativa; (ii) ausência de prestação serviço de "demolição" durante o exercício de 2013 ou qualquer outro serviço praticado em favor de terceiros e que seja tributável pelo ISS; e (vi) subsidiariamente, que a soma dos acréscimos relativos à "atualização monetária" e aos juros moratórios deverão ser limitados à taxa SELIC, cancelando-se o valor excedente. Além disso, ainda há defesa de que é ilegítima a cobrança do ISS sobre serviços de construção civil realizada com base em "pauta fiscal mínima", o que também poderá cancelar o débito.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Aguarda-se decisão quanto aos embargos à execução fiscal opostos pela empresa.
h. Estágio do processo	Após a desistência da Companhia quanto à exceção de pré-executividade apresentada, a Companhia opôs Embargos à Execução, para questionar a base de cálculo adotado pela Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos, já que atendeu a legislação vigente, quando da realização do recolhimento do imposto. Aguarda-se julgamento dos embargos à execução.
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante em decorrência do valor envolvido.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso a Companhia venha a ser condenada, o impacto será financeiro.

Execução Fiscal n º 1600830-52.2022.8.26.0090	
a. Juízo	Foro das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	Dezembro de 2022
d. Partes no processo	Autor: Prefeitura do Município De São Paulo Réu: CCISA62 Incorporadora Ltda. (controlada)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.676.103,00
f. Principais fatos	A Execução Fiscal nº 1600830-52.2022.8.26.0090 foi ajuizada pela Fazenda Pública do Município de São Paulo objetivando a cobrança de supostos débitos de ITBI, consubstanciados na CDA nº 593.024-3/2022-0. Para discutir o mérito da cobrança, foram opostos Embargos à Execução, para questionar a cobrança, já que que Companhia entende que (i) à época do fato gerador do ITBI (em 2021), o imóvel objeto da exigência sequer existia, em razão de seu desmembramento em 4 lotes (em 2020); (ii) o ITBI foi devidamente recolhido no momento da efetiva transferência onerosa de cada um dos referidos lotes; (iii) os juros deverão ser limitados à taxa SELIC, cancelando-se os valores.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foi proferida decisão de mérito.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se na fase de conhecimento. A execução fiscal está suspensa aguardando o julgamento dos embargos. Garantia já foi aceita pela procuradoria. Nos embargos, apresentado defesa pelo município, aguardando sentença.
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante em decorrência do valor envolvido.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso a Companhia venha a ser condenada, o impacto será financeiro.

(ii) Trabalhistas e previdenciários

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas subsidiárias eram partes em 904 (novecentos e quatro) processos trabalhistas judiciais e administrativos, sendo que

aproximadamente 65% (sessenta e cinco por cento) das reclamações trabalhistas referiam-se a verbas rescisórias e horas extras de funcionários contratados por empresas terceirizadas.

O valor total envolvido referente ao valor histórico da causa nos processos trabalhistas e previdenciários era de R\$ 101.568.555,03 sendo que, em 30 de setembro de 2025, o montante provisionado era de R\$ 33.945 mil. No âmbito de alguns processos de natureza trabalhista (conforme indicado nas respectivas tabelas), é importante esclarecer que o valor envolvido reportado neste Formulário de Referência se refere ao valor da causa, que pode não corresponder ao montante ao qual a Companhia está efetivamente exposta (em geral, o valor de exposição tende a ser inferior), na medida em que os valores eventualmente devidos serão efetivamente calculados após em liquidação de sentença. Em resumo, os valores indicados acima referem-se ao somatório dos valores de causa das ações e ao somatório dos respectivos provisionamentos.

Das demandas trabalhistas, 237 (duzentos e trinta e sete) referem-se a Autos de Infração ou Procedimentos Administrativos lavrados pelo Ministério do Trabalho e Emprego, Conselho Regional de Corretores de Imóveis e/ou pelo Ministério Público do Trabalho.

A Companhia esclarece que apresenta defesa para cada autuação e recorre, administrativamente, de cada auto que é julgado subsistente. Ainda assim, prevalecendo a procedência da autuação, é proposta ação pela Companhia visando a anulá-la ou, por vezes, realizado acordo com desconto relevante.

A seguir, estão descritos os processos de natureza trabalhista relevantes para Companhia e suas controladas e nos quais a Companhia e/ou suas controladas eram parte em 30 de setembro de 2025:

Processo n.º 1001674-46.2024.5.02.0075	
a. Juízo	75ª Vara do Trabalho de São Paulo
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	Outubro de 2024
d. Partes no processo	Autor: Ministério Público do Trabalho – Procuradoria Regional do Trabalho da 2ª Região Réu: Companhia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor de causa: R\$ 5.000.000,00
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública originada nas investigações realizadas no Inquérito Civil nº 003521.2017.02.000/6, instaurado após o recebimento de denúncia que relatava que a empresa não cumpria a cota de contratação de pessoas com deficiência ou reabilitados da Previdência Social, prevista no artigo 93 da Lei n. 8.213/1991,

	pretendendo os seguintes pedidos: (i) a contratação de pessoas com deficiência ou reabilitados da previdência social em quantidade não inferior ao estabelecido pelo artigo 93 da lei nº 8.213/1991 ou de legislação que lhe venha a substituir; e, (ii) atingida a cota prevista no pedido "i", observar constantemente a oscilação do número trabalhadores, de tal sorte que a quantidade de pessoas com deficiência ou reabilitados da previdência social atenda ao previsto na legislação vigente; c) aplicação do pagamento da multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por dia para cada trabalhador não contratado conforme a cota de PCDs e reabilitados do artigo 93 da lei nº 8.213/1991; (iii) pagar indenização por dano moral coletivo não seja inferior ao valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Em defesa, a Companhia demonstra que, mesmo envidando todos os esforços para o cumprimento da cota PCD, o número de contratações pode ser insuficiente. Conforme julgados favoráveis no sentido de que a empresa não poder ser condenada ao pagamento de multa e indenização por dano moral coletivo se comprovou que, mesmo tentando de diversas formas, restou impossível atingir a cota. Entretanto, foi concedida tutela requerida pelo MPT, nos seguintes termos: "Tomar as devidas providências a ajustar em seus quadros funcionais, os efetivos índices de trabalhadores considerados PCDs ou reabilitados, nos estritos moldes do art. 93 da Lei 8.213/91. Para tanto, observada a argumentação disposta na petição de Id. 0687176, e por entender este Juízo por razoável, deverá a reclamada apresentar nos autos provas efetivas do cumprimento da medida ora determinada, no prazo de 180 dias, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00, limitada a 150.000,00."
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foi proferida decisão de mérito.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se na fase de conhecimento, aguardando sentença.
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado	A ação é considerada relevante considerando o tema e o

relevante	valor envolvido.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso a Companhia venha a ser condenada, o impacto será financeiro.

Processo nº 1001836-57.2023.5.02.0081	
a. Juízo	81ª Vara do Trabalho de São Paulo
b. Instância	2ª instância
d. Data de instauração	Dezembro de 2023
c. Partes no processo	Autor: F.E.Y. Réu: Companhia
d. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor de causa: R\$ 5.499.212,00
e. Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista movida por ex-prestador de serviços, em face da (i) CCISA08 CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA e da (ii) CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, na qual o reclamante, requer o reconhecimento de vínculo empregatício. Em resumo, os pedidos postulados foram: reconhecimento de vínculo empregatício, verbas rescisórias, com reconhecimento de rescisão indireta. intervalo intrajornada, horas extras, FGTS + 40%, honorários, multa do art. 477 da CLT, férias +1/3 e décimos terceiros salários. Apresentamos contestação por ambas as rés comprovando: (i) a existência de contrato de prestação de serviços com empresa constituída pelo reclamante; (ii) a regular inscrição do reclamante no CRECI, demonstrando o caráter liberal da sua profissão, bem como o contrato de parceria na época em que foi corretor de imóveis e (iii) a constituição de imobiliárias pelo autor antes do encerramento do seu contrato de prestação de serviços, demonstrando a ausência de exclusividade. Além disso, alegamos a ausência de subordinação, eis que o reclamante não recebia ordens da empresa ou de empregados relacionados, bem como comprovamos a autonomia no exercício de suas atribuições, demonstrando, ainda, que os alegados horários praticados são inverossímeis.
f. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença de mérito julgada totalmente improcedente.
g. Estágio do processo	O processo encontra-se na fase recursal aguardando julgamento do recurso ordinário interposto pelo autor,

	processo sobrestado até o julgamento do ARE nº 1.532.603, pelo STF no Tema 1.389.
h. Chances de perda	Remoto
i. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante diante do valor envolvido e por ter como objeto o reconhecimento de vínculo empregatício por trabalhadores de empresa terceirizada.
j. Impacto em caso de perda do processo	Caso a decisão seja reformada e a Companhia venha a ser condenada, o impacto será financeiro.

Processo n.º 1000389-24.2024.5.02.0073	
a. Juízo	73ª Vara do Trabalho de São Paulo
b. Instância	2ª instâncias
c. Data de instauração	Março de 2024
d. Partes no processo	Autor: P. J. A. B Réu: Companhia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor de causa: R\$3.165.225,00
f. Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista movida por ex-prestador de serviços, em face da (i) CCISA08 CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA e da (ii) CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, na qual o reclamante, requer o reconhecimento de vínculo empregatício. Em resumo, os pedidos postulados foram: reconhecimento de vínculo empregatício, verbas rescisórias, com reconhecimento de rescisão indireta. intervalo intrajornada, horas extras, FGTS + 40%, honorários, multa do art. 477 da CLT, férias +1/3 e décimos terceiros salários. Apresentamos contestação por ambas as rés comprovando: (i) a existência de contrato de prestação de serviços com empresa constituída pelo reclamante; (ii) a regular inscrição do reclamante no CRECI, demonstrando o caráter liberal da sua profissão, bem como o contrato de parceria na época em que foi corretor de imóveis e (iii) a constituição de imobiliárias pelo autor antes do encerramento do seu contrato de prestação de serviços, demonstrando a ausência de exclusividade. Além disso, alegamos a ausência de Trata-se de Reclamação Trabalhista movida por ex-prestador de serviços, em face da (i) CCISA08 CONSULTORIA

	IMOBILIARIA LTDA e da (ii) CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, na qual o reclamante, requer o reconhecimento de vínculo empregatício. Em resumo, os pedidos postulados foram: reconhecimento de vínculo empregatício, verbas rescisórias, com reconhecimento de rescisão indireta. intervalo intrajornada, horas extras, FGTS + 40%, honorários, multa do art. 477 da CLT, férias +1/3 e décimos terceiros salários. Apresentamos contestação por ambas as rés comprovando: (i) a existência de contrato de prestação de serviços com empresa constituída pelo reclamante; (ii) a regular inscrição do reclamante no CRECI, demonstrando o caráter liberal da sua profissão, bem como o contrato de parceria na época em que foi corretor de imóveis e (iii) a constituição de imobiliárias pelo autor antes do encerramento do seu contrato de prestação de serviços, demonstrando a ausência de exclusividade. Além disso, alegamos a ausência de subordinação, eis que o reclamante não recebia ordens da empresa ou de empregados relacionados, bem como comprovamos a autonomia no exercício de suas atribuições, demonstrando, ainda, que os alegados horários praticados são inverossímeis.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em decisão, o Juiz extinguiu a ação sem resolução de mérito, por entender que a Justiça do Trabalho é incompetente para julgar esse tipo de ação. Acórdão anulou a sentença, determinando o retorno dos autos para prosseguimento e produção de provas.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se na fase recursal, processo encontra-se sobrestado até o julgamento do ARE nº 1.532.603, pelo STF no Tema 1.389.
i. Chances de perda	Remoto
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante pelo valor envolvido por ter como objeto o reconhecimento de vínculo empregatício por trabalhadores de empresa terceirizada.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso a decisão seja reformada, reconhecendo a competência da Justiça do Trabalho, o processo retornará à fase de conhecimento e, caso a Companhia venha a ser condenada, o impacto será financeiro.

Processo n.º 1000472-76.2024.5.02.0061	
a. Juízo	61ª Vara do Trabalho de São Paulo
b. Instância	2ª Instância
c. Data de instauração	Março de 2024
d. Partes no processo	Autor: U. C. C. H Réu: Companhia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor de causa: R\$2.380.297,00
f. Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista movida por ex-prestador de serviços, em face da (i) CCISA08 CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA e da (ii) CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, na qual o reclamante, requer o reconhecimento de vínculo empregatício. Em resumo, os pedidos postulados foram: reconhecimento de vínculo empregatício, verbas rescisórias, com reconhecimento de rescisão indireta. intervalo intrajornada, horas extras, FGTS + 40%, honorários, multa do art. 477 da CLT, férias +1/3 e décimos terceiros salários. Apresentamos contestação por ambas as rés comprovando: (i) a existência de contrato de prestação de serviços com empresa constituída pelo reclamante; (ii) a regular inscrição do reclamante no CRECI, demonstrando o caráter liberal da sua profissão, bem como o contrato de parceria na época em que foi corretor de imóveis e (iii) a constituição de imobiliárias pelo autor antes do encerramento do seu contrato de prestação de serviços, demonstrando a ausência de exclusividade. Além disso, alegamos a ausência de subordinação, eis que o reclamante não recebia ordens da empresa ou de empregados relacionados, bem como comprovamos a autonomia no exercício de suas atribuições, demonstrando, ainda, que os alegados horários praticados são inverossímeis.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença de mérito julgada totalmente improcedente. Acórdão deu provimento ao recurso da companhia para declarar a incompetência absoluta da justiça do trabalho para apreciar e julgar o presente feito, nos termos do artigo 114 da Constituição Federal.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se na fase recursal, Restando sobrestado até o julgamento do ARE nº 1.532.603, pelo STF no Tema 1.389.
i. Chances de perda	Remoto

j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante pelo valor envolvido e por ter como principal objeto o reconhecimento de vínculo empregatício por trabalhador de empresa terceirizada.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso a decisão seja reformada e a Companhia venha a ser condenada, o impacto será financeiro.

Processo n.º 1000081-29.2024.5.02.0706	
a. Juízo	6ª Vara do Trabalho de São Paulo
b. Instância	2ª instância
c. Data de instauração	Janeiro de 2024
d. Partes no processo	Autor: G. C. S Réu: Companhia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor de causa: R\$2.124.214,40
f. Principais fatos	Trata-se de ação em decorrência de acidente de trabalho sofrido e atribui o fato à responsabilidade do empregador e da Companhia por não terem fornecido Equipamento de Proteção Individual (EPI). Pleiteia condenação do empregador e da Companhia ao pagamento de indenização por danos morais, materiais e estéticos, além de pensão vitalícia.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença julgada totalmente improcedente. Acórdão, reformando a sentença para reconhecer o acidente de trabalho, a condenação da Cury é subsidiária, sendo a primeira Ré ativa no mercado.
h. Estágio do processo	O processo encontra-se na fase recursal no TST aguardando decisão do Recurso da primeira Reclamada e da Cury.
i. Chances de perda	possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante pelo valor envolvido.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso a Companhia venha a ser condenada, o impacto será financeiro, embora não sejamos o devedor principal.

(iii) Cíveis

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas subsidiárias eram parte em 3.104 (três mil cento e quatro) processos judiciais e administrativos, de natureza cível, cujo valor histórico da causa total envolvido é de R\$ 246.913.179,48 (duzentos e quarenta e seis milhões novecentos e treze mil, cento e setenta e nove reais e quarenta e oito centavos). A maior parte das ações nas quais as empresas figuravam como rés referiam-se a ações de rescisão contratual e vícios construtivos de unidades autônomas de empreendimento "Faixa 1", que deixaram de integrar o portfólio de produtos da Companhia, objetos de advocacia predatória.

Para os processos judiciais de natureza cível, em 30 de setembro de 2025 o montante provisionado era de R\$ 3.988 mil, representando determinados valores em ações judiciais com risco de perda classificado como provável, observada a política de provisionamento da Companhia e segundo prognóstico dos assessores jurídicos da Companhia.

(iv) Ambientais

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas subsidiárias eram parte em 55 (cinquenta e cinco) ações judiciais e procedimentos administrativos de natureza ambiental/urbanística envolvendo assuntos como supressão de vegetação, descarte de resíduos, dentre outros, sendo alguns apenas procedimentos preliminares de fiscalização e/ou investigação administrativos. Na data deste Formulário de Referência, não há provisionamento relacionado a tais processos.

Descrevemos a seguir os processos judiciais/procedimentos administrativos ambientais relevantes que a Companhia estava sujeita em 30 de setembro de 2-2025.

Ação Judicial n.º 1067005-23.2024.8.26.0053	
a. Juízo	5ª Vara de Fazenda Pública
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	11/09/2024
d. Partes no processo	Requerente: Ministério Público de São Paulo Requeridos: CCISA109 Incorporadora Ltda., CURY S/A, Prefeitura Municipal de São Paulo e CETESB
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 100.000,00
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de CURY CCISA109, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e da COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO –CETESB,

	objetivando: a) a declaração de nulidade dos atos administrativos Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº 125/2024 (SEI 109302591), do Parecer Técnico nº069/CLA-DCRA/2024 (SEI 109302794), da Ata da VPP (SEI109303028), da Planta de Situação Pretendida - PSP (SEI 109303212), Planta de Compensação Ambiental -PCA (SEI 109303343), Alvará de Aprovação de Execução de Edificação Nova (SEI1020.2023/0027885-4) e Informação Técnica nº 1041/CLA-DCRA-GTAP/2024; b) a imposição de obrigação de não fazer consistente na não autorização/licenciamento pela Municipalidade de São Paulo de intervenções futuras no local; c) a imposição de obrigação de não fazer à CETESB consistente em se abster de expedir licenças ambientais que desconsiderem a importância da área objeto desta inicial; d) a imposição de obrigação de não fazer consistente na não realização de empreendimento imobiliário no local pelas empresas requeridas ou eventuais sucessores, ou de qualquer outra intervenção que implique manejo arbóreo, em virtude do reconhecimento dos atributos ambientais da área (sob pena de pagamento de multa, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, de R\$ 200.000,00 –duzentos mil reais – por árvore cortada ou transplantada); e) a decretação de proibição para que as empresas requeridas, por si ou por prepostos ou contratados, realizem publicidade anunciando ou oferecendo unidades do empreendimento a ser construído no imóvel em questão, incluindo aquela feita através da mídia e de faixas, stands de venda ou cartazes (sob pena de pagamento de multa, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, de R\$ 100.000,00 – cem mil reais – para cada conduta de publicidade ou oferta constatada); f) a proibição de que as empresas requeridas, por si ou por prepostos ou contratados, ofereçam ou realizem promessa de venda, alienação ou qualquer outro negócio jurídico que tenha por objeto unidades autônomas do empreendimento (sob pena de pagamento de multa, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, de R\$ 100.000,00 – cem mil reais – para cada conduta contrária à determinação judicial); g) seja consignado que as multas fixadas estarão sujeitas à
--	--

	incidência de correção monetária, pelos índices oficiais, desde a distribuição desta petição até o seu efetivo pagamento, para recolhimento ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados; 3.8. consignar que as obrigações impostas pela sentença, referentes às vedações relacionadas ao imóvel e à sua recuperação ambiental, têm natureza propter rem, transmitindo-se a eventuais sucessores dos réus e adquirentes daqueles imóveis; h) seja expedido ofício ao Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, determinando a averbação na matrícula do imóvel da sentença proferida e da proibição, em razão desta, de promessa de venda, alienação ou qualquer outro negócio jurídico que tenha objeto unidades do empreendimento objeto desta ação. Antes de apreciar o pedido liminar, dada a relevância da matéria versada nestes autos, o juízo determinou a manifestação das requeridas para apreciação em 72 horas, as quais foram apresentadas pelas partes demonstrando a regularidade dos projetos e aprovações realizadas. Diante da postergação da apreciação da liminar, o Ministério Público do Estado de São Paulo interpôs Agravo de Instrumento (2317405-05.2024.8.26.0000). Concedeu-se a liminar pleiteada. Agravo de Instrumento do MP foi provido, para sustar os efeitos das autorizações de manejo arbóreo e alvarás de aprovação de obra e de execução de edificação nova. Contestações apresentadas pelas requeridas. Interposto Agravo de Interno pela Cia, o recurso não foi provido. Manifestações das partes após o julgamento dos recursos.
--	---

g. Resumo das decisões de mérito proferidas	LIMINAR: Antes de apreciar o pedido liminar, dada a relevância da matéria versada nestes autos, aplico por analogia o artigo 2º da Lei 8.437/92, a partir da autorização do artigo 1.059 do CPC e determino a manifestação do representante judicial das rés, para que se pronuncie em 72 horas. AGRAVO DE INSTRUMENTO: Execução de edificação nova fornecidas pelo município supressão de exemplares arbóreos que deve ocorrer de forma excepcional regime de proteção da vegetação de preservação permanente (lei municipal nº 10.365/87) termo de compromisso ambiental firmado pelo empreendedor com a municipalidade a fim de compensar os danos ambientais número a ser plantado inferior ao de espécies arbóreas a serem eliminadas decisão reformada recurso provido para sustar os efeitos das autorizações de manejo arbóreo e alvarás de aprovação de obra e de execução de edificação nova. AGRAVO INTERNO: Supressão de exemplares arbóreos que deve ocorrer de forma excepcional termo de compromisso ambiental firmado pelo empreendedor com a municipalidade a fim de compensar os danos ambientais número a ser plantado inferior ao de espécies arbóreas a serem eliminadas agravo de instrumento pedido de efeito suspensivo concedido decisão mantida recurso não provido. Considerando-se que não foi trazido neste agravo interno nenhum argumento capaz de alterar a decisão que concedeu o efeito suspensivo postulado no agravo de instrumento, impõe ao não provimento do recurso.
h. Estágio do processo	Fase de conhecimento – saneamento processual
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado	A ação é considerada relevante diante da repercussão em razão de impacto ambiental.

Ação Judicial n.º 1003033-45.2025.8.26.0053	
a. Juízo	5ª Vara de Fazenda Pública
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	06 de fevereiro de 2025
d. Partes no processo	Requerente: Sociedade dos Amigos de Bairro do Jardim Marajoara - Sajama Requeridos: CCISA109 Incorporadora Ltda., CURY S/A e Prefeitura Municipal de São Paulo
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.000,00
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública ajuizada pela Sociedade dos Amigos de Bairro do Jardim Marajoara - Sajama em face de CURY, CCISA109 e Prefeitura Municipal de São Paulo, Objetivando a anulação do licenciamento SEI 1020.2023-0027885-4, abstendo-se de qualquer conduta lesiva ou potencialmente lesiva ao meio ambiente natural e artificial, principalmente poda e corte de árvores no terreno situado na Rua Amergin, s/n, sem prévio estudo de impacto ambiental e de vizinhança, sob pena de pagamento de multa no importe de R\$100.000,00 por exemplar vegetal de porte arbóreo abatido ou extraído ou por hipótese de descumprimento, além de indenização individual a cada pessoa lesada, por danos patrimoniais e extrapatrimoniais, relativamente aos direitos individuais homogêneos afetados, a ser liquidado.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Diante da existência de conexão entre estes autos e a ação civil pública nº 1067005-23.2024.8.26.00, foi determinada a reunião dos autos para julgamento em conjunto. A análise da tutela de urgência já foi realizada nos autos principais. Aguardando citação após a reunião dos processos.
h. Estágio do processo	Fase de conhecimento – citação.
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado	A ação é considerada relevante diante da repercussão em razão de impacto ambiental.

Ação Judicial n.º 1500311-78.2025.8.26.0053	
a. Juízo	13ª Vara de Fazenda Pública
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	30 de julho de 2025
d. Partes no processo	Requerente: Ministério Público de São Paulo Requeridos: CCISA84 Incorporadora Ltda., CURY S/A e Prefeitura Municipal de São Paulo
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 500.000,00
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público em face de CURY, CCISA84 e Prefeitura Municipal de São Paulo, objetivando (i) a antecipação dos efeitos da tutela para que sejam sustados os efeitos das autorizações de manejo arbóreo constantes do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (SEI 110767487.6027.2023/0020997-8), relativos, respectivamente, à construção de edifício residencial vertical 360 Park View e à implantação de projeto de infraestrutura viária, no âmbito do empreendimento em análise, e para que não sejam expedidos os alvarás de aprovação de obra e de execução de edificação nova, até o julgamento definitivo da presente ação, (ii) a averbação, na matrícula da área em questão, da informação referente à existência da presente ação civil pública, com identificação das partes, da natureza da causa, (iii) impor a obrigação de não fazer consistente na não realização de empreendimento imobiliário no local pelas empresas-rés ou eventuais sucessores, ou de qualquer outra intervenção que implique manejo arbóreo, em virtude do reconhecimento dos atributos ambientais da área (sob pena de pagamento de multa, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, de R\$ 200.000,00; (iv) proibir as empresas requeridas, por si ou por prepostos ou contratados, de realizarem publicidade anunciando ou oferecendo unidades do empreendimento a ser construído no imóvel em questão, incluindo aquela feita através da mídia e de faixas, stands de venda ou cartazes, sob pena de multa de R\$ 100.000,00. Liminar concedida em 31/07/2025 para sustar as autorizações de manejo arbóreo constantes do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, bem como para determinar que não sejam expedidos os alvarás de aprovação da obra e de execução de edificação nova, até o julgamento do feito. Embargos de declaração do Ministério Público acolhidos para acrescer à tutela de urgência deferida, a suspensão de eventuais alvarás já expedidos relacionados à matéria debatida na presente ação.

	Contestações apresentadas em 26/08/2025 pela companhia, com pedido de revogação da liminar, o qual foi rejeitado. Agravo de instrumento nº 2280900-78.2025.8.26.0000 interposto, o qual foi provido para indeferir a tutela antecipada por ausência do artigo 300 do CPC.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	LIMINAR: O pedido de tutela de urgência comporta acolhimento. Com efeito, os documentos acostados aos autos evidenciam, ao menos em sede de cognição sumária, que o empreendimento imobiliário localizado na Avenida do Anastácio, 740, City América, nesta cidade de São Paulo, ocasionou supressão de diversas árvores, contando com autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente e com a celebração de Termo de Compromisso Ambiental, em detrimento aos ditames constitucionais e legais que regem a proteção da fauna e da flora. Há indícios, também, de que a área objeto da lide é recoberta por remanescente de Floresta Ombrófila Densa do Bioma Mata Atlântica, que abriga espécies da flora ameaçadas de extinção, além de tutelada pelos institutos do Patrimônio Ambiental e da Vegetação Significativa e integrante da Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM). Sendo assim, parece ter havido autorização indevida da requerida na autorização da supressão vegetal da área, conforme prevê o art. 11, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 11.428/2006. Outrossim, consta no Termo de Compromisso Ambiental firmado entre as partes fundado no Alvará de Aprovação e Execução de Edificação de Obra Nova expedido pela Municipalidade e que tem como fim a compensação dos danos ambientais decorrentes da implantação do empreendimento que pretendem as empreendedoras o corte de 92 árvores exóticas e 87 árvores nativas, totalizando 179 exemplares, mas restou previsto o plantio de apenas 930 mudas com DAP 3,0cm de espécies nativas do Estado de São Paulo, padrão DEPAVE, devendo ser acrescentado à análise da controvérsia o fato de que algumas espécies arbóreas cadastradas no local são nativas da Mata Atlântica e estão ameaçadas de extinção. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO: Conheço os presentes embargos, eis que tempestivos. Em relação ao mérito, é caso de acolhimento para acrescer à tutela de urgência

	deferida, a suspensão de eventuais alvarás já expedidos relacionados à matéria debatida na presente ação. Destarte, ACOLHO os embargos de declaração, mantendo-se, no mais, a decisão tal como lançada. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA: O pedido de revogação da liminar não comporta acolhimento, nos termos da manifestação do Ministério Público. Com efeito, ainda que se alegue que o manejo arbóreo já fora finalizado, verifica-se que a tutela de urgência foi deferida por este juízo também para obstar a expedição de novos alvarás de aprovação da obra e de execução de edificação de obra nova, suspendendo, também, qualquer autorização já emitida. AGRAVO DE INSTRUMENTO: No caso concreto, não se evidenciam, ao menos neste juízo preliminar, os requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência. Com efeito, a licença ambiental objeto de impugnação foi expedida por órgão técnico especializado CETESB, no exercício regular de competência legal. A concessão da licença pressupõe análise técnica de diversos parâmetros ambientais, sendo presumida, em princípio, a validade e legitimidade dos atos administrativos (art. 37 da CF e princípio da presunção de legitimidade do ato administrativo). A suspensão imediata do licenciamento, sem prova inequívoca de irregularidade grave ou dano ambiental concreto e iminente, importaria ingerência indevida na esfera técnica da Administração e poderia, ao revés, comprometer a execução de obra de relevante interesse social, cujos efeitos sociais e urbanísticos não foram adequadamente ponderados nesta fase inicial. Tudo indica, pelo menos nesta fase preliminar dos autos, o que implica na possibilidade futura da suspensão da obra, que o plano de compensação foi aprovado com base no Decreto Municipal 53.889/2013 e portarias subsequentes. A escolha de mudas em padrão DEPAVE atende à política municipal de recomposição arbórea e contribui para corredores ecológicos regionais.
h. Estágio do processo	Fase de conhecimento – saneamento.
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante diante da repercussão em razão de impacto ambiental

k. Impacto em caso de perda do processo	Atraso na comercialização e regularização do terreno, além da possibilidade de compensação arbórea além do projeto aprovado pela Prefeitura e multa.
--	--

Ação Judicial n.º 1008902-58.2019.8.26.0292	
a. Juízo	Vara de Fazenda Pública de Jacareí - TJSP
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	30 de setembro de 2019
d. Partes no processo	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: Dalaveca Incorporadora Ltda Reqdo: PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ Reqdo: Fazenda Pública do Estado de São Paulo Reqdo: CETESB COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.000,00 (valor da causa)
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública na qual afirma o MPSP que o empreendimento habitacional Condomínio Residencial Morada Casabella, entregue em 2014, teria sido implantado sobre área de várzea e em imóvel inserido no Cadastro de Áreas Contaminadas, condição averbada na matrícula, com metais pesados no solo que poderiam prejudicar o meio ambiente e a qualidade de vida e saúde dos moradores do local, em decorrência da possibilidade de inundação e contato com tais substâncias. Alega que de acordo com o Plano Municipal de Meio Ambiente de Jacareí (PMMA), a área foi classificada como de nível de risco de inundação muito alto por se tratar de várzea. Na época da aprovação do empreendimento, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, instituído pela Lei Complementar nº. 49/2003, estabelecia a área como Zona Especial de Várzea, vedando-se a ocupação no referido espaço. Posteriormente, com a modificação do Plano Diretor, houve flexibilização da legislação, condicionando-se a ocupação em áreas de várzea à apresentação de estudos que demonstrassem a sua descaracterização. Todavia, em 14.03.2018, tal diploma normativo foi declarado inconstitucional pelo TJSP após o ajuizamento de ADIN pela Procuradoria Geral de Justiça de São Paulo. Assim, o TJSP teria entendido que a legislação municipal seria

	incompatível com o princípio da vedação do retrocesso, especialmente aplicável ao meio ambiente, por não conferir proteção à área de várzea. Fez a ressalva de que o ordenamento jurídico não proíbe a implantação de condomínio em áreas contaminadas desde que sejam adotadas medidas que garantam o uso seguro dessas áreas. Aponta que pareceres elaborados pelo CAEX/ MP constataram irregularidades na aprovação e a exposição da população a fatores de riscos por força da contaminação por materiais pesados, como o chumbo, situação que seria conhecida pelo Município de Jacareí. Afirma que por se tratar de área inserida em zona especial de várzea existe alto risco de inundação, que agregado a presença de chumbo expõem os moradores a risco de contaminação e que a simples menção na matrícula do imóvel sobre a presença do metal não seria o suficiente para alertar os moradores sobre o risco. Questiona as aprovações dos órgãos públicos estaduais e municipais, além do cogitar a possibilidade de exposição involuntária ao chumbo em período de enchentes, além da desagregação aos aterros e pavimentos devido a característica do solo. O MPSP ainda atribui a responsabilidade do Estado de São Paulo à aprovação indevida do empreendimento por parte do órgão GRAPROHAB, que não teria observado as circunstâncias alarmantes que desautorizavam a implantação do condomínio na área. Quanto à CETESB, teria violado a Lei Estadual nº. 13.577/2009, tendo em vista que emitiu Licença de Operação ao empreendimento sem garantir o uso seguro da área contaminada. No que se refere ao MUNICÍPIO DE JACAREÍ, este deverá responder pelas irregularidades por ter emitido Licença Urbanística ao empreendimento mesmo em desacordo com a sua própria legislação municipal. Diante do exposto, requer: 1.Liminarmente: a. determinação de embargo da área em exame nesta ação, proibindo-se outros cortes de vegetação, aterramento, impermeabilização do solo, bem como o uso da área para atividades de construção ou ampliações das edificações já existentes;
--	--

	b. Não canalizar o restante de contribuinte do Córrego Seco, visto que esse tipo de medida de engenharia não pode prosperar, especialmente por se tratar de várzea, sob pena de agravar ainda mais, o cenário de inundações à jusante; c. Suspensão de propaganda (em quaisquer mídias) e quaisquer atividades voltadas e/ou implicadas na comercialização/transação de unidades habitacionais do Condomínio Residencial Morada Casabella; d. Que os réus apresentem, no prazo máximo de 90 dias, projeto para auxiliar na drenagem das águas pluviais, além de outros que facilitem a permeabilização da água das chuvas, ou outras quaisquer medidas que possam ser implantadas que auxiliem na prevenção das inundações do empreendimento; e. Que os réus providenciem a notificação de todos os adquirentes das frações ideais do condomínio ora tratado, comunicando-se da propositura desta demanda. Tal medida deverá ser comprovada nestes autos com a juntada dos ARs, ou outro meio regular de cientificação; f. A anotação junto a matrícula do empreendimento do trâmite desta demanda. 2.No Mérito: a. obrigação de não fazer consistente em não canalizar o restante de contribuinte do Córrego Seco, visto que esse tipo de medida de engenharia não pode prosperar, especialmente por se tratar de várzea, sob pena de agravar ainda mais, o cenário de inundações à jusante; b. obrigação de fazer consistente em promover reparação ambiental a partir da ampliação de área permeável com abertura de canal em seção fechada (limite sul do imóvel), com a respectiva implantação de projeto de recomposição de vegetação ciliar às suas margens. Para tal sugere-se a adoção de faixa mínima de 30/50m de largura, de acordo com critérios da Resolução SMA nº. 32/14 e com uso exclusivo de espécies da flora nativa regional, conforme lista anexa à Resolução SMA 08/08 (priorizando-se e favorecendo espécies atrativas de avifauna). Prazo: 180 dias; b.1) obrigação de fazer consistente em ampliar e resgatar áreas permeáveis na área dos fatos, por se tratar de várzea e, portanto, zona natural de amortecimento de cheias;
--	--

	b.2) obrigação de fazer consistente em realizar a desocupação parcial das quadras A e J e integralmente da quadra L, nos termos (e referenciais mínimos) sugeridos pelo parecer técnico do CAEX às fls. 667/688, com o devido reassentamento habitacional e integral ressarcimento de valores pagos e indenização (com valor compatível ao valor de mercado) aos moradores/adquirentes de habitações em tais quadras; Prazo: 180 dias; b.3) obrigação de fazer consistente em remover as edificações e elementos constitutivos das quadras desocupadas com a devida destinação dos resíduos sólidos gerados, com o resgate da permeabilidade do solo e averbação desta informação à margem da matrícula, vedando-se a conversão do uso do solo destas áreas. Prazo: 180 dias; b.4) obrigação de fazer consistente na apresentação de plano de recuperação ambiental das áreas degradadas junto ao órgão ambiental competente, com implantação de projeto para incremento de cobertura vegetal dos trechos desocupados. Prazo: 180 dias; b.5) obrigação de fazer consistente na consulta aos adquirentes das frações ideais do condomínio ora em questão e oferta da possibilidade de distrato, diante da constatação da gravidade dos problemas em análise nestes autos; se positiva a resposta dos adquirentes, eles deverão ser ressarcidos por todos os réus, de todos os gastos na aquisição e melhorias eventualmente realizadas em suas casas; b.6) obrigação de fazer: se os adquirentes permanecerem na área, o empreendedor deverá realizar o que determina do Certificado do GRAPROHAB: deverá dar continuidade a investigação da área do condomínio, com o objetivo de detalhar a contaminação e desenvolver um plano de intervenção para o local, executando a complementação da investigação nas porções central e oeste da área de interesse com realização de coletas de solo e implantação de poços de monitoramento para amostragem da água subterrânea, até que se localize a fonte de contaminação da área, ou que esta, ao menos, não represente mais perigo ao contato dérmico aos adquirentes das frações ideais, em se considerando que tratamos de área de várzea, e tal risco será sempre iminente;
--	---

	c) caso as obrigações de fazer referidas no item "b" acima se impossibilitem total ou parcialmente, deverão os réus serem condenados ao pagamento de indenização quantificada em perícia, corrigida monetariamente, correspondente aos danos que se mostrarem irreversíveis, a ser recolhida ao Fundo Estadual de Defesa dos Interesses Difusos (Decreto Estadual no. 27.070/87; art. 13, da Lei no. 7347/85); d) Obrigação de pagar quantia a título de danos morais coletivos por força dos danos ambientais praticados na área, a ser quantificada em liquidação de sentença, nos termos do art. 509 e seguintes do CPC. Houve apresentação de manifestação liminar do Município de Jacaré e Estado de São Paulo no sentido de que todas as notas técnicas foram solicitadas pelo Ministério Público. Portanto, tão ciente quanto o Município de Jacaré sobre as condições do solo no Condomínio era o MPSP. Ainda houve a ressalva de que se o grau de contaminação fosse extremo ao ponto de impossibilitar a implantação do Condomínio, o MPSP não aguardaria por mais de 05 anos para propor a ação, esperando a consolidação das moradias e o adoecer dos moradores. Defendem ainda que o serviço prestado pela CETESB não pode ser diminuído, gerando com isso extrema insegurança, seja para aqueles que adquiriram uma unidade no fatídico condomínio, seja para o Município de Jacaré que munido de informações técnicas analisou e aprovou o projeto para implantação do condomínio. Afastam, ainda, os argumentos postos como requisitos para concessão de liminar, visto como frágeis e sem urgência. Em 17.11.2020, a Dalaveca apresentou sua contestação, na qual destacou a adequação do local, bem como a existência das devidas aprovações para implantação do empreendimento pelos órgãos competentes. Em 14.12.2020, o d. Juízo deferiu a liminar e determinou (i) o embargo judicial da obra; (ii) a proibição de canalização de contribuinte do Córrego Seco; (iii) o bloqueio administrativo da matrícula do loteamento; (iv) a suspensão de atividades de propaganda e comercialização de unidades do Condomínio Residencial Morada Casabella;
--	---

	(v) apresentação de projeto para auxiliar a drenagem de águas pluviais para prevenir definitivo do recurso. Em 23.04.2021, o Oficial de Registro de Imóveis de Jacareí noticiou o desbloqueio administrativo da matrícula do imóvel e de todas as matrículas das unidades autônomas. Em 30.04.2021, o MP apresentou réplica às contestações. Em 13.05.2021, a Dalaveca requereu a produção de prova pericial. Em 16.09.2021, o Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela Dalaveca, para indeferir a tutela de urgência requerida pelo MP. O recurso transitou em julgado em 17.02.2022. Em 24.02.2022, proferido despacho determinando expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para desbloqueio da matrícula objeto da liminar. Em 05.04.2022, protocolo de resposta ao ofício pelo Cartório de Registro de Imóveis informando o desbloqueio da matrícula. Em 15.05.2023, proferida decisão saneadora, a qual (i) fixou os pontos controvertidos; (ii) deferiu a realização de prova pericial; (iii) nomeou como perito o Engenheiro Ambiental Felipe Keiji Feital Harano; (iv) determinou que a Dalaveca arque com os honorários periciais; (v) intimou o expert para estimar os honorários; (vi) intimou as partes para formulação de quesitos e indicação de assistente técnico. Após o perito aceitou a nomeação e informou que aguardaria a apresentação dos quesitos pelas partes para estimar os honorários, a Dalaveca indicou o assistente técnico e quesitos. Com os quesitos, o perito estimou os seus honorários em R\$350.446,50., o Perito estimou seus honorários em. Em 10.07.2023, a Dalaveca solicitou a substituição do Perito, em virtude do descabimento do valor a título de "honorários profissionais" e do escopo dos serviços. Em 14.07.2023, foi proferido despacho intimando o perito a se manifestar sobre as impugnações aos honorários. Em 20.07.2023, o Perito apresentou os esclarecimentos relativos a seus honorários. Na mesma data, as partes foram intimadas a se manifestar. Em 01.08.2023 a Dalaveca apresentou manifestação
--	---

	reiterando o pedido de substituição do Perito. Em 14.09.2023, o Ministério Público apresentou parecer técnico elaborado pelo CAEX e informou entender pertinentes as considerações e ponderações do Sr. Perito Judicial para realização da pericial com a presença de um geólogo e equipe multidisciplinar. Em 27.02.2024, foi proferido despacho intimando os réus para manifestação sobre o parecer técnico apresentado pelo Ministério Público. Em 20.03.2024, a CETESB pugnou pelo oferecimento de quesitos complementares após apresentação do laudo pericial. Em 22.03.2024, a Dalaveca apresentou manifestação para reiterar suas manifestações quanto à substituição do Perito ou, subsidiariamente, seja o valor de honorários fixados no máximo em R\$ 20.000,00. Em 18.04.2024, o Município de Jacareí reiterou não ter interesse na produção de provas, concordando com o pedido de substituição do Perito da Dalaveca. Em 27.02.2025 o Juízo intimou o perito para indicação de nova estimativa de honorários. Em 14.05.2025 o perito foi novamente intimado para indicação de nova estimativa de honorários. Em 10.11.2025 o perito anterior declinou o encargo, sendo nomeado um novo perito.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	N/A
h. Estágio do processo	O processo encontra-se em fase de conhecimento – aguardando perícia judicial
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Diante da repercussão em razão de impacto ambiental, além dos valores envolvidos em caso de possível imputação de multa.
k. Impacto em caso de perda do processo	Dano à imagem da companhia, além de indenização por dano coletivo a ser apurado em juízo.

Ação Judicial n.º 1036345-17.2022.8.26.0053	
a. Juízo	7ª Vara da Fazenda Pública Estadual
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	25 de junho de 2022

d. Partes no processo	Requerente: Deise Sellani Gimenez, Cristina Maria Correia de Ávila, Eduardo Guimarães de Ávila, Edgard Palma Junior, Milton de Sousa Gontijo Junior, Rubens Cassiano da Silva. Requeridos: Cury Construtora e Incorporadora S/A., Prefeitura de São Paulo, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Secretário do Verde e do Meio Ambiente.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.000,00
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Popular ajuizada pelos vizinhos do empreendimento "Dez Tatuapé". Insurgem-se os Requerentes contra a obra em questão, sustentando existir desrespeito ao recuo necessário dos córregos e nascentes existentes na região do Rio Aricanduva, em invasão à área de preservação permanente. Narram que a aprovação concedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, e Secretarias do Verde e Meio Ambiente para construção no local foi feita de forma equivocada, vez que desconsiderou pareceres técnicos contrários à intervenção na área, motivo pelo qual o ato administrativo deveria ter seus efeitos suspensos. Assim, além de vasta documentação, acostaram aos autos laudo elaborado por engenheiro ambiental, o qual aponta supostas inconsistências ambientais no empreendimento. Em caráter liminar, requerem (i) a paralisação das obras; (ii) a suspensão das licenças até então concedidas ao empreendimento até o julgamento final da lide, sob pena de multa diária. No mérito, requereram (i) a confirmação da tutela antecipada, com a anulação das licenças até então concedidas pela Municipalidade; (ii) a demolição da edificação irregular; (iii) a recuperação da área, com apresentação de projeto com tal finalidade; (iv) a compensação dos danos ambientais causados; (v) o pagamento de danos morais coletivos. Em 29/06/2022, os Requerentes apresentaram emenda à inicial, na qual destacaram a adequação da via eleita. Em 07/07/2022, o Ministério Público apresentou seu parecer, por meio do qual solicitou a regularização do polo passivo da demanda, bem como a prévia audiência das pessoas jurídicas de direito público arroladas.

	Em 12/07/2022, foi proferida decisão, determinando a retificação do polo passivo para inclusão do Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente, bem como Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Determinou-se, por fim, a citação de todos os Réus. A Cury foi citada em 19/07/2022. Em 04/08/2022, apresentada contestação pelo Município de São Paulo. Em 11/08/2022, apresentada contestação pela Cury e CCISA71. Em 16/09/2022, os Autores apresentaram réplica. Em 14/10/2022, o Ministério Público apresentou novo parecer, no qual solicitou que se aguarde a apresentação de contestação pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento e Secretário do Verde e do Meio Ambiente, o acolhimento da ilegitimidade passiva da Cury e manutenção da CCISA71 no polo passivo. Em 08/11/2022, proferido despacho intimando o Município para esclarecer se os documentos acostados à contestação apresentados sem prejuízo de eventuais contestações a serem apresentadas pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento e pelo Secretário do Verde e do Meio Ambiente. Em 11/11/2022 o Município esclareceu que a contestação por ele apresentada se estende aos Secretários em questão. Em 13/12/2022, as partes foram intimadas para especificação de provas. Em 30.01.2023, a parte Autora apresentou pedido de desistência da ação. Em 09/02/2023, proferido despacho de intimação das Rés sobre o pedido de desistência. Na mesma data,
--	--

	manifestação da Cury informando que não possui provas a produzir, bem como reiterando o pedido de improcedência da ação. Em 24/04/2023, o Ministério Público apresentou manifestação aduzindo ser necessária a publicação de editais para promoção do prosseguimento da ação, bem como a necessidade de ratificação, pela Autora, do pedido de desistência, tendo em vista erro material envolvendo o nome das partes. Em 12/06/2023, proferida decisão determinando a intimação do Condomínio Villagio Di Verona para informar se reitera o pedido de desistência, bem como intimação dos outros Autores para que se manifestem sobre a manutenção do interesse na ação popular. Atualmente, aguarda-se a manifestação dos Autores. Em 29/02/2024, transcorreu o prazo para manifestação dos Autores. Em 04/03/2024, o Ministério Público reiterou sua manifestação, requerendo a publicação dos editais com vistas a viabilizar o prosseguimento da ação. Em 23/04/2024, proferida decisão deferindo a publicação de editais para o prosseguimento do feito. Em 08/07/2025, o Ministério Público requereu a intimação pessoal dos Autores, para o regular prosseguimento do feito. Em 16/07/2025, proferida decisão determinando a intimação dos Autores. Expedidas cartas de citação
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito proferidas tendo em vista pedido de desistência das autoras.

h. Estágio do processo	Aguardando intimação por edital das autoras para confirmação do pedido de desistência da ação
i. Chances de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado	Por trata-se de matéria urbanística/ambiental, tema sensível ao negócio da companhia.

(v) Outros Processos Administrativos e Judiciais

Inquérito Civil nº 29.0001.0072968.2023-24	
a. Juízo	Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo - Ministério Público do Estado de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	17 de abril de 2023
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: Monterey Incorporadora Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se de Inquérito Civil instaurado com a finalidade de apurar o correto enquadramento das unidades habitacionais do Guedala Park I, II e III aos adquirentes dentro da faixa de renda prevista na legislação municipal, motivo pelo qual requer: • cópias dos contratos de adesão de venda e compromisso de compra e venda das unidades HIS e HMP do empreendimento Guedala Park. • Informações sobre a oferta à venda dessas unidades conforme a destinação aprovada pelo Município de São Paulo. • Esclarecimentos e instruções prestados aos corretores sobre a existência das unidades HIS e HMP no empreendimento. • Informações sobre quaisquer alterações no projeto aprovado que não tenham sido submetidas e aprovadas pelo Município de São Paulo. Em 25/03/24 a Monterey protocolou manifestação prestando os esclarecimentos solicitados.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise pela Promotoria dos documentos encaminhados.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial

processo é considerado relevante	impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o inquérito não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.
Procedimento Administrativo de Acompanhamento: 0739.0041531/2024	
a. Juízo	Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo - Ministério Público do Estado de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	28 de novembro de 2024
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA62 INCORPORADORA LTDA.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se de procedimento iniciado como uma Notícia de Fato 0739.0041531/2024 relativa a possível desvirtuamento na destinação das unidades HIS/HMP do Flow Barra Funda, momento em que o Ministério Público solicita, no prazo de 30 (trinta) dias que a empresa: (i) o encaminhamento dos alvarás emitidos para o empreendimento; (ii) esclarecimento se o empreendimento possui unidades classificadas como habitações de interesse social (HIS) e, em caso positivo: (ii.1) encaminhamento da qualificação dos adquirentes de unidades habitacionais HIS; (ii.2) modelo da declaração dos adquirentes (de enquadramento ou investidor); (ii.3) material publicitário; (ii.4) quais unidades HIS do referido empreendimento foram adquiridas “à vista” pelo comprador e quem foram esses compradores; (ii.5) quais unidades HIS foram adquiridas pelo mesmo comprador e quais foram esses compradores; (ii.6) minuta do contrato; (ii.7) o que foi exigido para comprovação dos rendimentos

	fornecidos pelos adquirentes das referidas unidades HIS Informações iniciais prestadas pela CCISA62 e complementadas em 24.05.2025. Houve a instauração de Procedimento Administrativo de Acompanhamento em 08.04.25.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise pela Promotoria dos documentos encaminhados.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2024 /0005385-5	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	11 de novembro de 2024
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA76 INCORPORADORA LTDA.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA76 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Dez Canindé. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados.

	• Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação. Prazo de 15 dias adicionais concedido pela Municipalidade. Documentação apresentada em 05/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2024/0005920-9	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	29 de novembro de 2024
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: MONTEREY INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a MONTEREY solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Guedala Park. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento,

	com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 04/2025, pendente de avaliação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0000121-0	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	15 de janeiro de 2025
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA160 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA160 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das

	unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento The Place Barra Funda. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 03/2025, pendente de avaliação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2024/0006377-0	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	15 de janeiro de 2025
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA122 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos	Não há.

envolvidos	
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA122 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento AR.QUE. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 03/2025, pendente de avaliação pela Municipalidade.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2024/0006204-8	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	18 de fevereiro de 2025

d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA62 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA62 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida dos empreendimentos Flow Barra Funda 01 e 02. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 03/2025, pendente de avaliação pela Municipalidade.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0000575-5	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	05 de fevereiro de 2025
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA29 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA29 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Cidade Lapa. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação. Prazo de 15 dias adicionais concedido pela Municipalidade. Documentação apresentada em 03/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2024/0006204-8	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	18 de fevereiro de 2025
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA62 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA62 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida dos empreendimentos Flow Barra Funda 01 e 02. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 03/2025, pendente de avaliação pela Municipalidade.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0000575-5	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	05 de fevereiro de 2025
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA29 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA29 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Cidade Lapa – Santa Marina. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação. Prazo de 15 dias adicionais concedido pela Municipalidade. Documentação apresentada em 03/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0002625-6	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	11 de abril de 2025
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA84 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA84 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento 360ª PARK VIEW. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 05/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0002637-0	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	11 de abril de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Regdo: CASAVIVA ILHÉUS INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CASAVIVA ILHÉUS solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Gold Lyne Pirituba. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 05/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0002417-2	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	07 de maio de 2025
d. Partes no inquérito	Reqte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CASAVIVA ILHÉUS INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CASAVIVA ILHÉUS solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Blue Lyne Pirituba. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação. Prazo de 15 dias adicionais concedido pela Municipalidade. Documentação apresentada em 07/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0003171-3	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	07 de maio de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA73 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA73 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Urban Vila Maria 2. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 06/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0002395-8	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	07 de maio de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Regdo: CCISA43 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA43 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Alto São Domingos -Mutinga. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Documentação apresentada em 06/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0003144-6	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	13 de maio de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA68 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA68 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Único Jacú Pessego. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação. Prazo de 15 dias adicionais concedido pela Municipalidade. Documentação apresentada em 07/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0003238-8	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	13 de maio de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA66 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA66 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Cidade Mooca – Vila Capri. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação. Prazo de 15 dias adicionais concedido pela Municipalidade. Documentação apresentada em 07/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0003226-4	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	09 de maio de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA117 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA117 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Cidade Central. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação. Prazo de 15 dias adicionais concedido pela Municipalidade. Documentação apresentada em 07/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0003811-4	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	09 de maio de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA172 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA172 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento situado à Rua Alexandre Dumas 2081. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Considerando que não possuímos nenhum empreendimento neste endereço, solicitamos em 07/2025 esclarecimentos quanto ao empreendimento de análise do procedimento em questão.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Aguardando esclarecimento do DEPLAN quanto ao empreendimento objeto do procedimento.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0003560-3	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	16 de julho de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA66 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA66 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Cidade Mooca – Duomo. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Solicitada a dilação de prazo para a apresentação da documentação em 08/2025 pendente de apreciação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Em análise inicial do DEPLAN quanto a documentação anexada.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/003418-6	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	21 de julho de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA37 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a Associação João Meinberg de Ensino de São Paulo solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Mérito Belenzinho. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Tomamos conhecimento pelo antigo proprietário, motivo pelo qual requeremos a devolução do prazo de 30 dias para manifestação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Aguardando deferimento do DEPLAN.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0005422-5	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	02 de setembro de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CASAVIVA ILHÉUS INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CASAVIVA ILHÉUS solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Green Lyne Pirituba. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Pedido de dilação em 09/2025 solicitado ao DEPLAN, aguardando apreciação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Aguardando deferimento do DEPLAN.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0004676-1	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	23 de setembro de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA79 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA79 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Mérito Sabará. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Pedido de dilação solicitado ao DEPLAN, aguardando apreciação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Aguardando deferimento do DEPLAN.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

Processo SEI nº 6014.2025/0006027-6	
a. Juízo	Departamento de Planejamento Habitacional – DEPLAN Prefeitura do Município de São Paulo
b. Instância	Procedimento Preparatório na Esfera Administrativa
c. Data de instauração	26 de setembro de 2025
d. Partes no inquérito	Repte: Ministério Público do Estado de São Paulo Reqdo: CCISA62 INCORPORADORA LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Não há.
f. Principais fatos	Trata-se notificação da Prefeitura destinada a CCISA62 solicitando esclarecimentos sobre a correta destinação das unidades HIS HMP à faixa de renda devida do empreendimento Urban Barra Funda 02. Requer a apresentação de: • Matrículas de todos os imóveis do empreendimento, com indicação das respectivas frações ideais. • Contratos de compra e venda e/ou compromisso de compra e venda das unidades de HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas, devidamente datados e assinados. • Documentos comprobatórios do enquadramento das famílias adquirentes na faixa de renda destinatária para todas as unidades licenciadas como HIS e/ou HMP que tenham sido alienadas. • Outros documentos que demonstrem a correta destinação das unidades HIS e HMP, conforme a legislação municipal. Pedido de dilação solicitado ao DEPLAN, aguardando apreciação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. Estágio do processo	Aguardando deferimento do DEPLAN.
i. Chances de perda	Possível.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A ação é considerada relevante tendo em vista o potencial impacto social e financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Caso o Procedimento Administrativo de Acompanhamento não seja arquivado, poderá ensejar o ajuizamento de uma ação civil pública ou a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), condenando a Companhia à rescisão das unidades comercializadas, indenização, multa e revogação dos benefícios fiscais concedidos. Não há como estimar, neste momento, valor de eventual prejuízo.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

A Companhia efetuou provisões para os riscos trabalhistas, cíveis e tributários no montante de R\$ 37.933 mil em 30 de setembro de 2025.

Este montante de provisão é relativo aos valores envolvidos nos processos exclusivamente cuja perda é provável, segundo normas e procedimentos contábeis em vigor e critérios de contingenciamento e provisionamento seguidos pela empresa na referida data.

4.6 Processos sigilosos relevantes

Não aplicável, dado que, até 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos sigilosos relevantes.

4.7 Outras contingências relevantes

Não aplicável, dado que, até 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas controladas não figuravam como partes em processos judiciais e administrativos com contingenciamento relevante além daqueles já mencionados nos itens anteriores deste Formulário de Referência.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia dispõe de Política de Gestão de Riscos, cuja última atualização foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 5 de agosto de 2024. A Política tem por finalidade disciplinar os procedimentos de gestão de riscos adotados com o propósito de mapear os riscos da atividade da Companhia, avaliando e monitorando as situações em tempo adequado para que as devidas ações sejam tomadas, visando minimizar os impactos à Companhia.

A Política de Gestão de Riscos atualizada encontra-se disponível para consulta nas páginas eletrônicas da CVM e de Relações com Investidores da Companhia.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política de Gestão de Riscos tem como finalidade disciplinar os procedimentos de gestão de riscos adotados com a finalidade de mapear os riscos existentes em relação às atividades da Companhia, avaliando e monitorando as situações em tempo adequado para que as devidas ações sejam tomadas, visando minimizar os impactos à Companhia.

A Política de Gestão de Riscos é baseada nos seguintes princípios e objetivos: (i) identificar, mapear e gerir os riscos da Companhia; (ii) possibilitar que os responsáveis por cada área tenham tempo hábil para agir em situações de identificação de risco; (iii) colaborar com a estabilidade e o desenvolvimento da Companhia; e (iv) consolidar práticas de boa governança corporativa na Companhia.

A gestão de riscos da Companhia está alinhada com a atuação da Companhia e conta com esforços conjuntos de todas as áreas da Companhia para a construção de pilares sustentáveis em seu negócio, além de integrar os objetivos de negócio e as metas estratégicas para o desenvolvimento da Companhia. A gestão de riscos da Companhia, por meio da Política de Gestão de Riscos, segue premissas estabelecidas em boas práticas de mercado expressa em regulamentações brasileiras e internacionais, bem como os princípios da Companhia.

i. os riscos para os quais se busca proteção

Busca-se proteção para todo e qualquer tipo de risco que possa impactar de forma negativa o atingimento de objetivos de negócios traçados pela alta administração, dentre eles:

- “Risco Ambiental”: Risco de impacto na natureza, trazendo prejuízos ao ambiente em que a Companhia está envolvida, sejam eles na água, solo ou ar. Os impactos envolvem também os *stakeholders* da Companhia;
- “Risco Cibernético”: Risco de eventos que possam causar interrupções, perdas ou danos em informações sistêmicas, além de perdas financeiras e reputacionais;
- “Risco Climático”: Risco que afete especificamente as condições climáticas;
- “Risco de Compliance”: Risco de sanções legais, regulatórias, perda de reputação ou financeira decorrente de inconformidades no cumprimento e aplicação de leis e regulamentações e/ou quaisquer um dos códigos e políticas internas de ética e conduta da Companhia;
- “Risco Concorrencial”: Risco ao direito à livre concorrência e à livre iniciativa, e que podem causar a atuação abusiva de agentes econômicos, como manipulação de concorrências, vazamento de dados, divulgação privilegiada, dentre outros;
- “Risco de Controles”: Risco decorrente de falhas nos controles existentes para a mitigação dos riscos da Companhia;
- “Risco de Conjuntura”: Risco decorrente de perdas e mudanças oriundas das condições políticas, culturais, sociais e econômicas ou financeiras do Brasil;
- “Risco de Crédito”: Risco de perda resultante da incerteza quanto ao recebimento de clientes, tendo em vista serem beneficiários do programa MCMV, bem como de instituições financeiras e garantias de aplicações financeiras;
- “Risco relativo a Custos de Insumo”: Risco decorrente da possibilidade de haver necessidade e/ou pressão de mercado para alteração nos preços dos produtos e custos de insumos para a operação;
- “Risco Estratégico”: Riscos que possam afetar a tomada de decisões estratégicas pela Companhia, resultando no não cumprimento dos objetivos de negócio;
- “Risco Financeiro”: Riscos decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros;

- "Risco Fiscal": Risco que pode afetar o planejamento tributário da Companhia, bem como deixar de cumprir com suas obrigações tributárias que pode ocasionar consequências financeiras e de credibilidade para a Companhia;
- "Risco de Imagem": Risco de perda da imagem da Companhia perante o mercado e as autoridades, resultante de publicidade negativa, ainda que enganosa;
- "Risco Legal e de Conformidade": Risco de perda decorrente de multas, penalidades ou indenizações resultantes de ações de órgãos de supervisão e controle, bem como perdas decorrentes de decisão desfavorável em processos judiciais ou administrativos;
- "Risco de Liquidez": Risco decorrente da insuficiência de recursos para cumprir com as obrigações assumidas pela Companhia, em razão do desequilíbrio entre os ativos e os passivos desta.
- "Risco Mercadológico": Riscos de mercado que são externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros.
- "Risco de Operação e ou Negócio": Riscos de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento, dentre outros).
- "Risco Pandêmico": Risco de pandemias afetarem os negócios e continuidade da Companhia.
- "Risco Regulatório": Riscos decorrentes de mudanças nas regulamentações em vigor, que podem afetar negativamente os negócios da Companhia.
- "Risco Reputacional": Risco que possa afetar a percepção/imagem da Companhia junto ao público;
- "Risco de Retenção": Risco de não reter os recursos e executivos da Companhia; e
- "Risco Social": Risco de perdas ocasionadas por eventos relacionados a violação dos direitos do indivíduo ou de uma comunidade.

ii. os instrumentos utilizados para proteção

O processo de gestão de riscos da Companhia inclui:

1. Identificação de Riscos

São adotadas rodadas de discussões com a Diretoria e pessoas designadas, além de *benchmark* com empresas de porte e mercado semelhantes, para a identificação de riscos e visando possibilitar o planejamento.

No caso dos riscos operacionais (pouco abrangentes, tipicamente isolados em um departamento e/ou processo e não ameaçam o funcionamento da Companhia), estes podem ser identificados através de processos de auditorias, conforme previsto no plano anual de auditoria e trabalhos de *due diligences* (quando necessários). Ainda, a identificação pode ocorrer por meio de denúncias com constatação de fraudes.

Já no caso dos riscos sistêmicos (eventos que podem causar rupturas no sistema financeiro e consequentemente ocasionar impactos na Companhia), estes são identificados através de trabalhos e acompanhamentos da área de gestão de riscos e discussões da Diretoria e Conselho de Administração.

2. Avaliação de Riscos

Os riscos são avaliados pelos padrões da área de riscos e auditoria interna. Uma vez avaliados, os riscos são catalogados e classificados pela Diretoria Executiva, de acordo com o impacto e grau de maturidade dos controles. Os riscos operacionais e sistêmicos também recebem classificações, como: altíssimo, alto, médio, baixo e baixíssimo considerando se o risco é ou não inerente e se existem ou não falhas de controles que nos expõem ao risco.

3. Comunicação de Riscos

Os riscos, de modo geral, são acompanhados pela área de riscos e auditoria interna, qualquer ocorrência originada de qualquer risco deve ser reportada imediatamente ao comitê de auditoria, e semestralmente ao Conselho de Administração no caso de ocorrência de baixo risco.

Os riscos operacionais são monitorados pela área de riscos e auditoria interna e reportados à Diretoria Executiva eventualmente, sempre que finalizado e emitido relatório de auditoria interna. Já os riscos sistêmicos são monitorados pela área de Gestão de Riscos e reportados à Diretoria, através da apresentação da matriz de riscos e eventualmente por relatórios específicos

4. Tratamento de Riscos

Os riscos são aceitos como tal desde que devidamente avaliados pela Diretoria com base no conjunto de informações disponíveis. Caso verifique-se que se trata de risco potencialmente recorrente, a Diretoria procura adequar seus processos e controles de forma a mitigar os efeitos de tal risco caso ele venha a se materializar.

A estratégia de mitigação e controle dos riscos é discutida e aprovada pelo Conselho de Administração e operacionalizada pelas áreas envolvidas com respaldos da área de riscos e Auditoria Interna.

Para cada risco são definidas medidas contingenciais para que se possa garantir a continuidade das operações em caso de exposição, minimizando os eventuais danos.

A estratégia de mitigação e controle dos riscos operacionais e sistêmicos é discutida e aprovada pelo Diretoria Executiva e pelos gestores das áreas envolvidas com respaldos da área de riscos e auditoria interna.

5. Reavaliação de Riscos

Os riscos são reavaliados a cada 6 (seis) meses.

Os riscos operacionais e sistêmicos são reavaliados conforme sua classificação. Os mais altos serão reavaliados a cada 6 (seis) meses, os médios a cada 12 (doze) meses e os baixos a cada 18 (dezoito) meses.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Abaixo constam as responsabilidades de cada área em relação ao gerenciamento dos riscos da Companhia.

Conselho de Administração

- Aprovar as diretrizes constantes na Política de Gestão de Riscos da Companhia;
- Definir a estrutura e as obrigações dos comitês que atuarão em conjunto com a área de riscos;
- Identificar riscos sistêmicos, em trabalho conjunto com a Diretoria e a área de gestão de riscos; e
- Aprova e discutir a estratégia de mitigação e controle de riscos.

Comitê de Auditoria

- Elaborar e revisar a Política de Gestão Risco da Companhia;
- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a Política de Gestão Risco da Companhia;

- Comunicar ao Conselho de Administração e à Diretoria os resultados das avaliações dos riscos; e
- Acompanhar a matriz de riscos da Companhia.

Gerente de Riscos e Auditoria Interna:

- Elaborar e revisar a Política de Gestão de Riscos da Companhia;
- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia de modo contínuo;
- Elaborar o plano anual de Auditoria Interna;
- Assegurar o funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia, bem como sua atualização;
- Mapear, classificar, comunicar e tratar os riscos de modo geral, bem como os operacionais;
- Comunicar ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração os resultados das avaliações dos riscos;
- Comunicar à Diretoria os resultados das avaliações dos riscos operacionais
- Reportar-se ao Comitê de Auditoria que, por sua vez, se reporta ao Conselho de Administração, com relação às suas atribuições.

Diretoria

- Suportar as decisões do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e dos demais comitês eventualmente criados, no que tange à mitigação dos riscos; e
- Subsidiar recursos para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos.

Compliance

- Elaborar o plano anual de *Compliance*;
- Realizar a gestão do *Compliance*;
- Mapear, classificar, comunicar e tratar os Riscos de *Compliance*;
- Comunicar ao Conselho de Administração e os membros das áreas de Riscos e Compliance os resultados dos processos de monitoramento dos Riscos de Compliance;
- Promover o comprometimento da Companhia por uma gestão pautada pelos pilares de governança corporativa, sustentabilidade e ética empresarial e pelos princípios da Companhia;
- Atuar ativamente contra quaisquer formas de corrupção;
- Investigar denúncias de forma isenta e respeitando a integridade do denunciante e do denunciado.
- Manter um calendário de treinamentos sobre conduta e ética para a administração e colaboradores da Companhia;
- Emitir recomendações e informativos sobre situações de potencial conflito de interesses entre partes relacionadas da Companhia;

- Acompanhar, exigir e zelar pelo cumprimento: das leis e normas aplicáveis aos negócios e atividades, do Código de Conduta da Companhia, bem como das demais regras e manuais internos; e
- Reportar para a Diretoria executiva da empresa, com reporte ao Conselho de Administração conforme demanda.

Gestores das Áreas Correlacionadas aos Riscos

- Implementar controles internos recomendados pela área Riscos e de Auditoria Interna;
- Assegurar a implementação dos planos de ação para mitigação de riscos que lhes forem apresentados;
- Ser proativo no mapeamento de riscos comunicando sempre a área de Riscos e Auditoria Interna;
- Fornecer informações que subsidiem as apurações realizadas pela área de Riscos e Auditoria Interna.

c. A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia acredita que consegue monitorar os riscos inerentes aos seus negócios de maneira eficaz, ao escalonar os níveis de risco e priorizar o monitoramento e tratamento dos riscos mais significativos, por meio de um planejamento de demandas validado pelo seu Comitê de Auditoria e pela Diretoria. A Companhia acredita, ainda, que sua estrutura operacional e de controles internos é adequada para conferir razoável segurança em seus processos e demonstrações financeiras.

5.2 Descrição dos controles internos

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Diretoria da Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. Os controles são resultados da consolidação dos processos internos, os quais vem sendo continuamente aperfeiçoados ao longo dos anos de atividade da Companhia, combinado com os controles funcionais dos sistemas por ela utilizados. No campo dos projetos de construção, onde reside o principal item de custos da Companhia, nossos gestores mantêm estreito e contínuo acompanhamento físico e financeiro e correspondente atualização orçamentária de custos de cada projeto individual. Nossa principal ferramenta de gestão é o SIENGE, um sistema integrado cujas maiores características são a integração de todas as operações financeiras e contábeis permitindo também total rastreabilidade dos processos.

Nossos sistemas (SIENGE, inclusive) não apresentaram, até a presente data, imperfeições técnicas significativas. Existe um trabalho contínuo que promove a revisão das regras implementadas e a adoção de melhorias, de maneira que as necessidades identificadas são imediatamente tratadas.

Dentre os controles internos que possuímos podemos destacar os processos de validação de entrada de dados e aprovações no ambiente do sistema SIENGE, um amplo processo de dupla conferência e de aprovação de certos lançamentos financeiros, processos de separação de funções de lançamentos, validação e aprovação de informações financeiro-contábeis no sistema. Além disso, a Companhia pratica um processo de conciliações bancárias em base diária, e um processo de acompanhamento de resultados que envolve os profissionais das diversas áreas juntamente com toda a sua Diretoria.

Possuímos também uma área de Tesouraria/Controladoria, responsável pelos controles antifraude, atuando diretamente nos processos, cobertos por um canal confidencial alimentado diretamente pelos nossos profissionais da Companhia, clientes e fornecedores que relatam situações que ferem o Código de Conduta, as políticas corporativas e as leis vigentes, contribuindo para a mitigação de riscos em todas as áreas do nosso negócio. Além disso, a auditoria interna audita os processos internos, de acordo com o plano anual de auditoria aprovado pelo Comitê de Auditoria, validando a segurança dos controles e identificando os riscos envolvidos, após esse estudo acompanha juntamente com as áreas o cumprimento dos planos de ação.

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus profissionais, e investe em seus controles a fim de continuamente aprimorá-los.

b. As estruturas organizacionais envolvidas

O departamento financeiro é a principal área responsável pela elaboração das demonstrações financeiras, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicáveis. Nesse processo, o departamento financeiro conta com a participação das demais diretorias e o acompanhamento do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração, que possuem um papel relevante na validação das demonstrações financeiras.

O Conselho Fiscal, quando instalado, e o Conselho de Administração têm o papel de revisar e apreciar trimestralmente as demonstrações de resultado da Companhia.

Ainda, o Comitê de Auditoria é responsável pelo estabelecimento e revisão dos controles internos de processos da Companhia, bem como pela identificação dos riscos relevantes e execução do plano anual de auditoria.

O Comitê de Auditoria também avalia as demonstrações financeiras trimestralmente.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicado o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A estrutura é composta por um Gerente de Auditoria Interna que acumula as funções de Riscos e de Auditoria Interna e que faz o monitoramento dos riscos e os trabalhos de auditoria interna (respectivamente), faz o reporte para o Comitê de Auditoria e este para o Conselho de Administração.

O resultado de todos os trabalhos do plano de Auditoria Interna previstos no exercício é reportado para o Presidente do Conselho de Administração, Diretores e Gerentes envolvidos. Todas as deficiências possuem plano de ação, responsável e data de implantação, que são acompanhadas em bases trimestrais pelo Comitê de Auditoria.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Na auditoria das demonstrações financeiras da Companhia, os auditores independentes selecionam e executam procedimentos de auditoria para a obtenção de evidências apropriadas e suficientes sobre os valores e as divulgações nelas apresentados. Entre esses procedimentos, os auditores independentes obtêm entendimento do ambiente da Companhia, incluindo seus controles internos, para identificar e avaliar os riscos de distorções relevantes nas demonstrações financeiras, independentemente de serem causadas por fraude ou erro.

Na avaliação desses riscos, conforme previsto nas normas de auditoria, os auditores independentes consideram os controles internos relevantes para a elaboração e apresentação adequada das demonstrações financeiras da Companhia, a fim de planejar procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

No curso dos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os auditores independentes não identificaram deficiências significativas relacionadas ao ambiente de controles internos que fossem relevantes para as Demonstrações Financeiras.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Conforme indicado no item (d) acima, não foram apontadas deficiências significativas nos controles internos da Companhia, com relação às demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

5.3 Programa de integridade

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

- i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas**

A Companhia possui um Código de Conduta que reúne os principais valores, princípios, regras e procedimentos de integridade, relacionados não apenas a questões éticas, como também à observância da legislação e regulamentação aplicável, que devem ser observados pelos integrantes da Companhia durante a condução de suas relações internas e externas relacionadas à Companhia.

Assim, a Companhia adota um modelo em que todos os relatos, denúncias e comunicações relacionados a fatos ou suspeitas que possam representar infrações éticas ou desconformidades com a legislação e/ou regulamentação aplicáveis são avaliados e tratados. A depender de sua relevância, tais acontecimentos são tratados pela Diretoria estatutária, pelo Diretor Presidente ou comunicados ao Conselho de Administração, como subsídio e norteador para tomada de decisões estratégicas, inclusive com relação ao gerenciamento de riscos da Companhia, ou a eventual necessidade de reavaliação ou revisão das políticas, procedimentos e práticas correspondentes.

Adicionalmente, a Companhia nota que desde 2023 passou a adotar, conforme divulgada nos *websites* de Relações com Investidores (<https://ri.cury.net/>) e da CVM (<http://www.gov.br/cvm>), Política de Doações e Patrocínios, que tem como objetivo orientar e direcionar os recursos financeiros da Companhia de forma estratégica e alinhada aos valores e metas da organização e ODS (objetivos de desenvolvimento sustentável – ONU) adotados, contribuindo para o bem-estar da comunidade e o impacto positivo na sociedade. Ressalta-se que esta política, ao determinar as regras, procedimentos, diretrizes e critérios a serem observados para a realização de doações, patrocínios ou qualquer outra forma de contribuição oferecidos pela Companhia, também contribui para a manutenção dos padrões de transparência, integridade e legalidade.

- ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes**

A Companhia possui uma Comissão de Integridade formado por funcionários da Companhia, com a atribuição de aprimorar o compromisso das equipes Cury com posturas éticas e os valores da Companhia, através de ações de promoção do Código de Conduta, do mapeamento de situações não previstas no documento e de orientações e esclarecimentos de dúvidas. Também analisa e aplica medidas em casos de descumprimento do Código de Conduta e responde pela estrutura, segurança e confidencialidade do Canal de Denúncia.

- iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados;**
- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas; e**
- **o órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Companhia possui um Código de Conduta, cuja última versão foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 11 de março de 2024, disponível para consulta tanto na página eletrônica da Companhia no *website* da CVM (<http://www.gov.br/cvm>), quanto no *website* de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.cury.net/>).

O Código de Conduta é aplicável a todos os administradores, funcionários, colaboradores, gerentes, diretores e conselheiros da Companhia, independentemente da sua posição hierárquica, área de atuação ou tempo de serviço, bem como a terceiros, tais como subsidiárias e afiliadas, fornecedores, distribuidores, consultores, prestadores de serviço e quem quer que exerça atividades em nome ou em benefício da Companhia, suas subsidiárias ou afiliadas e que, mesmo não tendo necessariamente algum vínculo formal com a Companhia, de alguma forma, direta ou indiretamente, se relacionam com as atividades por ela engajadas. O Código de Conduta da Companhia é igualmente aplicável aos seus fornecedores e prestadores de serviços, que devem cumprir com o mesmo dever de diligência que é esperado de seus colaboradores internos.

No momento de sua admissão, todos os novos profissionais da Companhia recebem uma cartilha com o Código de Conduta, assinando um termo de adesão por meio do qual confirmam que tomaram ciência e assumem o compromisso de observar as normas e procedimentos nele previstos, pautando suas ações em relação à Companhia em conformidade com tais disposições. A Companhia realizará campanhas voltadas a ampliar a conscientização de seus profissionais, com a difusão dos princípios, normas e procedimentos previstos no Código de Conduta, e a elucidação de questões relacionadas ao funcionamento e às características do canal de denúncias da Companhia (descrito no item “b” abaixo), permitindo, assim, uma mais abrangente e adequada assimilação acerca do Código de Conduta e do canal, favorecendo a sua utilização adequada.

Eventuais atos de desvio de conduta, sem prejuízo das sanções cabíveis nos termos da legislação vigente a serem aplicadas pelas autoridades competentes em caso de violação dos termos e procedimentos estabelecidos no Código de Conduta, serão avaliados pelo Conselho de Administração da Companhia, que tomará as medidas disciplinares que forem cabíveis no âmbito interno da Companhia, inclusive a destituição do cargo ou demissão do infrator nas hipóteses de infração grave.

Para fins de cumprimento do disposto no Código de Conduta, bem como para promover as boas práticas na Companhia, são marcados treinamentos periódicos aos empregados da Companhia sobre a necessidade do bom convívio, conduta e em relação a postura correta a ser tomada em casos em que haja infração à normas estabelecidas no Código.

A periodicidade é definida pelo Conselho de Administração em conjunto com a área de Compliance e os participantes serão escalados por seus respectivos chefes.

b. Se o emissor possui canal de denúncia, indicado, em caso positivo:

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros; se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados;**
- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé; e**
- **o órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

A Companhia disponibiliza a todos os seus administradores, funcionários, colaboradores, gerentes, diretores e conselheiros, fornecedores, prestadores de serviços, bem como ao público em geral, sem qualquer vínculo com a Companhia, um canal de denúncias por meio do qual é possível reportar e relatar situações de qualquer natureza relacionadas a possíveis infrações ou desconformidades com a legislação, o Código de Conduta, as políticas ou os valores da Companhia.

O canal de denúncia é operado pelos membros da comissão de integridade, e é acessível 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana, acessando o link <https://ouvidordigital.com.br/curyconstrutora>.

O canal garante o sigilo absoluto e a confidencialidade das informações disponibilizadas e suas tratativas serão realizadas de forma imparcial e transparente.

A Companhia não admite qualquer forma de retaliação, discriminação ou sanção contra qualquer indivíduo que exponha uma preocupação verdadeira e de boa fé, e garante ampla proteção contra retaliações àqueles que decidirem se utilizar da ferramenta do canal de denúncias, por meio do sigilo do processo.

Todas as denúncias e comunicações encaminhadas via canal de denúncias são analisadas e tratadas, ficando a sua apuração a cargo de um grupo de trabalho formado pela área de governança, ética e sustentabilidade. Caso a denúncia ou comunicação digam respeito ou envolvam um dos membros da comissão, deverão ser verificadas as medidas estabelecidas no Regimento da Comissão de Integridade.

c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não tivemos nestes últimos 3 exercícios nenhum caso de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, dado que, conforme descrito acima, a Companhia possui regras, procedimentos, políticas e práticas que favorecem a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.4 Alterações significativas

Não aplicável, dado que, em relação ao último exercício social, não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia estava exposta e na Política de Gestão de Riscos.

5.5 Outras informações relevantes

Não há outras informações relacionadas aos itens desta Seção 5 que a Companhia julgue relevantes.