

# Índice

## 1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores	3
1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores	4

## 2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	5
2.3 - Outras Informações Relevantes	8

## 3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	9
3.2 - Medições Não Contábeis	10
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	13
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	14
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido	17
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas	18
3.7 - Nível de Endividamento	19
3.8 - Obrigações	20
3.9 - Outras Informações Relevantes	21

## 4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	22
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	53
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	56
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	75
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	76
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	77
4.7 - Outras Contingências Relevantes	79

## Índice

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados	80
--	----

## 5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos	81
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado	85
5.3 - Descrição Dos Controles Internos	87
5.4 - Programa de Integridade	90
5.5 - Alterações significativas	94
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	95

## 6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	96
6.3 - Breve Histórico	97
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	99
6.6 - Outras Informações Relevantes	100

## 7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	101
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	119
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais	120
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais	121
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total	148
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades	149
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior	161
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades	162
7.8 - Políticas Socioambientais	163
7.9 - Outras Informações Relevantes	165

## 8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários	166
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	167



## Índice

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	168
---	-----

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	169
---	-----

## 9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros	170
--	-----

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados	171
---	-----

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis	172
--	-----

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades	184
---	-----

9.2 - Outras Informações Relevantes	186
-------------------------------------	-----

## 10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	187
--	-----

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	212
---	-----

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	214
---	-----

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	215
---	-----

10.5 - Políticas Contábeis Críticas	217
-------------------------------------	-----

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	219
--	-----

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	220
---	-----

10.8 - Plano de Negócios	221
--------------------------	-----

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante	223
--	-----

## 11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	226
---	-----

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	227
---	-----

## 12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	228
--	-----

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais	236
---	-----

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração	241
--	-----

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem	243
--	-----

## Índice

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	244
12.7/8 - Composição Dos Comitês	249
12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores	251
12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros	254
12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores	257
12.12 - Outras informações relevantes	258

## 13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária	260
13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	266
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	270
13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária	272
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	275
13.6 - Opções em Aberto	276
13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues	277
13.8 - Precificação Das Ações/opções	278
13.9 - Participações Detidas Por Órgão	279
13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários	280
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	281
13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria	282
13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	283
13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam	284
13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor	285
13.16 - Outras Informações Relevantes	286

## 14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos	289
---------------------------------------	-----

## Índice

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos	291
14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados	292
14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos	293
14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	294

## 15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária	295
15.3 - Distribuição de Capital	299
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	300
15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte	301
15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor	302
15.7 - Principais Operações Societárias	303
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	305

## 16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	306
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	307
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	308
16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	309

## 17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social	311
17.2 - Aumentos do Capital Social	312
17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações	313
17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social	314
17.5 - Outras Informações Relevantes	315

## 18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações	316
---------------------------	-----

## Índice

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública	317
18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto	318
18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados	319
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	320
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	321
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	322
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	323
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	324
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	325
18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas	326
18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição	327
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	328

## 19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor	329
19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria	330
19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria	331

## 20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários	332
20.2 - Outras Informações Relevantes	334

## 21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações	335
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	336
21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações	337
21.4 - Outras Informações Relevantes	338

## 1.0 - Identificação dos responsáveis

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**

**Alexandre Araújo Elias Veiga**

**Cargo do responsável**

Diretor Presidente

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**

**Felipe Enck Gonçalves**

**Cargo do responsável**

Diretor de Relações com Investidores

## 1.1 – Declaração do Diretor Presidente

Eu, **Alexandre Araújo Elias Veiga**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº M-1. 074.551, expedida SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 280.095.846-49, residente e domiciliado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com endereço comercial na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, na qualidade de Diretor Presidente da **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, inscrita no CNPJ/ME sob nº 23.236.821/0001-27 ("Patrimar" ou "Companhia"), nos termos do Anexo 24 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 480"), declaro que: (i) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos artigos 14 a 19; e (iii) o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Patrimar e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



---

**Alexandre Araújo Elias Veiga**  
Diretor Presidente

## 1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores

Eu, **Felipe Enck Gonçalves**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade n.º 5.483.375, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 039.979.726-21 residente e domiciliado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com endereço comercial na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, n.º 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, n.º 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 23.236.821/0001-27, nos termos do Anexo 24 da Instrução CVM n.º 480, declaro que: (i) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Instrução CVM n.º 480, em especial aos artigos 14 a 19; e (iii) o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Patrimar e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

  
\_\_\_\_\_  
**Felipe Enck Gonçalves**  
Diretor de Relações com Investidores

### **1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores**

Não aplicável. Declarações do Diretor Presidente e do Diretor de Relações com Investidores já se encontram descritas no item 1.1 acima.



2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	287-9
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
CPF/CNPJ	61.562.112/0005-54
Data Início	05/04/2021

**Descrição do serviço contratado****Exercício de 2021:**

(i) Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício social a findar em 31 de dezembro de 2021 a serem preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade International Financial Reporting Standards ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

(ii) Revisões das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ("ITR") referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021 e aos trimestres a findar em 30 de junho e 30 de setembro de 2021, a serem preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo IASB.

**Exercício de 2020:**

(i) Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade International Financial Reporting Standards ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

(ii) Revisões das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ("ITR") referentes aos trimestres findos em 31 de março; 30 de junho e 30 de setembro de 2020 preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo IASB.

(iii) Auditoria das Demonstrações Financeiras individual e consolidada para a Novolar no período social findo em 31 de dezembro de 2020, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade International Financial Reporting Standards ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

**Exercício de 2019:**

(i) Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

(ii) Auditoria das Demonstrações Financeiras Combinadas do Grupo Patrimar (Patrimar e Novolar) para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

(iii) Auditoria do refazimento das Demonstrações Financeiras dos exercícios sociais de 2018 e 2017, individuais, consolidadas e combinadas, agora apresentadas também em conformidade com as normas internacionais de contabilidade IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

(iv) Emissão de carta conforto em conexão com a Oferta Pública Inicial de ações da Patrimar.

**Exercício de 2018:**

(i) Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

(ii) Auditoria das Demonstrações Financeiras Combinadas do Grupo Patrimar (Patrimar e Novolar) para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

.....

**Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço**

No último exercício social (2020), os honorários dos auditores independentes totalizaram R\$ 872.350,00, referentes aos seguintes serviços: (i) auditoria das Demonstrações Financeiras anuais da Companhia (individuais e consolidadas), (ii) Revisões das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e (iii) auditoria das Demonstrações Financeiras anuais da Novolar (individuais e consolidadas).

**Justificativa da substituição**

Não aplicável.

**Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor**

Não aplicável.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
--------------------------	---------------------	-----	----------

Guilherme Campos e Silva

05/11/2019

714.114.966-04

## 2.3 - Outras Informações Relevantes

Além das informações obrigatórias apresentadas nos itens 2.1 e 2.2, a Companhia adota determinados procedimentos para evitar conflitos de interesses, perda de independência ou objetividade dos referidos Auditores Independentes, de forma que: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Nos termos da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada (“Instrução CVM nº 308”), é obrigatória a substituição dos auditores independentes, no máximo, a cada cinco anos, sendo que os mesmos auditores não podem retornar ser recontratados por um período mínimo de três anos.

**3.1 - Informações Financeiras - Consolidado**

<b>(Reais)</b>	<b>Exercício social (31/12/2020)</b>	<b>Exercício social (31/12/2019)</b>	<b>Exercício social (31/12/2018)</b>
Patrimônio Líquido	372.315.000,00	312.364.000,00	213.261.000,00
Ativo Total	825.317.000,00	594.872.000,00	380.659.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	435.227.000,00	231.059.000,00	181.347.000,00
Resultado Bruto	168.702.000,00	81.271.000,00	56.163.000,00
Resultado Líquido	94.367.000,00	26.539.000,00	17.165.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	56.025.501	27.972.479.422	17.903.150.656
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	6,645456	0,011167	0,011912
Resultado Básico por Ação	1,006479	0,000293	0,000217

### 3.2 - Medições Não Contábeis

Consistente com práticas de mercado, a Companhia divulga medidas não contábeis que não consistem em medidas de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. A administração acredita que a apresentação dessas medidas fornece informações úteis para investidores terem melhor entendimento da performance operacional e resultados financeiros da Companhia. Entretanto, estas medidas não contábeis não têm significados e metodologias padronizados e podem não ser diretamente comparáveis com métricas de nome igual ou similar publicadas por outras Companhias devido a diferentes metodologias de cálculo ou devido a itens que podem ser objeto de interpretação. Ainda que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela Administração para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

As informações incluídas neste item 3.2 foram preparadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e devem ser lidas e analisadas em conjunto com as informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas respectivas notas explicativas, disponíveis em nosso site ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)) e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

#### a) Informar o valor das medições não contábeis.

##### **EBITDA E MARGEM EBITDA**

O EBITDA (*Earning before interest, taxes depreciation and amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (Lucro antes de juros, impostos depreciação e amortização) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada (“Instrução CVM nº 527”), conciliada com suas demonstrações financeiras. O EBITDA consiste no lucro líquido do exercício, acrescido das receitas (despesas) financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social e da depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não são medidas alternativas aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como medidas de desempenho para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.

Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM nº 527, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM nº 527 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM nº 527 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM nº 527.

Nesse sentido, o EBITDA e a Margem EBITDA divulgados pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA e Margem EBITDA preparados por outras sociedades. Seguem abaixo os valores do EBITDA e da margem EBITDA da Companhia para os períodos indicados:

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em		
	2020	2019	2018
EBITDA	108.244	37.135	22.524
Margem EBITDA	24,87%	16,07%	12,42%

##### **EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO**

### 3.2 - Medições Não Contábeis

No mercado imobiliário, contabilmente, os juros do financiamento de construção são capitalizados ao custo do produto, ao invés de todos como despesa financeira, já que são decorrentes do processo produtivo.

Portanto, para melhor compreensão se faz necessário o uso do EBITDA Ajustado, em que os encargos financeiros capitalizados são incorporados ao resultado obtida pela metodologia padrão estipulada pela Instrução CVM nº 527. O EBITDA Ajustado consiste no lucro líquido do exercício, acrescido das receitas (despesas) financeiras líquidas, do imposto de renda e da contribuição social e da depreciação e amortização, excluindo-se os encargos financeiros capitalizados ao custo do produto.

O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. A Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

A Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada divulgados pela Companhia podem não ser comparáveis ao EBITDA Ajustado e à Margem EBITDA Ajustado preparados por outras sociedades. Seguem abaixo os valores do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustado da Companhia para os períodos indicados:

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
EBITDA Ajustado	113.535	38.909	31.609
Margem EBITDA Ajustado	26,09%	16,84%	17,43%

#### RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

O retorno sobre o patrimônio líquido, também conhecido como ROE (*Return on Equity*), não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Este índice tem a finalidade de mensurar a rentabilidade da Companhia ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. Seu cálculo utiliza como base as informações contidas no Balanço Patrimonial e a demonstração de resultado, sendo uma divisão entre o lucro líquido do exercício anualizado e o patrimônio líquido médio do período anualizado.

A Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o ROE divulgados pela Companhia pode não ser comparável ao ROE preparados por outras sociedades. Segue abaixo o ROE nos períodos:

(Em percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
ROE	29,70%	10,10%	8,30%

**b) Fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas.**

### 3.2 - Medições Não Contábeis

#### EBITDA, MARGEM EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

(Em milhares de R\$, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Variação 31/12/2020 x 31/12/2019	Variação 31/12/2019 x 31/12/2018
	2020	2019	2018		
Lucro Líquido do exercício	94.367	26.539	17.165	255,6%	54,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	8.424	4.561	3.609	84,7%	26,4%
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(3.498)	190	(1.732)	-1941,1%	-111,0%
(+) Depreciação e amortização	8.951	5.845	3.482	53,1%	67,9%
<b>EBITDA</b>	<b>108.244</b>	<b>37.135</b>	<b>22.524</b>	<b>191,5%</b>	<b>64,9%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>24,87%</b>	<b>16,07%</b>	<b>12,42%</b>	<b>8,80p.p.</b>	<b>3,65p.p.</b>
Encargos financeiros capitalizados	5.291	1.774	9.085	198,3%	-80,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>113.535</b>	<b>38.909</b>	<b>31.609</b>	<b>191,8%</b>	<b>23,1%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (%)</b>	<b>26,09%</b>	<b>16,84%</b>	<b>17,43%</b>	<b>9,25p.p.</b>	<b>-0,59p.p.</b>

#### RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

(Em milhares de R\$, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Lucro Líquido do exercício	94.367	26.539	17.165
Total do Patrimônio Líquido Médio	317.928	262.813	207.465
<b>ROE</b>	<b>29,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>8,3%</b>

**c) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações.**

A Companhia utiliza tais medições descritas nos itens anteriores de acordo com o uso ali descrito, por entender que elas representam as métricas usualmente utilizadas no mercado brasileiro e por investidores em geral para diagnosticar e analisar as operações da Companhia e permitir uma comparação com outras empresas que atuam no mesmo segmento. Além disso, utiliza tais métricas para guiar as ações da Administração da Companhia com o intuito de maximizar a performance financeira e operacional da Companhia bem como a lucratividade da participação dos acionistas da Companhia. Entretanto, estas medidas não contábeis não têm significados e metodologias padronizados e podem não ser diretamente comparáveis com métricas de nome igual ou similar publicadas por outras companhias devido a diferentes metodologias de cálculo ou devido a itens que podem ser objeto de interpretação. Ainda que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela Administração para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.



### **3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras**

Em 19 de janeiro de 2021, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, foi deliberado a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas da companhia no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais, os quais foram pagos integralmente aos acionistas inscritos nos registros da companhia na mesma data.

### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

Período	2020	2019	2018
<b>(a) Regras sobre retenção de lucros</b>	<p>Nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia.</p> <p>De acordo com o Estatuto Social da Patrimar, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, sem que exceda 20% (vinte por cento) do capital social, e respeitado o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações. Não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal se o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital exceder 30% (trinta por cento) do capital social.</p> <p>Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado.</p> <p>Desde novembro de 2019 a Companhia passou a ser constituída como uma Sociedade por Ações. Fato seguinte, em novembro de 2020 foi reconhecida como uma Companhia de capital aberto pela CVM, sem, todavia, a emissão de valores mobiliários a serem negociados no mercado. Com isso, a forma de distribuição, total ou parcial, do lucro líquido da Companhia passou a ser deliberada em Assembleia Geral.</p> <p>Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.</p>	<p>Nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia.</p> <p>De acordo com o Estatuto Social da Patrimar, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado, antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, até o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações.</p> <p>Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado.</p> <p>Como até outubro de 2019 a Companhia era constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, regulada pela Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), nos termos da referida lei e do contrato social então vigente, o lucro líquido da Companhia podia ser total ou parcialmente distribuído ou total ou parcialmente mantido na sociedade conforme o que viesse a ser deliberado em reunião de sócios.</p> <p>Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 6,0 milhões, foi integralmente retido, para abater prejuízos acumulados.</p> <p>Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.</p>	<p>Ao longo do exercício de 2018, a Companhia era constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, sendo, portanto, regulada pelo Código Civil. À luz do Código Civil e do contrato social então vigente, o lucro líquido da Companhia podia ser total ou parcialmente distribuído ou total ou parcialmente mantido na sociedade conforme o que viesse a ser deliberado em reunião de sócios.</p> <p>Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, do lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 3,9 milhões, não houve retenção de lucros.</p> <p>Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.</p>
<b>(a.i) Valores das Retenções de Lucros</b>	R\$2,8 milhões	R\$6,0 milhões	R\$0,0 milhões

### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

(a ii) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados	100%	100%	N/a
<b>(b) Regras sobre distribuição de dividendos</b>	<p>O Estatuto Social assegura a seus Acionistas o direito, em cada exercício, a dividendos e/ou juros de capital próprio não inferiores a 25% (vinte e cinco por cento por cento) do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores. Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos somente podem ser distribuídos, depois de efetuada a dedução, antes de qualquer participação, dos prejuízos acumulados e da provisão para o Imposto sobre a Renda. A Lei das Sociedades por Ações autoriza que a Companhia pague dividendos à conta do lucro líquido do exercício, de lucros acumulados ou de reserva de lucros (excluída a reserva legal).</p> <p>Desde novembro de 2019 a Companhia passou a ser constituída como uma Sociedade por Ações. Fato seguinte, em novembro de 2020 foi reconhecida como uma Companhia de capital aberto pela CVM, sem, todavia, a emissão de valores mobiliários a serem negociados no mercado. Com isso, a forma de distribuição, total ou parcial, do lucro líquido da Companhia passou a ser deliberada em Assembleia Geral.</p> <p>Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.</p>	<p>O Estatuto Social assegura a seus Acionistas o direito, em cada exercício, a dividendos e/ou juros de capital próprio não inferiores a 25% (vinte e cinco por cento por cento) do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores. Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos somente podem ser distribuídos, depois de efetuada a dedução, antes de qualquer participação, dos prejuízos acumulados e da provisão para o Imposto sobre a Renda. A Lei das Sociedades por Ações autoriza que a Companhia pague dividendos à conta do lucro líquido do exercício, de lucros acumulados ou de reserva de lucros (excluída a reserva legal).</p> <p>Como até outubro de 2019 a Companhia era constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, regulada pelo Código Civil, nos termos da referida lei e do contrato social então vigente, o lucro líquido da Companhia podia ser total ou parcialmente distribuído ou total ou parcialmente mantido na sociedade conforme o que viesse a ser deliberado em reunião de sócios.</p> <p>Dessa forma, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 6,0 milhões, foi integralmente retido.</p> <p>Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.</p>	<p>Ao longo do exercício de 2018, a Companhia era constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, sendo, portanto, regulada pelo Código Civil. À luz do Código Civil e do contrato social então vigente, o lucro líquido da Companhia podia ser total ou parcialmente distribuído ou total ou parcialmente mantido na sociedade conforme o que viesse a ser deliberado em reunião de sócios.</p> <p>Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, foram destinados aos quotistas sob a forma de distribuição de lucros o montante total de R\$ 5,0 milhões.</p> <p>Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.</p>
<b>(c) Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	Anual enquanto sociedade anônima e conforme deliberação dos quotistas, enquanto sociedade empresária limitada.	Anual enquanto sociedade anônima e conforme deliberação dos quotistas, enquanto sociedade empresária limitada.	Conforme deliberação dos quotistas.
<b>(d) Restrições à distribuição de dividendos</b>	Para o período em que a Companhia era uma Sociedade Anônima, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, 5% do lucro líquido da Companhia serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social. De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve distribuir, em cada exercício social, dividendo não inferior a 25% do lucro líquido ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. O lucro líquido	Para o período em que a Companhia era uma Sociedade Anônima, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, 5% do lucro líquido da Companhia serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social. De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve distribuir, em cada exercício social, dividendo não inferior a 25% do lucro líquido ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. O lucro líquido	Não se aplica.

### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	<p>pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Companhia poderá não pagar dividendos aos seus acionistas em determinado exercício social, se seus administradores manifestarem, e a Assembleia Geral assim aprovar, que tal pagamento é desaconselhável diante de situação financeira da Companhia, ou, ainda, caso o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por Proposta da Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os dividendos poderão ser reduzidos por deliberação unânime em Assembleia Geral. A Companhia não está sujeita a quaisquer restrições contratuais para distribuição de dividendos.</p>	<p>pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Companhia poderá não pagar dividendos aos seus acionistas em determinado exercício social, se seus administradores manifestarem, e a Assembleia Geral assim aprovar, que tal pagamento é desaconselhável diante de situação financeira da Companhia, ou, ainda, caso o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por Proposta da Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os dividendos poderão ser reduzidos por deliberação unânime em Assembleia Geral. A Companhia não está sujeita a quaisquer restrições contratuais para distribuição de dividendos.</p>	
<b>(e) Política de destinação de resultado formalmente aprovada</b>	<p>Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalizada.</p>	<p>Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalizada.</p>	<p>Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada.</p>

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Exercício social 31/12/2020	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018
Lucro líquido ajustado	53.570.037,18	5.975.000,00	3.890.000,00
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	37,835413	0,000000	129,537275
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	19,106625	2,258467	2,337895
Dividendo distribuído total	20.268.445,00	0,00	5.039.000,00
Lucro líquido retido	33.301.592,18	5.975.000,00	0,00
Data da aprovação da retenção	30/04/2021	05/08/2020	12/12/2019

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Ordinária	0,00					
Outros						
Ordinária			0,00		5.039.000,00	12/12/2019

### 3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

Conforme AGO de 30/04/2021 foi aprovada a proposta de destinação do lucro líquido apurado no exercício social de 2020 e o orçamento de capital para o exercício social de 2021. Dessa forma, o lucro líquido ajustado de R\$56.025.501,00 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e um reais) será destinado da seguinte forma: (a) R\$2.819.476,00 (dois milhões, oitocentos e dezenove mil, quatrocentos e setenta e seis reais) (5% do lucro líquido) a se destinar para a constituição de reserva legal; (b) R\$13.391.509,00 (treze milhões, trezentos e noventa e um mil, quinhentos e nove reais) (25% do lucro líquido) a serem distribuídos como dividendo obrigatório aos acionistas; (c) R\$6.876.936,00 (seis milhões, oitocentos e setenta e seis mil, novecentos e trinta e seis mil reais), a serem distribuídos como dividendo extraordinário; (d) R\$33.301.591,98 (trinta e três milhões, trezentos e um mil, quinhentos e noventa e um reais e noventa e oito centavos), correspondente à retenção de lucros prevista para reserva de investimentos.

Também foi aprovado a proposta da Administração para pagamento de dividendos e definição da data de seu respectivo pagamento, nos seguintes termos: pagar o montante de R\$ 20.268.445,00 (vinte milhões, duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais) aos acionistas a título de dividendos, equivalente a 38% (trinta e oito por cento) do lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$13.391.509,00), acrescidos de dividendos extraordinários (R\$6.876.936,00). O valor de ambos dividendos aprovados na Assembleia Geral corresponde a R\$0,361772 por ação, sendo que parte deste valor já foi pago por dividendos intercalares em 05 de outubro de 2020 (R\$5.268.000,00), 19 de janeiro de 2021 (R\$1.000.000,00), e, 26 de fevereiro de 2021 (R\$350.000,00), devendo o valor restante ser pago, nos meses de abril, maio e junho de 2021, aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia na data base de 29 de abril de 2021. O valor do dividendo aprovado não estará sujeito à atualização monetária ou qualquer remuneração entre a data da presente Assembleia Geral e a data de seu efetivo pagamento.

Conforme AGO de 05/08/2020 foi aprovado a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$5.974.589,13 (cinco milhões, novecentos e setenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e nove reais e treze centavos), o qual será integralmente utilizado para compensação de prejuízos acumulados existentes na referida data, no 2 montante de R\$ 23.275.714,26 (vinte e três milhões, duzentos e setenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos). Após a absorção do resultado, os prejuízos acumulados passam a totalizar R\$ 17.301.125,13 (dezessete milhões, trezentos e um mil, cento e vinte e cinco reais e treze centavos).

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2020	453.002.000,00	Índice de Endividamento	1,21671703	

3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2020)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Empréstimo	Garantia Real		0,00	40.336.000,00	20.000.000,00	0,00	60.336.000,00
Financiamento	Garantia Real		0,00	73.550.000,00	0,00	0,00	73.550.000,00
Total			0,00	113.886.000,00	20.000.000,00	0,00	133.886.000,00
Observação							



### 3.9 - Outras Informações Relevantes

#### Esclarecimentos adicionais ao item 3.5 deste Formulário de Referência

Em preparação ao seu pedido de obtenção de registro de companhia aberta perante a CVM, a Companhia realizou a reemissão de suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 de modo a adequá-las às normas da CVM aplicáveis a companhias com atuação no setor de incorporação imobiliária, conforme descrito na nota explicativa 2.3 às demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, reemitidas.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, foram aprovadas distribuições de lucros no montante total de R\$5 milhões, com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas pela Companhia, antes dos ajustes contábeis e do refazimento acima mencionado. Com base nas demonstrações financeiras originalmente apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentava saldo de lucros acumulados.

#### Dividendos Intercalares

Em complemento ao item 3.5 deste Formulário de Referência, a Companhia informa que foi deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 05 outubro de 2020, a distribuição de dividendos intercalares, no valor de R\$5.268.445,20 (cinco milhões, duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos).

#### Grupamento de Ações

Em 05 de outubro de 2020, foi aprovado o grupamento de ações da Companhia, na razão de 3 (três) ações para cada 1 existente. Considerando o grupamento, os saldos de resultado básico e diluído por ações descritos no item 3.1 seriam os seguintes:

(Reais)	Exercício Social (31/12/2020)	Exercício Social (31/12/2019)	Exercício Social (31/12/2018)
Resultado Básico por Ação	1,006479	0,102529	0,066751
Resultado Diluído por Ação	0,10	0,10	0,07

#### Dividendos Extraordinários

Em 29 de abril de 2021, foi aprovado na Assembleia Geral Ordinária dividendos extraordinários no valor de R\$6.876.936,00 (seis milhões, oitocentos e setenta e seis mil, novecentos e trinta e seis mil reais)

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### Descrição dos fatores de risco:

A seguir, estão descritos os principais fatores de risco considerados relevantes, na data deste Formulário de Referência, que a Companhia acredita influenciarem a decisão de investidores em adquirir valores mobiliários emitidos por ela. Caso esses riscos venham a se materializar, os negócios, a situação financeira, patrimonial, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como o preço dos valores mobiliários emitidos pela Companhia podem ser adversamente afetados.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento referente a qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados a seguir e as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas da Patrimar.

Os riscos descritos a seguir são, na data deste Formulário de Referência, aqueles que a Companhia conhece e que acredita que podem afetá-la adversamente. Além disso, riscos adicionais não conhecidos pela Companhia atualmente, ou que a Companhia considera irrelevantes na data deste Formulário de Referência, também podem vir a afetá-la adversamente.

Para os fins deste item, 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 a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item devem ser compreendidas nesse contexto.

#### a) Riscos relacionados à Companhia

**A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Companhia depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante nos negócios da Companhia, em sua condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, em sua capacidade de continuar operando seus negócios.**

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população. Essas medidas influenciaram o comportamento dos clientes da Companhia e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores, incluindo o imobiliário. Consequentemente, as receitas das operações da Companhia poderão sofrer um declínio que provavelmente continuará enquanto durarem as restrições de circulação impostas nas jurisdições em que ela atua. Estados e cidades brasileiras ainda, na data de publicação desse formulário, sofrendo medidas restritivas, tais como *lockdown* e proibição de atividades não essenciais.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Além disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, impactando na demanda pela aquisição de unidades imobiliárias. A disseminação do COVID-19 levou a Companhia a modificar suas práticas de negócios (incluindo viagens de funcionários, locais de trabalho dos funcionários e cancelamento de participação física em reuniões, eventos e conferências), e a Companhia pode tomar outras ações adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou que ela determine que são do melhor interesse de seus funcionários, clientes e parceiros de negócios.

Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. As operações da Companhia sofreram impactos durante o primeiro semestre de 2020, com repercussões nas operações realizadas até o primeiro semestre de 2021, em especial com o fechamento de *stands* de vendas e visita a empreendimentos em obra ou concluídos, o processo de aprovação e licenciamento em determinadas localidades pode ter sido ou poderá ser impactado em função das regras de distanciamento social e maior dificuldade das autarquias públicas em dar andamento nos processos em ritmo normal, afetando o fluxo de lançamentos, além de outros investimentos em segurança e higiene do nosso público interno e externo que visitem nossas instalações e obras, que poderão continuar enquanto perdurar a pandemia. A extensão em que o surto do COVID-19 afeta os negócios da Companhia, sua condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas. Mesmo depois que o surto do COVID-19 diminuir, a Companhia pode continuar a ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações. Para maiores informações sobre os efeitos da pandemia do COVID-19 sobre os negócios da Companhia, vide itens 7.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.

A Companhia está acompanhando os desenvolvimentos subsequentes e possíveis impactos às suas operações.

Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia do COVID-19 são contínuos e, portanto, a Companhia continuará avaliando a evolução dos efeitos da pandemia do COVID-19 em suas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre a sua capacidade de continuar operando seus negócios.

A Companhia não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19.

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. Surto de doenças também podem impossibilitar que seus funcionários se dirijam às suas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de seus colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento de seus negócios.

Ademais, o impacto da pandemia da COVID-19 também pode precipitar ou agravar todos os demais riscos descritos neste Formulário de Referência.

**A mudança de hábitos decorrente da adoção de *home office* por boa parte das empresas com a pandemia de COVID-19, poderá afetar os resultados da Companhia de forma adversa. Essa prática poderá perdurar ainda, pelo restante de 2021.**

Antes da pandemia, nossos corretores trabalhavam principalmente em nossos *stands* de vendas físicos, costumeiramente movimentados em horário de almoço, pois se encontram em centros corporativos ou próximos a eles. Com a adoção da

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

prática de *home office* por boa parte das empresas, em relação a boa parte de seus funcionários, a tendência é que se verifique menor movimentação nesses centros corporativos, portanto menor fluxo de pessoas atendidas pelos *stands* de venda da Companhia em horário de almoço. Não se sabe se essas práticas serão futuramente revertidas, havendo a possibilidade de diminuição de contingentes de pessoas em centros comerciais de forma definitiva. Caso a Companhia não seja capaz de compensar a perda de receita em relação às lojas localizadas nesses locais, poderá haver efeito adverso relevante para os negócios da Companhia, prejudicando seus resultados.

**O valor de mercado dos terrenos que a Companhia mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente os seus resultados operacional e financeiro.**

A Companhia se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e, para tanto, mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos e os que venham a ser adquiridos poderá cair significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno. Esta situação pode afetar adversamente os resultados da Companhia.

**As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, aquisição de terrenos e financiamento da construção.**

As atividades da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende de financiamentos bancários, do mercado de capitais e caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades.

Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), do Programa “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal (“MCMV”) e/ou do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados podem afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento das atividades. A Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente. Além disso, a Companhia poderá ter dificuldade para contratar financiamentos em condições favoráveis ou ainda qualquer financiamento. Caso o tempo necessário para a formalização do financiamento se prolongue, a Companhia poderá não concluir a aquisição dos terrenos a tempo ou concluí-la sob condições menos favoráveis. Desta forma, a falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que pode prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os resultados operacionais.

**A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.**

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Estas pessoas não estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou de não concorrência. Assim, a Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento. De qualquer forma, a perda dos serviços de qualquer dos membros de sua alta administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante em seus negócios, na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

**A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.**

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Para informações adicionais a respeito de transações entre partes relacionadas, vide item 16 deste Formulário de Referência

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais, bem como a seus acionistas.

### **Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia.**

A Companhia é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos seus interesses, aos interesses de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de seus projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios ou resultados financeiros e operacionais.

O Ministério Público poderá instaurar novos inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às nossas atividades, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos eventualmente causados por nós no desenvolvimento de nossas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, terceirização de atividades, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que somos parte em inquéritos civis ou ACP, poderemos figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) ou Termos de Compromissos (“TC”) 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, poderemos ficar sujeitos a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações sobre as ACPs ou TACs e TCs firmados, vide item 4.3 e 4.7 deste Formulário de Referência.

O valor das provisões feitas pela Companhia, bem como os valores estimados de perda (incluindo os valores previstos para os processos descritos nos subitens “Valores, bens ou direitos envolvidos” do item 4.3 deste Formulário de Referência), poderão ser inferiores ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais de seus administradores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados operacionais ou financeiros. Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, vide itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

### **A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais, financeiros e sobre a cotação de suas ações ordinárias.**

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”) e à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, ressarcimento ou reparação integral do dano, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de licitar ou contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, além de publicação extraordinária da decisão condenatória em meios de comunicação de grande circulação, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados da Companhia.

A Companhia pode não ser capaz de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, controladores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la, ou (iii) outras ocorrências de

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, controladores, empregados e terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao código de ética por administradores, controladores, ou empregados da Companhia, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

A existência 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 administração, controladores, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia podem 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 nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, incluindo a perda do direito de participação da Companhia no MCMV, ou do direito de receber eventuais incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais. Além disso, os negócios e reputação da Companhia poderão ser afetados caso a Companhia, administradores e controladores figurem como réus ou investigados por práticas de corrupção, fraude, improbidade, crimes econômicos, condutas anticompetitivas, dentre outras.

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.

Se a Companhia, qualquer de suas subsidiárias, administradores, controladores, funcionários ou terceiros, agindo ou não em seu nome, vierem a ser associados, ou mesmo acusados de estarem associados ou de estarem envolvidos em casos de corrupção, de forma direta ou indireta, a reputação da Companhia poderá ser negativamente afetada e/ou a sujeitará a multas, sanções e/ou obrigações legais, podendo qualquer uma delas ter um efeito material adverso relevante sobre os resultados operacionais, a condição financeira e as suas perspectivas.

### **A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.**

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, ataques cibernéticos, violação à proteção de dados de clientes e colaboradores, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas em suas apólices de seguro.

A Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, ela conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para a Companhia. Sinistros que não estejam cobertos por suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios da Companhia ou sua condição financeira.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Problemas e falhas relacionadas à execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros, poderão prejudicar sua reputação ou sujeitá-la à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetar adversamente a Companhia.**

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo contratualmente determinado junto aos seus clientes, constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos, 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, sujeitá-la a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Em virtude de tais fatores, a reputação e a qualidade dos empreendimentos imobiliários da Companhia construídos diretamente, por meio de suas sociedades de propósito específico (“SPEs”) ou de consórcios com seus sócios e parceiros, podem ser afetados, além de poder sujeitá-la ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, incluindo suas vendas e seu crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás e licenças ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção, bem como possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres, incluindo naturais, incêndios e inundações; (iii) atrasos no fornecimento ou problemas de qualidade de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, incluindo aquelas terceirizadas pela Companhia para prestação dos serviços de construção de seus empreendimentos; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (x) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (xii) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; (xiii) necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, bem como irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiv) possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou planos diretores estratégicos municipais aplicáveis que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas; (xv) ocorrência de custos acima do orçado; (xvi) eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, ou outros acontecimentos, e/ou (xvii) restrições resultantes da pandemia do COVID-19 ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão.

Além disso, a implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia também está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, sendo que tal obtenção está sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação de seus empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre as atividades e negócios da Companhia.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia, concomitantes ou não, pode resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de ela incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas, além de poder prejudicar a sua reputação e, consequentemente, suas vendas futuras, além de sujeitar a Companhia a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Os atrasos nas obras, defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima, bem como o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia, gerar atrasos no recebimento de seu 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, inclusive sujeitando a Companhia ao pagamento de indenizações em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados dela. Os atrasos podem, ainda, afetar a reputação da Companhia, o que pode diminuir a demanda por imóveis incorporados pela Companhia, afetando sua rentabilidade. Tais fatores também podem afetar sua reputação como prestadora de serviços de construção. Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia pelo prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias, o que poderá causar um efeito adverso para a Companhia.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando a sua capacidade de venda de novos projetos.

### **Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Companhia.**

A Companhia depende da atuação de corretores imobiliários próprios e terceirizados para vender seus imóveis comerciais e residenciais.

Antes da pandemia, nossos corretores trabalhavam principalmente em nossos stands de vendas físicos, costumeiramente movimentados em horário de almoço, pois se encontram em centros corporativos ou próximos a eles. Com a adoção da prática de *home office* por boa parte das empresas, em relação a boa parte de seus funcionários, a tendência é que se verifique menor movimentação nesses centros corporativos, portanto, menor fluxo de pessoas atendidas por estes corretores. Além disso, em função das regras de distanciamento social recomendadas durante a pandemia, os corretores ficaram impedidos de apresentar fisicamente determinados produtos através de visitas aos empreendimentos, seja prontos ou em construção, apresentar apartamento modelo, dentre outras restrições. Não se sabe se essas práticas serão futuramente revertidas, havendo a possibilidade de diminuição de contingentes de pessoas em stand de vendas e visitando empreendimentos fisicamente.

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 as construções da Companhia, além do fluxo de pessoas, visitas e interações entre corretores e potenciais compradores, ela pode ter dificuldade na mobilização comercial de seus produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente os negócios e resultados operacionais e financeiros da Companhia.

### **A Companhia está sujeita aos riscos decorrentes da incorporação de empreendimentos imobiliários de padrão econômico.**

Nos empreendimentos imobiliários de padrão econômico da Companhia, assim entendidos como aqueles que estão submetidos ao MCMV, esta utiliza tanto os instrumentos de financiamento imobiliário à produção para pessoa jurídica, quanto instrumentos de financiamento imobiliário para pessoa física da Caixa Econômica Federal ("CAIXA"), os quais são fundamentais para financiar a construção ou ampliar a sua capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento dos clientes da Companhia e diminuir a necessidade de utilização de seu próprio capital para a concessão direta de tais financiamentos. Por ser um órgão público, a CAIXA está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar a Companhia a buscar e 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, a Companhia pode sofrer um efeito adverso. No



## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

âmbito das faixas do programa habitacional MCMV, denominadas Faixa 1.5, Faixa 2 e Faixa 3, as fontes de recursos são, atualmente, 90% oriundas do FGTS e 10% provenientes do Orçamento Geral da União. Para estas faixas do programa MCMV, há riscos de escassez de recursos relacionados a eventuais alterações na regulamentação do FGTS, seja por redefinições de uso dos recursos pelo Conselho Curador do FGTS, decisões de uso dos recursos do fundo em objetivos não relacionados ao programa habitacional, esgotamento de recursos por parte da União no que tange ao seu orçamento e outros motivos não previsíveis pela Companhia.

**Pelo fato da Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.**

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra ou percentual de conclusão ou (*Percentage of Completion* ou “*PoC*”), que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Isso é especialmente relevante nos maiores empreendimentos da Companhia voltados aos segmentos de alta e média renda, os quais podem concentrar este risco em caso de reveses comerciais decorrentes de uma piora no mercado imobiliário ou ciclo econômico recessivo, promovendo uma acumulação de estoque. Quando a construção está concluída, esse estoque finalizado gera um custo associado à sua manutenção (como condomínio e limpeza, dentre outros) e ao IPTU, o que afeta o lucro anteriormente estimado pela Companhia. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, a Companhia reconhecerá crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar seus lucros e impactar os resultados futuros da Companhia.

**O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Companhia e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar a Companhia adversamente.**

A maior parte das receitas da Companhia decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Companhia utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção (“*INCC*”) e, após a fase de 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. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas na proporção do reajuste das despesas da Companhia, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

**A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Companhia para composição do seu *landbank* poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes de compromissos de compra e venda não seja superada.**

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Companhia celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas que formalizam a aquisição pela Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a, a aprovação do projeto na prefeitura, a due diligence do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. A Companhia não pode garantir que todas as condições serão superadas, sendo que na hipótese de não superação, os negócios poderão ser resolvidos e a Companhia poderá não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos e os resultados da Companhia.

**A Companhia pode não ser bem sucedida em implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, o que poderá afetá-la adversamente.**

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim.

A capacidade de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo, (i) existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) facilidade para localizar terrenos adequados à incorporação de novos empreendimentos, (iii) condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, (iv) disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada ao custo previsto e ao tempo planejado para a construção, (v) disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, (vi) taxas de juros acessíveis; e (vii) aumentos no preço de terrenos.

A Companhia acredita haver concorrência crescente para aquisição de terrenos adequados para incorporação imobiliária, e, por isso, pode não conseguir identificar terrenos adicionais para a incorporação de novos empreendimentos. Conforme anteriormente mencionado, devido à potencial necessidade de recursos adicionais e em razão dos impactos trazidos pela pandemia do COVID-19, a Companhia poderá enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida; ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros de seus acionistas. Tais riscos poderão afetar a Companhia adversamente e, consequentemente, caso ela não seja bem-sucedida, sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado poderá ser reduzida e ela poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os seus negócios e sua condição financeira e operacional.

Além disso, em decorrência da pandemia da COVID-19, a nossa Companhia pode enfrentar dificuldades para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras, eventual renegociação dos instrumentos financeiros em vigor, ou eventuais restrições de caixa, o que pode comprometer e/ou dificultar o cumprimento de suas obrigações com relação aos contratos atualmente vigentes. O vencimento antecipado de qualquer de nossos contratos financeiros pode afetar a nossa capacidade em honrar nossos compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em nossos negócios e na nossa situação financeira. Para mais informações a respeito do tema, ver Item 10.1(f), deste Formulário de Referência.

**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.**

Na data deste Formulário de Referência, as atividades da Companhia estão concentradas nas regiões metropolitanas das cidades de Belo Horizonte/MG e Rio de Janeiro/RJ, bem como no Estado de São Paulo, sendo que a totalidade da receita da Companhia deriva de empreendimentos imobiliários nessas regiões. A Companhia pretende ampliar seu crescimento na região metropolitana das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, bem como no interior do Estado de São Paulo e, portanto, espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessas regiões, sendo que, assim, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essas áreas. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia, inclusive em razão dos impactos da disseminação do COVID-19, ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

**A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.**

Atualmente, o tratamento de dados pessoais no Brasil é regulamentado por uma série de normas previstas de forma esparsa na legislação, como por exemplo na Constituição Federal, no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) e no Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14). A Companhia não pode garantir que terá proteção de dados adequada e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente.

Ainda, no ano de 2018 foi sancionada a lei n.º 13.709, a Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”) e transformará o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil.. Em razão dos efeitos da COVID-19, foi aprovada a Lei 14.010/2020, que, entre

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, editada em abril deste ano, adiou a entrada em vigor da LGPD para 03 de maio de 2021. O projeto de conversão em lei da referida Medida Provisória foi aprovado pelo Senado Federal no último dia 26 de agosto, porém o artigo que adiava a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 foi considerado prejudicado, motivo pelo qual, a entrada em vigor da LGPD não será mais no dia 3 de maio de 2021. Nesse sentido, a efetiva entrada em vigor ocorreu com a sanção do projeto de lei de conversão que alterou o texto original da Medida Provisória nº 959, conforme art. 62, § 12, da Constituição Federal, o qual ocorreu no dia 17 de setembro de 2020, passando a norma a vigorar no dia seguinte. Os arts. 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam das sanções administrativas, somente entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, na forma da Lei nº 14.010/20. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser respeitado nas operações de tratamento de dados pessoais. Especificamente para dados pessoais sensíveis, que também são processados pela Companhia, a LGPD traz um regramento específico prevendo obrigações adicionais a serem observadas. Ademais, a LGPD, estabelece, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, requisitos para obtenção de consentimento, obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e transferências de dados, bem como remete à criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Assim, podemos ter dificuldades para nos adequarmos à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas. Em caso de descumprimento da LGPD, podemos estar sujeitos às sanções de advertência, obrigação de divulgação de incidente, eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, podendo alcançar, no total, R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração.

Desta forma, a ausência de medidas suficientes para proteção dos dados pessoais e dados pessoais sensíveis por nós tratados, bem como eventual inadequação de suas práticas e modelo de negócios à LGPD, podem resultar em custos e afetar adversamente os nossos resultados.

Quaisquer eventos em que informações de clientes possam ser comprometidas, sujeitas ao acesso não autorizado e outras violações de segurança poderão afetar nossa imagem, além de reduzir a demanda pelos serviços e produtos da Companhia, ocasionando um impacto substancial e adverso em seus negócios, reputação e resultados operacionais.

**Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter nossos sistemas de TI, ou falhas nos sistemas de tecnologia de informação podem resultar em danos reputacionais e financeiros para a Companhia.**

Incidentes de segurança cibernética, violações de segurança ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados, seja por nós ou fornecedores, podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou de seus clientes ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia, como danos à reputação, exposição a riscos e responsabilidades legais, sanções e penalidades, ações judiciais e a publicidade negativa, interrupção das operações e prejuízo financeiros aos negócios.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Adicionalmente, em razão do regime de *home office* adotado em resposta à pandemia do COVID-19, existe a possibilidade de aumento de ataques cibernéticos por meio dos computadores dos colaboradores, uma vez que a segurança cibernética das redes utilizadas por estes em suas casas pode não apresentar o mesmo nível de segurança daquela do ambiente de trabalho corporativo, o que pode prejudicar nossa capacidade de gerenciar nossos negócios.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados,

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

podem ocasionar impactos no bom funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios, resultados operacionais e financeiros de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Devido à pandemia do COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Companhia e realização de *stands* virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia aumentaram. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

**A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas, o que poderá resultar na diminuição do valor de nossas ações e em uma diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.**

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e pode optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento de capital social poderá diluir a participação do investidor no capital social da Companhia.

**Incapacidade de manter níveis de capital de giro suficientes para o seu negócio pode limitar o crescimento da Companhia e a afetar adversamente.**

As atividades da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro. Não existe garantia de que a Companhia terá oportunidade de (i) renovar suas linhas de crédito atuais em termos iguais ou semelhantes ou em quaisquer termos; (iii) ter acesso a novos financiamentos em termos favoráveis ou em quaisquer termos; (iv) emitir valores mobiliários no mercado de capitais em condições favoráveis; (v) negociar os prazos de pagamento com seus fornecedores em condições atrativas; ou (vi) receber de seus clientes em prazos reduzidos. Caso essas condições não ocorram, a Companhia pode se tornar insolventes, incapaz de implementar sua estratégia de crescimento e de responder a pressões de concorrentes ou de financiar iniciativas importantes para a Companhia, o que poderá afetar adversamente e de forma relevante o resultado operacional e situação financeira da Companhia.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira, provocada por quaisquer fatores, incluindo em razão de pandemias e/ou outros surtos regionais ou internacionais, pode dificultar tanto o acesso da Companhia a novos financiamentos em termos aceitáveis, quanto a emissão de valores mobiliários em condições favoráveis.

**A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de ações.**

De acordo com o seu estatuto social, a Companhia deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo, constituir reservas ou retido nos termos previstos

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como a Companhia, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Nesses casos, os administradores das Companhia deverão encaminhar à CVM, dentro de 5 (cinco) dias da realização da assembleia, exposição justificada da não distribuição dos dividendos obrigatórios. Caso qualquer destes eventos ocorra, os acionistas podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

**A Companhia pode não ser capaz de integrar as operações de empresas que venha a adquirir, o que poderá causar um efeito adverso nos seus negócios, na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.**

A Companhia poderá vir a adquirir empresas no futuro, de modo a promover seu crescimento em linha com sua estratégia. Em caso de tais aquisições, a Companhia pode não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às suas operações e alcançar os benefícios esperados dessas aquisições. A integração das operações de empresas que a Companhia venha a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da alta administração da Companhia da gerência diária das nossas atividades atuais;
- a perda de clientes ou empregados;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, *marketing*, logística, vendas e suporte;
- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;
- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;
- contingências legais não previstas;
- a perda da reputação das marcas da Companhia se utilizadas junto às empresas adquiridas, além de eventual falha na manutenção dos seus padrões de qualidade; e
- outras consequências contábeis e de controle interno.

A Companhia pode não ser capaz de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das ações ordinárias da Companhia. Além disso, a incapacidade da Companhia de adquirir alvos adequados à integração com as suas atividades pode afetar adversamente sua taxa de crescimento futura. Tais fatos podem causar um efeito adverso nos negócios, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

**Os requisitos a serem observados pela Companhia após sua abertura de capital exigirão a aplicação de recursos significativos e atenção da administração.**

Após a conclusão da oferta pública inicial das ações de sua emissão, a Companhia estará sujeita a determinadas regras de divulgação de informações de acordo com a legislação e regulamentação aplicável às companhias abertas no Brasil, incluindo regras e regulamentos expedidos pela CVM e/ou pela B3. Tais regras e regulamentos poderão aumentar os custos

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

da Companhia com conformidade legal, contábil e financeira e tornar algumas atividades mais demoradas e custosas. A título exemplificativo, tais regras e regulamentos podem tornar mais difícil e mais custosa a obtenção ou renovação de seguro de responsabilidade dos membros da administração da Companhia, e a Companhia pode ser obrigada a aceitar limites e cobertura de apólices reduzidos ou incorrer em custos substanciais para manter a cobertura igual ou semelhante.

Novas regras e regulamentos relacionados à divulgação de informações, relatórios, controles financeiros e governança corporativa, que podem ser adotados pela CVM, B3 ou outros órgãos reguladores ou autorreguladores, podem resultar em um aumento significativo nos custos da Companhia, o que poderia afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

Essas novas obrigações também exigirão atenção substancial da administração da Companhia e poderão diluir a atenção dos membros da administração da Companhia em seus negócios. Esses aumentos de custos e o desvio da atenção da administração podem afetar material e adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

**A Companhia está sujeita ao risco de sua inclusão no “Cadastro de Empregadores”, o que pode afetar adversamente a imagem e consequentemente os negócios e a situação financeira da Companhia.**

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4 publicada em 13 de maio de 2016 (“Portaria nº 4/16”). A Portaria nº 1.293, publicada em 28 de dezembro de 2017, dispõe sobre o que deve ser caracterizado como “condições análogas à de escravo” e o procedimento de autuação a ser adotado pelo agente fiscalizador quando se deparar com tais condições, mantendo relativa subjetividade na caracterização de “condições análogas a de escravo”.

A Companhia está sujeita ao entendimento por parte do agente fiscalizador, no momento de eventual fiscalização, em qualificar a condição dos trabalhadores como análoga às condições de trabalho escravo. Dessa forma, existe o risco de inclusão da Companhia e de suas subsidiárias no referido cadastro. Caso a Companhia ou qualquer empresa prestadora de serviços para a Companhia seja incluída no referido cadastro, a Companhia poderá sofrer efeitos adversos à sua imagem, restrição à obtenção de crédito por parte das instituições financeiras públicas e privadas, incluindo a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, e autuações significativas, o que poderá afetar seus negócios e resultados. Além disso, a inclusão no “Cadastro de Empregadores” pode ocasionar a perda imediata do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo poder público e do direito de participar de licitações por 10 (dez) anos.

### **b) Riscos relacionados a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle**

**Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses de outros detentores de suas ações ordinárias.**

Conforme descrito no item 15 deste Formulário de Referência, a Companhia é controlada por um grupo de acionistas sendo que, enquanto tais acionistas controladores detiverem a maioria do nosso capital social votante, eles terão poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. Não se pode assegurar que os interesses dos acionistas controladores da Companhia estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações.

### **c) Riscos relacionados a seus acionistas**

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Não aplicável, uma vez que a Companhia não identificou riscos relevantes envolvendo a Companhia cuja fonte seja seus acionistas.

### d) Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

**A Companhia é uma *holding* e seus resultados dependem dos resultados de suas controladas, os quais ela não pode assegurar que serão disponibilizados.**

A Companhia possui participação direta e indireta em diversas SPEs no setor imobiliário. A capacidade da Companhia de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas. A maioria das controladas e coligadas são SPEs que foram constituídas pela Companhia, juntamente com outras incorporadoras, construtoras ou parceiros financeiros, sendo que essas sociedades podem vir a não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio. Adicionalmente, os sócios das SPEs podem decidir pela não distribuição de lucros e destinação desses a outros fins societários. Assim, não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Companhia e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas.

**Caso as parcerias da Companhia não sejam bem-sucedidas ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com os seus parceiros ou sócios, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.**

A manutenção de um bom relacionamento da Companhia com seus parceiros e sócios é condição essencial para o sucesso de tais parcerias da Companhia. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, bem como não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

Além disso, a necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Companhia implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Companhia e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Companhia.

A potencial falência de parceiros da Companhia, bem como de 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 suas operações e/ou projetos. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro. Essa participação adicional acarretará aumento da participação societária da Companhia na SPE, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Eventual condenação da Companhia em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

**Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros podem afetar os negócios e operações da Companhia negativamente.**

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia pode financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Companhia a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de que a Companhia tenha que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento. Em 30 de junho de 2020, o saldo a receber de créditos com empreendimentos com partes relacionadas era de R\$18 milhões (R\$24 milhões em 31 de dezembro de 2019). Além disso, a Companhia está exposta ao risco de desvalorização da garantia recebida dos parceiros, uma vez que ela está correlacionada ao preço dos imóveis.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Companhia referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Companhia. Para mais informações, vide item 10.1 deste Formulário de Referência.

### **Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.**

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas do seu grupo econômico 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 pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

#### **e) Riscos relacionados a seus fornecedores**

### **Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.**

As matérias-primas básicas utilizadas pela Companhia na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por ela celebrados com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente da situação financeira da Companhia. O custo dos prestadores de serviços também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer.

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

A Companhia e suas subsidiárias possuem número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Companhia pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira da Companhia e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Por fim, tendo em vista que a Companhia terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Companhia poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.



## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### **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 nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades 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 exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados. Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, vide itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

#### **f) Riscos relacionados a seus clientes**

### **A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão e à inadimplência de financiamento.**

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento da integralidade do valor das unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais da Companhia. Em consequência, o cliente contrata diretamente com a Companhia o financiamento do valor restante, o chamado *pró-soluto*. A Companhia concede tais financiamentos aos compradores das unidades de seus empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais prevêm, via de regra, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de IGP-M e há incidência de uma média de juros de 12% ao ano após a concessão do Habite-se. Consequentemente, está ela sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de aumento nas taxas de inflação, o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento de seus custos de captação de recursos, a situação financeira da Companhia e os resultados de suas operações poderiam ser adversamente afetados.

Para empreendimentos no segmento econômico, as aquisições de unidades pelos nossos clientes também podem ser financiados por meio de empréstimos bancários, destacando-se, os financiamentos concedidos pela CAIXA e pelo Banco do Brasil (“BB”). Por serem instituições financeiras sujeitas à maior ingerência política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Adicionalmente, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CAIXA e do BB para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da Companhia.

Além disso, nos termos da legislação brasileira, 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, de modo geral levam pelo menos dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado. A Companhia considera a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento da concessão do financiamento imobiliário pela instituição financeira, o cliente constitui alienação fiduciária sobre o imóvel em favor do banco financiador, não restando à Companhia nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes.

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, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Companhia e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

### **A Companhia está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.**

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, este também terá deduzidas, do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o total de unidades distratadas foi de 128, das quais 62 permaneciam em estoque em 31 dezembro de 2019 (92 unidades distratadas no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, das quais 34 permaneciam em estoque em 30 de junho de 2020).

A Companhia não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e IPTU, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, a empresa tem que devolver parte do valor recebido do comprador. Se o volume de distratos se elevar, os resultados da Companhia poderão ser impactados. Por consequência, 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 empreendimentos.

Adicionalmente, as políticas de isolamento recentemente implantadas pelo poder público em decorrência da pandemia do COVID-19 impactaram expressivamente as relações comerciais, gerando uma desaceleração econômica global e um aumento dos níveis de desemprego, o que poderá resultar em um aumento do número de pedidos de distratos por nossos clientes, acentuando os desdobramentos destacados acima.

### **g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue**

#### **A Companhia está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, comercialização e venda de imóveis.**

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, existem riscos específicos que afetam as atividades da Companhia, alguns dos quais podem ser acentuados em decorrência da pandemia do COVID-19 e das medidas restritivas impostas por autoridades governamentais para tentar combater a pandemia, tais como:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda, instabilidade política, além de outros fatores, inclusive os impactos decorrentes da pandemia do COVID-19;

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- 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 certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar seus projetos inviáveis financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades de empreendimentos da Companhia podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o 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;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de espaço para empreendimentos ou a escassez de terrenos em certas regiões ou em alguns segmentos do mercado, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos não alinhados com as condições de tais mercados;
- a Companhia corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estes estão localizados;
- as margens de lucros da Companhia podem ser afetadas adversamente em decorrência de um aumento em seus custos operacionais, incluindo aumentos de custo de capital, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- a falta de disponibilidade de terrenos para novas oportunidades de incorporação dos empreendimentos da Companhia pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;
- os terrenos mantidos em estoque para futuros empreendimentos da Companhia podem sofrer queda em seu valor de mercado, ou mesmo não ter seu valor de mercado aumentado nos níveis esperados pela Companhia quando de sua aquisição, o que pode pressionar as margens de retorno da incorporação esperadas pela Companhia quando da elaboração dos projetos;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar os projetos da Companhia a perderem quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que os projetos gerem quantidade menor de caixa do que o esperado;
- a Companhia pode ser incapaz de implementar, com sucesso, a estratégia de repasse de seus recebíveis após a conclusão de seus empreendimentos para instituições financeiras e companhias securitizadoras e, portanto, diminuir seu capital de giro disponível para novos projetos;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos da Companhia podem não ser concluídas dentro do cronograma, o que pode gerar um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda inicialmente planejados;
- redução na oferta de financiamento por eventuais mudanças nas políticas do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) com relação à aplicação dos recursos do SFH podem reduzir a oferta de crédito para os clientes da Companhia e ter um efeito adverso relevante sobre suas operações;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- a Companhia pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- 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;
- rescisão de contratos por parte dos clientes;
- alterações na legislação dos municípios onde a Companhia desenvolve seus empreendimentos podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento; e
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes podem comprometer os resultados dos empreendimentos da Companhia.

Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Companhia presta garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da expedição do Auto de Conclusão – “Habite-se”, por vícios construtivos que afetem a solidez e segurança dos empreendimentos, e poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante na condição financeira e resultados operacionais da Companhia e afetar adversamente sua condição financeira.

**O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução da participação da Companhia no mercado em certas circunstâncias.**

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o 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. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Companhia na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do seu maior potencial de crescimento. Ademais, alguns dos concorrentes da Companhia poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

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 da Companhia podem vir a ser afetadas adversamente. Se ela não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado face aos seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante, impactando negativamente seu fluxo de caixa.

**Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras.**

No MCMV, é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Companhia. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Companhia, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes, e a Companhia pode não ser capaz de recuperar valores por ela eventualmente pagos em nome dos clientes.

**A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir as suas margens de lucro e a afetar adversamente.**

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, ela enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência de alterações nas condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, ela pode ser forçada a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar a Companhia adversamente.

**A escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e a obrigar a alterar as condições de financiamento que oferece aos seus clientes.**

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros, inclusive em razão da pandemia do COVID-19, poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, afetando-a adversamente e de forma significativa.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O 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 ser obrigada a 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 mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

**A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas, diminuir seu lucro e afetá-la adversamente.**

O crescimento contínuo da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o seu custo de vendas e diminuir os seus ganhos, 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 afetá-la adversamente.

**Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.**

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, Itaú e Santander — concentravam 81% 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%.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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 capacidade da Companhia ou de seus clientes de financiamento.

### **h) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue**

**As atividades da Companhia estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os seus custos, causar dificuldades para o desenvolvimento de determinados empreendimentos ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades e fluxo de caixa.**

As atividades de empresas do setor imobiliário, como a Companhia, estão sujeitas a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Companhia é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

Adicionalmente, as operações da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar atrasos ou cancelamentos de projetos da Companhia, fazer com que ela incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis realizada pela Companhia. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Companhia.

A terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Companhia ou que estejam, direta ou indiretamente, ligada às suas atividades, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente nas esferas cível, administrativa e/ou criminal. As leis que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia causar efeito adverso sobre os resultados da Companhia.

**Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia, e conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.**

Atualmente, a Companhia atua sob as condições do Regime Especial Tributário (“RET”) aplicável ao Setor Imobiliário, instituído pela Lei nº 10.931/04 e editado pela edição da Lei nº 13.970/19. 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 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, afetaria adversamente os seus resultados operacionais e financeiros.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Companhia em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira da Companhia e os seus resultados operacionais.**

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual RET setor imobiliário ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Companhia estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que ela não puder alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Companhia poderá ter um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios.

As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que nossas SPEs estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente.

**Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia.**

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”) como emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do PoC, que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47/IFRS 15 – Receita de Contrato com Cliente, em convergência com o IFRS 15, com aplicação inicial para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou questionamentos sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Por conseguinte, a administração da Companhia, em observância à interpretação dada pelo Ofício- Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

consideração a interpretação dada pelo IFRS Interpretations Committee ("IFRS-IC"), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

Em março de 2018, o IASB emitiu a revisão da Estrutura Conceitual para Relatórios Financeiros, substituindo a versão anterior, emitida em 2010. As principais mudanças foram: (a) aumento da proeminência da gestão no objetivo da preparação de relatórios financeiros; (b) restabelecimento da prudência como um componente de neutralidade; (c) definição de entidade; (d) revisão das definições de ativo e passivo; (e) remoção do parâmetro de probabilidade para reconhecimento e inclusão de orientações sobre desreconhecimento; (f) inclusão de orientações sobre bases diferentes de mensuração; e (g) afirmação de que o resultado é o principal indicador de desempenho e que, em princípio, as receitas e despesas em outros resultados abrangentes deveriam ser reciclados quando isso aprimorar a relevância ou a apresentação fiel das demonstrações financeiras.

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alteração ao CPC15/IFRS 3 "*Business Combinations*" sobre a definição de "negócio", que possui data efetiva a partir de 1º de janeiro de 2020. A alteração efetuada (i) confirma que um negócio deve incluir inputs e processos relevantes, que em conjunto contribuem de forma significativa para a criação de outputs; (ii) disponibiliza teste que auxilia na análise sobre se uma empresa adquiriu um grupo de ativos e não um negócio; e (iii) estreita as definições de outputs, cujo foco passa a ser geração de retorno por meio de produtos fornecidos e serviços prestados a clientes, excluindo geração de retornos sob a forma de redução de custos e outros benefícios econômicos.

Em outubro de 2018, o IASB emitiu a definição de "material" e fez alterações pertinentes no CPC 26/IAS 1 "*Presentation of Financial Statements*" e CPC 23/IAS 8 "*Accounting Policies in Accounting Estimates and Errors*", cuja versão revisada possui data efetiva de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2020. A definição de "material" ajuda as entidades a determinarem se as informações sobre um item, transação ou um outro evento qualquer, devem ser fornecidas aos usuários das demonstrações financeiras. No entanto, nem sempre essa definição é objetiva, sendo necessário fazer julgamentos sobre a materialidade na preparação das demonstrações financeiras. As alterações efetuadas alinham a redação da definição de material em todas as normas do IFRS, incluindo a Estrutura Conceitual.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Companhia, uma vez que reconhecemos receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

### i) Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

### j) Riscos relacionados a questões socioambientais

**As atividades de construção de empreendimentos da Companhia podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente.**

As atividades de construção de empreendimentos da Companhia e de suas subsidiárias estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 deste Formulário de Referência. A não observância das leis e regulamentos ambientais por parte da Companhia ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Além disso, a legislação e regulamentação em matéria ambiental poderão se tornar ainda mais rígidas, seja pela aprovação



## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de novas normas ou por interpretações mais severas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia aumente de forma significativa os investimentos a fim de cumprir com as normas ambientais, podendo incorrer em despesas adicionais relevantes de *compliance* ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. Investimentos ambientais podem ser maiores que os estimados, devido aos custos incorridos no cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras, o que pode afetar adversamente os resultados da Companhia de forma significativa.

Adicionalmente, na qualidade de proprietária ou de operadora das propriedades, a Companhia pode ser responsabilizada pelo gerenciamento de eventual contaminação do solo, subsolo e águas subterrâneas e superficiais presentes nos imóveis, tendo ela dado causa ou não à contaminação, podendo ser obrigada a proceder com a recuperação, remediação e/ou descontaminação de tais áreas, sendo responsável, inclusive, por todos os custos envolvidos. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. A Companhia pode, também, ser responsabilizada criminalmente pelos danos ambientais potenciais e riscos associados ocasionados por eventual área contaminada, estando sujeita ao recebimento de penalidade, tais como multas e/ou embargos, bem como ao pagamento de indenização por danos a pessoas e propriedades.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

Os danos ambientais na esfera civil implicam responsabilidade objetiva e solidária. Portanto, a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia.

A Companhia é e poderá ser, no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Companhia, podendo resultar na suspensão de suas atividades até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto.

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 exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pelo terceiro contratado.

**Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Companhia, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia, 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, caso

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

em que a Companhia poderá, ainda, ter que despendar tempo e recursos financeiros em processo judicial no qual pleiteie a diferença entre o valor apurado em perícia e o valor de mercado do imóvel.

**O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns dos empreendimentos da Companhia podem comprometer o regular exercício das atividades empresariais.**

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade dos empreendimentos da Companhia, ela pode vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respectivo licenciamento está, usualmente, sujeito ao cumprimento de condicionantes e exigências técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. A Companhia pode incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeita a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação e suspensão de obras por tempo indeterminado.

**Incêndios, chuvas fortes ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações da Companhia e a sua estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.**

Incêndios, chuvas fortes e danos ambientais causados por desastres, naturais ou humanos, podem danificar ou destruir as instalações e propriedades da Companhia, danificar e ocasionar atrasos em seus projetos. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica em seus empreendimentos podem implicar em aumentos significativos de seus custos, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

**Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia e aos negócios de suas controladas.**

Eventuais alterações climáticas adversas podem causar danos aos negócios da Companhia e de suas controladas e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente os seus negócios e os seus resultados operacionais.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos da Companhia, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos seus projetos e de seus investimentos, impactando negativamente os seus negócios e os seus resultados operacionais.

### **k) Riscos relacionados ao ambiente macroeconômico**

**O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como do atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.**

Surtos ou potenciais surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global (incluindo o mercado de capitais em que as ações da Companhia são negociadas), nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e na cotação das ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena, *lockdown* ao redor do mundo restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão do surto do COVID-19. A Companhia não pode garantir que a cotação das ações de sua emissão não sofrerá com os efeitos decorrentes da disseminação da atual pandemia.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

**A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda das ações da Companhia pelo preço e momento desejados.**

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como a ações da Companhia, com frequência envolve um risco maior que o investimento em valores mobiliários de emissoras em outros países e geralmente são considerados mais especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, mas não limitado a:

- mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e
- restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais, como nos Estados Unidos ou Europa.

Em 30 de junho de 2020, o valor de mercado total de todas as empresas listadas na B3 era de aproximadamente R\$ 4 trilhões, e o volume médio diário de negociação era de aproximadamente R\$ 25,9 bilhões, de acordo com dados da B3. O mercado de valores mobiliários brasileiro é significativamente concentrado, com as dez principais ações negociadas na B3, que respondem por aproximadamente 41,4% do volume total de ações negociadas em junho de 2020. Em comparação, a Bolsa de Valores de Nova York tinha uma capitalização de mercado de aproximadamente US\$ 18,3 trilhões em 30 de junho de 2020, e um volume médio diário de negociação de US\$ 169,9 bilhões em junho de 2020.

A Companhia não pode assegurar que, após a conclusão de oferta de ações, haverá um mercado líquido, o que poderá limitar a capacidade do respectivo subscritor de vender as ações de nossa emissão pelo preço e na ocasião desejados. Adicionalmente, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou órgão que venha a sucedê-la pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação no preço e no momento desejado. Além disso, o preço das ações vendidas em uma oferta pública está, frequentemente, sujeito à volatilidade imediatamente após sua realização. O preço de mercado de ações ordinárias de nossa emissão pode variar significativamente como resultado de vários fatores, alguns dos quais estão fora do controle da Companhia.

**Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.**

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente 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 valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por 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 nossos valores mobiliários de emissão. Isso poderia dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente nossos negócios e o valor de mercado das ações da Companhia, tal como a recente tensão política entre Estados Unidos e Irã e o surto mundial de coronavírus.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, 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 suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

**A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia.**

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, a Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das operações da Companhia, bem como suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos 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. Dessa maneira, essas incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente as atividades, condição econômico-financeira e os resultados operacionais da Companhia e o preço de negociação de suas ações.

A adoção por parte do governo brasileiro de 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 de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso nas atividades, condição econômico-financeira e os resultados operacionais da Companhia, afetando adversamente o fluxo de caixa disponível para pagamento, e o preço de negociação de suas ações.

**A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o preço de mercado de suas ações.**

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil (COPOM) frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Companhia.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, a Companhia talvez não possa ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar seus custos e reduzir suas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de nossos novos empréstimos e financiamentos, mas também o custo da dívida atual da Companhia, bem como em seu caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem afetar adversamente a Companhia, pois a Companhia possui empréstimos e financiamentos indexados à variação da taxa DI. Por outro lado, uma redução significativa na taxa DI ou inflação pode afetar adversamente a receita de as aplicações financeiras da Companhia.

**O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.**

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; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Companhia poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, na Companhia.

**Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados das operações da Companhia, bem como poderá afetar também o preço de negociação de suas 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.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a “Operação Lava Jato”. Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente nossos negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o preço de negociação de suas ações. A Companhia não pode prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (*rating*) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias 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 cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas, alterando a perspectiva para positiva em dezembro de 2019. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável (reafirmada em maio de 2020). Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção. Em maio de 2020, a Fitch reafirmou a nota, mas alterou a perspectiva de estável para negativa.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão 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 ordinárias da Companhia.

**A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados da Companhia.**

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema macroeconômico de metas de inflação, o qual pressupõe câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira com o objetivo de garantir o poder de compra da moeda local. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas.

Nos últimos anos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, observou-se a desvalorização de 17,1% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$3,87 por US\$1,00. Por fim, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, observou-se a desvalorização de 7,0% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$4,14 por US\$1,00 (em 30 de junho de 2020, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$5,48 por US\$1,00). Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente.

A desvalorização do real pode 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 os nossos resultados, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos da Companhia. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Companhia não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. O negócio, a situação financeira, os resultados operacionais e as perspectivas da Companhia poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

**O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Companhia, seus negócios e o resultado de suas operações.**

Surto ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações da Companhia. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Companhia ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria sua reputação e o preço das ações de sua emissão.



## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Os negócios da Companhia compreendem principalmente desenvolvimento, incorporação, construção e comercialização de unidades habitacionais nos segmentos de alto luxo, alta e média rendas, econômico e comerciais. Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia está estão detalhados como segue:

### Risco de Crédito

O risco surge da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas resultantes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, provenientes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais, bem como os depósitos em bancos e outras instituições financeiras, conforme comentado no item 4.1 deste Formulário de Referência.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas e externas de acordo com os limites aprovados pela administração da Companhia. O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

Em 31 de dezembro de 2019, o Contas a Receber de Clientes, classificado no ativo circulante e não circulante, apresentam os seguintes vencimentos:

(R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de 2020
<b>Clientes por incorporação de imóveis</b>	
Unidades Concluídas	64.959
Unidades Não Concluídas	187.882
Serviço de Administração	7.197
	<u>260.038</u>
Provisão para Distrato	(7.439)
Provisão para Perdas	(1.898)
Ajuste a Valor Presente	(10.678)
	<u>(20.015)</u>
	<b>240.023</b>
<b><u>Títulos a Vencer (1)</u></b>	
A Vencer até 1 ano	265.526
A vencer até 2 anos	133.575
A vencer até 3 anos	150.233
A vencer até 4 anos	75.858
A vencer em mais de 4 anos	937
	<u>626.129</u>
<b><u>Títulos Vencidos</u></b>	
Vencido até 1 ano	23.913
Vencido até 2 anos	4.217
Vencido até 3 anos	3.277
Vencido até 4 anos	885
Vencido há mais de 4 anos	1.040
	<u>33.332</u>
	<b>659.461</b>

(1) Valores correspondentes ao contas a receber da companhia dos clientes por incorporação, em que o saldo contábil dos empreendimentos não concluídos, está limitado ao percentual de conclusão das obras.

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

### Risco de Liquidez

Esse risco surge da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em dificuldades para cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. Desse modo a Companhia está sujeita ao risco de liquidez, que consiste na possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor ou da possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos.

A tabela abaixo apresenta um sumário do perfil de vencimento dos passivos financeiros da Companhia com base em pagamentos previstos em contratos, sendo que o adimplemento dessas obrigações pode ser prejudicado em um cenário de ausência de liquidez, afetando adversamente as operações e capacidade de investimento da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2020 (R\$ milhares)	Menos de 1 ano	de 1 a 2 anos	de 2 a 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Empréstimos e Financiamentos	49.686	39.924	24.276	20.000	133.886
Arrendamento	1.486	1.143	1.109	131	3.869
Fornecedores	27.373	-	-	-	27.373
Obrigações por Compra de imóveis	81.871	3.332	-	-	85.203

Adicionalmente, os impactos do COVID-19 na economia global podem acarretar oscilações de taxas de juros cobradas pelas instituições financeiras impactando dívidas existentes e/ou a necessidade de adquirir novos passivos financeiros.

### Risco de Taxa de Juros

Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs e demais operações de dívida no mercado de capitais que a Companhia possua ou vier a contratar, bem como, impactem a demanda por seus produtos.

Flutuações da taxa de juros poderão aumentar o custo das dívidas da Companhia ocasionando efeitos adversos sobre seus negócios. O endividamento de empresas no setor imobiliário, como a Companhia, está sujeito à flutuação das taxas de juros. No caso de as taxas de juros subirem, os custos relativos ao endividamento crescerão.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía posição de Dívida Bruta (compreendida pelo somatório dos saldos das contas de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante) de R\$ 134 milhões, sendo que os empréstimos com terceiros estão atrelados a taxas pré-fixadas, conforme detalhado no item “10.1.f” deste Formulário de Referência, não apresentado risco de flutuações.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da administração.

Conforme orientação contida no Ofício Circular/CVM 01/2021, o Administração da Companhia considerou adequado apresentar uma oscilação de 25% e 50% sobre os saldos, considerando um decréscimo nos ativos financeiros e um acréscimo nos passivos financeiros:

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Indicadores Consolidado (R\$ mil)	Indexador	Taxa	31/12/2020	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativos</b>						
Aplicações Financeiras	CDI	3,90%	97.494	3.802	2.852	1.901
<b>Passivo</b>						
Empréstimo para Capital de Giro	CDI	3,90%	60.336	2.353	1.765	1.177

### Risco de Gestão do Capital Social

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os sócios têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos sócios ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à Dívida Líquida expressa como percentual do capital total. A Dívida Líquida, por sua vez, corresponde a Dívida Bruta (compreendida pelos empréstimos e financiamentos no circulante e não circulante, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a Dívida Líquida.

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (circulante)	49.686
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	84.200
<b>Dívida Bruta</b>	<b>133.886</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	119.256
<b>Dívida Líquida (a)</b>	<b>14.630</b>
Total do Patrimônio Líquido	372.315
<b>Capital Total (b)</b>	<b>386.945</b>
Índice de alavancagem financeira - % (a/b)	4%

### 4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

A Companhia ou suas controladas são partes em diversos processos administrativos e judiciais relacionados a questões tributárias, trabalhistas e cíveis, com chance de perda provável, possível e remota. Para a descrição dos processos relevantes a seguir, foram selecionados os processos que, com base na análise e avaliação dos assessores jurídicos da Companhia, bem como do julgamento de negócios da Companhia, poderiam influenciar decisões de investimento. Foram considerados relevantes aqueles processos cujo eventual impacto financeiro (contingência) seja superior a R\$ 1 milhão, ou que possam impactar adversamente os negócios da Companhia, inclusive reputacionalmente.

Com relação aos processos da Companhia, o valor reconhecido como contingência considera a melhor estimativa de desembolso exigido para liquidar a obrigação em questão. Para tanto, a Companhia considera o resultado histórico de suas ações judiciais (êxitos e perdas) bem como a evolução jurisprudencial, de forma a se municiar de elementos que indicam o valor de contingência conforme o caso, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis. Especificamente com relação a processos de natureza trabalhista, nos casos em que há prolação de sentença de primeiro grau desfavorável à Companhia, é realizada uma avaliação detalhada dos pedidos realizados (liquidação), por perito especializado com base na qual é realizada a provisão.

A classificação dos processos, conforme probabilidade de êxito (remota, possível e provável), é determinada a partir dos conceitos e critérios definidos pela Companhia, com base no disposto na Normas Internacionais de Contabilidade - IAS 37 – “Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes” e no CPC 25 - “Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes”, tendo em vista a fase processual e a existência ou não de decisões em cada processo, que possam vir a reconhecer os pedidos formulados nestas demandas. Além disso, os valores previstos para os processos descritos nos subitens “Valores, bens ou direitos envolvidos” são calculados com base na análise e avaliação realizada pelos assessores jurídicos da Companhia.

A Companhia apresentava as seguintes provisões para ações de natureza trabalhistas, cíveis e tributárias vinculadas a processos judiciais em curso, por natureza, nas datas indicadas:

<b>Natureza</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
(Em milhares de Reais)			
Trabalhistas	2.614	1.548	666
Cíveis	1.428	1.001	925
Tributárias	1.546	4.443	1.298
<b>Total</b>	<b>5.558</b>	<b>6.992</b>	<b>2.889</b>

São descritos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita na data deste Formulário de Referência, segregados conforme sua natureza.

Os referidos processos são acompanhados por assessores legais especializados, que orientam a Companhia quanto à possibilidade de perda e posicionamento dos órgãos julgadores de forma a manter as provisões para contingências sempre atualizadas.

#### PROCESSOS TRIBUTÁRIOS

Processo nº 15504720331201801	
Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	29/01/2018
Partes do processo	Autuante: União Federal Autuado: Jota Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 3.760.213,35 (três milhões, setecentos e sessenta mil, duzentos e treze reais e trinta e cinco centavos).
Principais fatos	<p>Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Jota Patrimar Engefor Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação.</p> <p>O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos.</p> <p>O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos.</p> <p>Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante.</p> <p>Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela mesma, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda. O processo aguarda decisão administrativa.</p>
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 3.760.213,35, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>

Processo nº 15504722827201810	
Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Instância	1ª Instância
Data da Instauração	14/05/2018
Partes do processo	Autuante: União Federal Autuada: Patrimar Engenharia S.A.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 16.251.453,88 (dezesesseis milhões, duzentos e cinquenta mil, noventa e quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavos).
Principais fatos	<p>Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Patrimar, supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno, bem como de unidades imobiliárias avulsas. A autuada apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação.</p> <p>O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos.</p> <p>O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos.</p> <p>Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante.</p> <p>Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p>
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 16.251.453,88, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Processo nº 15504723402201810	
Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	22/06/2018
Partes do processo	Autuante: União Federal Autuada: Patrimar Engenharia S.A.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 3.265.363,60 (três milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta centavos).
Principais fatos	Auto de infração lavrado em conexão com o processo administrativo nº 15504722827201810 transcrito acima, para exigir da empresa as seguintes multas pelo descumprimento de obrigações acessórias: (i) apresentação da Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) com incorreções e/ou omissões, referente ao ano de 2014, conforme o art. 7º, IV, e §3º, da Lei nº 10.426/2002; e (ii) apresentação da Escrituração Contábil Fiscal (ECF) com informações inexatas, incompletas ou omitidas, referente aos anos de 2015 a 2017, nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779/99, do art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.422/2002 e do art. 57, III, “a” da MP nº 2.158/2001. O processo aguarda decisão administrativa.
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 3.265.363,60, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.

Processo nº 15504722828201856	
Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	14/05/2018
Partes do processo	Autuante: União Federal Autuada: Construtora Novolar Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.635.109,98 (dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, cento e nove reais e noventa e oito centavos).
Principais fatos	Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Novolar, supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	<p>construídas no terreno, bem como de unidades imobiliárias avulsas. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação.</p> <p>O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos.</p> <p>O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos.</p> <p>Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante.</p> <p>Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p>
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.635.109,98, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>

Processo nº 15504722861201886	
Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	15/05/2018
Partes do processo	<p>Autuante: União Federal</p> <p>Autuada: Colina Engefor Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</p>
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.705.125,04 (dois milhões, setecentos e cinco mil, cento e vinte e cinco reais e quatro centavos).



**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Principais fatos	<p>Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Colina Engefor Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação.</p> <p>O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos.</p> <p>O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos.</p> <p>Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante.</p> <p>Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p>
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.705.125,04, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>

Processo nº 15504723242201817	
Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	22/06/2018

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Partes do processo	Autuante: União Federal Autuado: Bernardo Vasconcelos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.400.304,04 (um milhão, quatrocentos mil, trezentos e quatro reais e quatro centavos).
Principais fatos	<p>Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Bernardo Vasconcelos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu fração ideal de bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação.</p> <p>O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos.</p> <p>O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos.</p> <p>Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante.</p> <p>Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p>
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.400.304,04, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Processo nº 15504725424201814	
Juízo	Receita Federal - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	27/09/2018
Partes do processo	Autuante: União Federal Autuada: SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários S.A., Patrimar Engenharia S.A. e outros
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 4.659.159,67 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, cento e cinquenta e nove reais).
Principais fatos	O devedor principal do auto de infração é a SPE Barbacena, que tem como acionistas a Patrimar Engenharia S.A. e a Cyrela do Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, configurando, na visão da Receita Federal do Brasil, a sujeição passiva solidária. Exigência decorrente da insuficiência de declarações e recolhimento, no período de 01/2016 a 09/2016, decorrente da receita advinda da operação de permuta, a qual não foi oferecida à tributação pela empresa, e das diferenças entre as receitas recebidas antes da opção pelo RET (Regime Especial de Tributação), as quais teriam sido tributadas indevidamente pela empresa com base no RET, no entendimento da Receita Federal, com suposto recolhimento insuficiente de IRPJ, PIS e COFINS. O processo aguarda decisão administrativa.
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 4.659.159,67, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.

Processo nº 15504726485201980	
Juízo	Delegacia da Receita Federal - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	11/12/2019
Partes do processo	Autuante: União Federal Autuada: Construtora Novolar Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 5.704.012,49 (cinco milhões, setecentos e quatro mil, doze reais e quarenta e nove centavos)
Principais fatos	Autuação lavrada para exigir contribuições previdenciárias (cota patronal, RAT e contribuições a terceiros) relativas aos período compreendido entre 2015 e 2017, em razão da contratação de serviços de engenharia civil, arquitetura, vigilância e

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	<p>monitoramento de obras, limpeza, dentre outros, prestados por diversas sociedades em empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela atuada.</p> <p>Em sua defesa, a atuada informou que a contratação de sociedades terceirizadas para as atividades descritas na autuação é lícita, não se tratando de negócio jurídico simulado pela prática de pejetização.</p> <p>Apresentada a Apólice de Seguro como garantia para a integralidade do débito em discussão neste Auto de Infração. O processo aguarda decisão administrativa quanto ao aceite da Apólice de Seguro pela PGFN .</p>
Chance de perda	<p>Possível, com relação ao montante de R\$1.443.642,43, referente à contribuição de terceiros.</p> <p>Provável, com relação ao montante de R\$2.976.404,60, referente à cota patronal e RAT.</p>
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>A Companhia concordou com parte da autuação e que pagará/parcelará a parcela incontroversa. Assim, eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 5.704.012,49 (cinco milhões, setecentos e quatro mil, doze reais e quarenta e nove centavos), conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima, ressalvado que o Auto de Infração já se encontra garantido judicialmente mediante a Apólice de Seguro apresentada.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>

**PROCESSOS CÍVEIS**

Processo nº 0482795-98.2014.8.13.0024	
Juízo	18ª Vara Cível – BH
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	24/01/2014
Partes do processo	<p>Autor: Augusto José de Araújo Santiago</p> <p>Ré: Engefor - Patrimar Vila Da Serra Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</p>
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.475.672,45 (um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil, seiscentos e setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos).
Principais fatos	<p>Trata-se de ação ordinária movida por um adquirente de uma unidade do empreendimento The Falls. O autor alega atraso na entrega da unidade finalizada e modificação da área total construída do empreendimento, requerendo a condenação da ré ao pagamento de indenização em danos morais, multa contratual e lucros cessantes. Ademais, requereu o reconhecimento de supostas ilegalidades no contrato de compra e venda e postulou a restituição do valor pago em taxa de corretagem, por entender ser essa indevida. Em sua defesa, a empresa alegou a existência de</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	<p>previsão de tratamento contratual sobre eventuais atrasos na entrega da unidade e apresentou o comprovante de pagamento da respectiva multa contratual. Adicionalmente, alega que a adequação da área do empreendimento decorreu de exigência registrária e sustenta a legalidade da cobrança da taxa de corretagem.</p> <p>O processo encontra-se em fase de instrução preparatória para a prolação de sentença.</p>
Chance de perda	Remota.
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.475.672,45, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>

Processo de Cumprimento de Sentença nº 5100179-44.2020.8.13.0024 (Processo de origem - Ação Ordinária nº 0984091-69.2012.8.13.0024)	
Juízo	27ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG
Instância	1ª instância (após trânsito em julgado no Superior Tribunal de Justiça, os autos retornaram para a 1ª instância)
Data da Instauração	26/03/2012
Partes do processo	Autores: Gustavo Euclides de Oliveira Barcelos e Outros Ré: Construtora Novolar Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.617.002,01 (um milhão, seiscentos e dezessete mil, dois reais e um centavo).
Principais fatos	<p>Ajuizada a ação originária em face da Construtora Novolar LTDA, alegando, em suma que: (i) no ano de 2008, a Ré lançou o empreendimento Complexo Key Biscayne; (ii) constava no memorial descritivo do empreendimento a previsão de instalação de um poço artesiano com sistema de filtragem de água; (iii) no material de divulgação do condomínio constava que o fornecimento de água se daria de forma inteligente, com poço artesiano nas áreas comuns e jardins; (iv) o poço artesiano não foi instalado, o que gera diversos transtornos aos adquirentes, visto que a área comum do prédio exige grande consumo de água; (v) a não instalação do poço artesiano causou desvalorização dos imóveis.</p> <p>A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) a parte autora deixou de juntar aos autos os contratos firmados entre todos os Autores e a Ré; (ii) o poço artesiano foi perfurado e só não estaria operando, porque não foi encontrada água em profundidade viável para abastecimento as áreas comuns do prédio; (iii) não teria agido de forma negligente ou faltosa, ficando prejudicada a operação do poço por motivo alheio a sua vontade; (iv) em observância ao princípio da eventualidade, deve ser observado que a perícia, nos autos da Ação Cautelar de Produção de Prova 0571781-96.2012.8.13.0024, apurou um prejuízo no valor de R\$46.720,80</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	<p>(quarenta e seis mil, setecentos e vinte reais e oitenta centavos); (v) ao contrário do que afirmam os Autores, os imóveis valorizaram neste período; e (vi) os Autores não comprovaram os danos morais alegados.</p> <p>Em 1ª Instância, foram julgados totalmente improcedentes os pedidos, considerando-se a perícia técnica que confirmou o alegado pela Ré em sua defesa. O juízo reconheceu que os danos morais alegados pela parte autora se tratariam, em suma, de mero aborrecimento, afastando, por essa razão, a condenação indenizatória pretendida.</p> <p>A parte autora interpôs recurso de apelação, o qual foi parcialmente provido. A Turma Julgadora entendeu que a Ré deveria ter feito um estudo prévio para aferir se haveria ou não vazão de água suficiente para a instalação de um poço artesiano ou, até mesmo, antes da divulgação do referido material publicitário e do memorial descritivo, ter providenciado a sua perfuração para que não criasse a falsa expectativa em seus consumidores. Por consequência, foi aplicada a condenação da Ré ao pagamento de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a título de indenização por danos morais para cada um dos Autores, bem como ao pagamento da quantia de R\$46.720,80 (quarenta e seis mil, setecentos e vinte reais e oitenta centavos) a título de indenização por dano material, em razão da não instalação do poço artesiano.</p> <p>A Ré recorreu ao Superior Tribunal de Justiça, todavia, o recurso interposto não foi conhecido sob a alegada ausência de prequestionamento do objeto do recurso. Autos remetidos à comarca de origem em 10/01/2021.</p> <p>Após o trânsito em julgado do processo de origem, ocorreu a distribuição do cumprimento de sentença (processo de nº 5100179-44.2020.8.13.0024), autos em que a condenação será paga pela Novolar, após a quantia devida ser homologada pelo juízo. Por fim, o processo de origem – processo nº 0984091-69.2012.8.13.0024 – não possui valor de contingência indicado, a considerar que o pagamento de qualquer quantia deverá ser realizado nos autos do cumprimento de sentença.</p>
Chance de perda	Provável
Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto financeiro à Companhia está limitado ao pagamento da quantia a ser homologada judicialmente nos autos do cumprimento de sentença, sendo essa no valor atualizado de R\$ 1.617.002,01, resultando no valor estimado descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima

Processo nº 0136008-78.2020.8.19.0001 (conexo ao processo de nº 0022737-71.2013.4.02.5101)	
Juízo	23ª Vara Cível do Rio de Janeiro
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	10/07/2020

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Partes do processo	Autora: Rio Terra Construtora Minha Casa Minha Vida Ltda. Ré: Construtora Novolar S.A.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 33.510.682,19 (trinta e três milhões, quinhentos e dez mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dezenove centavos).
Principais fatos	<p>Esclarece-se que as partes firmaram contrato prevendo a consecução de empreendimentos imobiliários vinculados aos Programa Minha Casa Minha Vida, em imóveis pertencentes à Autora. Em 29 de março de 2012, as Partes firmaram com o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial, representado pela Caixa Econômica Federal) um contrato de produção de empreendimento imobiliário, participando a Rio Terra na qualidade de vendedora e a Novolar como construtora selecionada para a construção do empreendimento. No entanto, a Rio Terra afirma ser a responsável pelos serviços terraplanagem e, tendo executado parcialmente tais serviços, não recebeu a devida remuneração a qual fora paga diretamente pelo FAR à Novolar.</p> <p>De início, em 19/06/2013, a Rio Terra ingressou com uma ação cautelar de produção de provas, na tentativa de configurar, preliminarmente, todos os serviços de terraplanagem que executou. Fato seguinte, em 05/09/2013, ingressou com uma ação ordinária de cobrança destes serviços em face do FAR e Novolar.</p> <p>Nestes autos, a Novolar apresentou contestação em que afirmou: (i) que a Autora prestou alguns serviços nos terrenos vendidos ao FAR, mas que não se sabe qual o valor correto devido pelos mesmos (ii) que o laudo produzido em ação cautelar própria para a apuração do valor considerou a totalidade das 8 quadras prometidas à venda ao FAR, mas que somente 6 delas foram efetivamente transferidas, motivo pelo qual as obras realizadas nas 2 quadras remanescentes beneficiaram somente a própria Autora, (iii) que já foi paga a quantia de R\$1.580.000,00 à Autora.</p> <p>Na sentença, o juízo reconheceu a improcedência dos pedidos da Autora em relação à Caixa Econômica e ao FAR. Em relação aos pedidos firmados contra a Novolar, o juízo analisou o laudo pericial produzido, tendo concluído que a Autora realizou serviços preliminares, reconheceu ainda que o valor apresentado não poderia abarcar todas as 8 quadras do empreendimento, tendo em vista a não implementação de condição suspensiva que determinaria a transferência de duas quadras, as quais permaneceram como propriedade da Autora. Por fim, conclui a sentença pela procedência da ação para condenar a Novolar ao pagamento do valor de R\$5.289.530,51.</p> <p>Após a sentença, foi interposto o recurso de Apelação pela Novolar, o qual se encontra pendente de julgamento.</p> <p>Adicionalmente, a Rio Terra ajuizou em 10/07/2020 a Ação ordinária de cobrança dos valores que entende devidos pela Novolar, e que são referentes ao contrato de aquisição de um imóvel não alienado pela CEF, bem como da quantia de R\$ 5.960.631,58 relativa aos lotes B, C, D, E, F, G, H e I, imóveis os quais são objeto do contrato celebrado entre Rio Terra, Novolar e FAR. Trata-se do processo de nº 0136008-78.2020.8.19.0001, ainda em</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	<p>fase de instrução, cujo valor de contingência atualizado foi indicado em “Valores, bens ou direitos envolvidos” acima, e que possui a probabilidade de perda “Remota”.</p> <p>Por outro lado, tramitou a ação de sustação de protesto nº 0233711-82-2015.8.19.0001, ajuizada pela Novolar para suspender os efeitos do protesto efetivado pela Rio Terra. Este protesto tem por objeto a cobrança dos serviços prestados pela Rio Terra e que que não teriam sido quitados em sua integralidade pela Novolar.</p> <p>Nos autos em que se discute o protesto, a Rio Terra apresentou reconvenção para cobrar o valor de R\$ 3.994.958,39, montante o qual entende ser devido pelos serviços prestados na execução das obras preliminares no empreendimento. Em primeira instância, os pleitos da Novolar foram julgados procedentes para declarar a ilegalidade do protesto e condenar a Rio Terra ao pagamento de danos morais, enquanto a reconvenção foi julgada improcedente. Em segunda instância, o valor da condenação por danos morais foi reduzido para R\$ 40.000,00. Vale destacar que não foi apresentado recurso quanto a improcedência do pedido reconvindo, sendo questionado em segunda instância pela Novolar quanto adequação dos honorários sucumbenciais, haja vista ser a Rio Terra vencida na reconvenção. Em 25.6.2019, ocorreu o trânsito em julgado desta ação e o seu valor de contingência atualizado perfaz a quantia de R\$ 9.290.297,49, a qual será paga no cumprimento de sentença já instaurado pelo Novolar em face da Rio Terra.</p> <p>Posteriormente, em março de 2015, a Rio Terra ajuizou ação Declaratória de Nulidade do Negócio Jurídico em face do FAR, Novolar e Município do Rio de Janeiro, perante a 24ª Vara Federal do Rio de Janeiro, em que pretende, em suma, ver reconhecida a nulidade da compra e venda das quadras “C” e “D” do lote 1 (processo de nº 0031205-53.2015.4.02.5101). Nestes autos, sustenta a autora que estas quadras foram utilizadas em um outro empreendimento imobiliário, como garantia para a execução das obras de arruamento, não podendo ser alienados. Tanto o FAR quanto o Município coadunam com a defesa da Novolar, no sentido de que a Rio Terra não havia informado às Partes sobre tal gravame e que não há interesse na consecução do empreendimento nas quadras objeto da lide. Atualmente, o processo foi julgado totalmente improcedente, decisão que reforça os fundamentos já explicitados pela Novolar nos demais processos conexos ora expostos e que tem por objeto a discussão em juízo do contrato celebrado com a Rio Terra. Permanece em vigor o prazo recursal para reforma desta decisão para a Rio Terra.</p>
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 33.510.682,19, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p>



**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	Importa destacar que, ainda que condenada a Novolar ao pagamento de R\$5.289.530,51 à Rio Terra (autos de nº 0022737-71.2013.4.02.5101), a Novolar também faz jus ao recebimento de R\$ 9.290.297,49 (autos de nº 0233711-82-2015.8.19.0001) em face da Rio Terra.
--	--

Processo nº 3785832-43.2013.8.13.0024	
Juízo	10ª Vara Cível de Belo Horizonte
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	01/11/2013
Partes do processo	Autor: Henrique dos Santos Costa Gomes Ré: Engefor Patrimar Vila da Serra Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.258.192,50 (um milhão, duzentos e cinquenta e oito mil, cento e noventa e dois reais e cinquenta centavos).
Principais fatos	<p>O Autor alega que houve atraso na entrega de uma unidade imobiliária que adquiriu da Ré, que lhe teriam provocado diversos danos de ordem material e moral. Alega, ainda, a existência de vícios construtivos verificados na entrega de sua unidade e que o valor da última parcela de sua unidade (saldo devedor) fora indevidamente majorada pela Ré. Por fim, argumenta que não conseguiu utilizar cartas de crédito que detinha para financiar a unidade por culpa da Ré, tendo sido necessário obter financiamento menos vantajoso.</p> <p>Desse modo, requereu a condenação da Ré à restituição, em dobro, dos valores cobrados indevidamente, totalizando o montante de R\$ 260.277,82, ao pagamento da quantia de R\$29.186,10 (vinte nove mil, cento e oitenta e seis reais e dez centavos) pelo atraso na entrega do imóvel; a condenação da Ré em danos materiais referente a diferença entre o valor pago no financiamento com o Banco Bradesco e a carta de crédito que tinha junto à Caixa Econômica Federal; a condenação da Ré em danos materiais em razão do empréstimo feito pelo autor para liberação da carta de crédito junto à Caixa Econômica Federal; a condenação da Ré ao pagamento de indenização por danos morais em valor a ser arbitrado em juízo; e que seja fixada indenização para reparação de defeitos apontados no apartamento.</p> <p>Esclarecido pela Ré em sua defesa de que o contrato celebrado prevê que o prazo de entrega das obras seja postergado, e, inclusive, estipula multa contratual, de caráter compensatório, proporcional aos meses de atraso na referida entrega. Igualmente, apresentou em sua defesa, de forma contábil, o saldo devedor do autor, destacando todos os índices de correção monetária os quais incidem sobre este saldo. Demais disso, enfatizou de que não obrigou, e não poderia obrigar, o autor a contratar empréstimo bancário, tampouco a celebrar o alegado “empréstimo para lance de liberação de carta de crédito”, sendo, portanto, injustificada a</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	sua responsabilização pelos compromissos contratuais celebrados somente pelo autor e o respectivo banco. O processo se encontra em fase instrutória e em processo digitalização.
Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.258.192,50, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.

Processo nº 3113306-93.2014.8.13.0024	
Juízo	20ª Vara Cível de Belo Horizonte
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	11/11/2013
Partes do processo	Autor: Renato Ribeiro Soares Réu: Patrimar Engenharia Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.572.740,65 (um milhão, quinhentos e setenta e dois mil, setecentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos).
Principais fatos	<p>O Autor celebrou contrato de promessa de compra e venda com a Ré, posteriormente substituída por escritura definitiva de compra e venda da sua unidade. O Autor optou por financiar a aquisição de sua unidade diretamente com a Ré, mas alega que a atualização dos valores se tornou excessivamente onerosa e que a Ré não estaria autorizada a realizar o financiamento.</p> <p>Alega que tentou renegociar tais valores, mas que não conseguiu refinanciar seu débito perante instituições financeiras, conforme sugerido pela Ré e que discorda das condições em que firmou a devolução da unidade à construtora.</p> <p>Por fim, requereu a nulidade das cláusulas contratuais que previam a correção de seu débito, a anulação da dação em pagamento por meio da qual devolveu a unidade à Ré, a condenação da Ré à restituição de valores cobrados indevidamente e, alternativamente, o pagamento pela Ré da diferença do valor atual do apartamento e o valor pelo qual este foi devolvido para a Ré.</p> <p>Em contestação a Ré afirmou que o financiamento foi devidamente acordado pelas Partes e que, para que o Autor mantivesse os pagamentos, lhe concedeu benefícios em uma renegociação. Após, não tendo o Autor desejado permanecer com a unidade, realizou sua recompra, por meio de escritura de dação em pagamento novamente livremente pactuada e que o valor adicional devolvido é relativo à totalidade do que pagou o Autor.</p> <p>O processo encontra-se em fase de instrução.</p>
Chance de perda	Remota

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.572.740,65, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.
---	---

Ação Civil Pública nº. 0026644-75.2011.4.01.3800 (distribuído por dependência aos autos de nº 0009679-90.2009.4.01.3800)	
Juízo	Justiça Federal - 8ª Vara Federal da Seção de Minas Gerais
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	23/05/2011
Partes do processo	Autor: Defensoria Pública da União e Ministério Público Federal Réu: Construtora Novolar Ltda., Incra - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, CIFER Administradora de Imóveis Ltda. e Município de Belo Horizonte.
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.612.899,74 (dois milhões, seiscentos e doze mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e quatro centavos)
Principais fatos	<p>A Defensoria Pública da União e o Ministério Público Federal, que posteriormente integrou o polo ativo, alegam tramitar perante o INCRA procedimento (Procedimento administrativo nº 54170.003740/2005-98) e perante a Justiça Federal da 1ª Região (autos da Ação Civil Pública nº 0009679-90.2009.4.01.3800), litígios em que se discutem o reconhecimento de terras do Quilombo dos Luízes, as quais teriam sido ocupadas pelos demais réus para construção de empreendimento imobiliário. Requerem, portanto:</p> <p>(i) em sede liminar, a suspensão da licença concedida para construção do empreendimento, bem como a suspensão da própria construção; e (ii) no mérito: (a) a restituição da área aos Quilombolas; (b) que a CIFER e Construtora Novolar tornem público no mercado de consumo que a área é reivindicada pelos Quilombolas; e (c) que os réus recuperem o prejuízo ambiental causado à área ou paguem indenização suficiente para que os Quilombolas a recuperem.</p> <p>Em sede de contestação, a Ré (i) afirmou que, para o reconhecimento da propriedade detida pela comunidade quilombola, a Constituição Federal foi clara em exigir não apenas que a área tenha sido ocupada por quilombos em algum momento da História do Brasil, mas também que esteja sendo ocupada pelos remanescentes destas comunidades no momento da promulgação da carta; (ii) salientou que o imóvel objeto da ação nunca pertenceu ou foi ocupado pelos membros da comunidade Quilombola, sendo que a ré CIFER detém a propriedade e posse do mesmo desde muito antes da promulgação da Constituição; (iii) relatou haver ação pregressa de esbulho possessório sobre o imóvel por representantes Quilombolas na década de 1990 e a obtenção de sentença judicial transitada em julgado reconhecendo a posse e propriedade da CIFER sobre o mesmo; (iv) questionou a</p>

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

	<p>classificação da comunidade em questão como um quilombo, no sentido legal da expressão; (v) informou que a documentação apresentada pelos autores evidencia que o imóvel em que vivia a suposta comunidade é próximo, mas sequer é limítrofe, ao conjunto de lotes em que a Ré realizou a incorporação do Edifício Greenwich Village; (vi) esclareceu que não houve degradação de área verde, pois a Secretaria Municipal de Meio Ambiente exigiu, para o licenciamento do empreendimento, uma compensação por meio de reposição ambiental de “120 (cento e vinte) mudas de espécies arbóreas”, nos termos das Deliberações nº 13 e 16 do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM).</p> <p>Em julho de 2011, foi deferida a decisão liminar para determinar a paralisação das obras e para que a informação sobre a reivindicação do terreno por referida comunidade. Após, os efeitos foram suspensos pela decisão, prolatada em setembro de 2011, que reconheceu o efeito suspensivo do agravo de instrumento manejado pela Ré.</p> <p>Atualmente, a ação encontra-se suspensa para tentativa de conciliação, sem prolação de sentença.</p>
Chance de perda	Remota.
Análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Eventual perda neste processo está vinculada ao julgamento de mérito dos autos principais e poderá gerar um impacto financeiro à Companhia, o qual é estimado em R\$2.612.899,74, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.</p>

Ação Civil Pública nº 0459621-30.2015.8.19.0001	
Juízo	14ª Vara da Fazenda Pública
Instância	1ª Instância
Data da Instauração	17/11/2015
Partes do processo	<p>Autor: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro</p> <p>Ré: Construtora Novolar S.A.</p> <p>Réu: Município do Rio de Janeiro</p>
Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.223.442,00 (um milhão, duzentos e vinte e três mil, quatrocentos e quarenta e dois reais)
Principais fatos	<p>A ação pública teve origem em um inquérito civil baseado em uma denúncia anônima sobre um desmatamento (supressão irregular de vegetação) no endereço de um dos empreendimentos construídos pela Novo Lar. Durante as apurações do inquérito, o Ministério Público realizou vistorias ao local, e colheu informações junto aos órgãos de licenciamento ambiental e da Novo Lar, que forneceu cópia das licenças então obtidas e apresentou defesa preliminar. Após o procedimento investigatório, o Ministério</p>

### 4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

	<p>Público decidiu pelo ajuizamento da ação civil pública fundamentada na existência de irregularidades ambientais na construção de 3 (três) empreendimentos imobiliários da Novolar – Residenciais Porto Fino, Porto Belo e Porto Seguro, sendo estas: (i) supressão sem a devida autorização pelo Município-réu de pelo menos 75 indivíduos arbóreos; (ii) disposição irregular de resíduos, supostamente das obras do empreendimento; (iii) ausência de sistema de tratamento de esgoto para o empreendimento residencial, destinado a aproximadamente 3.600 pessoas; (iv) pretensão de se asfaltar a faixa marginal de proteção (FMP) do Canal da Ponte Branca, cuja extensão é de 60 metros.</p> <p>O Ministério Público requereu a concessão de tutela antecipada para que (i) a Novolar iniciasse, no prazo máximo de 60 dias, a execução dos projetos destinados à coleta de esgoto dos empreendimentos, bem como para que não realizasse a entrega das unidades antes da conclusão destas estações de tratamento (ETE); (ii) o Município-Réu se abstinhasse de emitir o “Habite-se” até que fosse cumprido o item (i) liminar.</p> <p>Como pedido definitivo, o Ministério Público requereu (i) que a Novolar fosse condenada a indenizar os danos ambientais relativos à supressão vegetal supostamente ilegal, ou alternativamente, à obrigação de fazer equivalente; (ii) a condenação da Novolar à remoção de resíduos inadequadamente dispostos no terreno dos empreendimentos; (iii) a obrigação de não fazer intervenções na FMP; e (iv) a confirmação dos pedidos liminares.</p> <p>O pedido de tutela antecipada foi negado pelo juízo.</p> <p>Em sede de defesa, a Novolar argumentou (i) que o projeto dos empreendimentos foi aprovado de acordo com as normas vigentes, (ii) que não foi responsável por danos ambientais, tendo em vista que se tratava de área invadida e sujeita à degradação promovida por terceiros, anteriormente à aprovação dos empreendimentos, (iii) que cumpriu o determinado pelas autoridades quanto ao plantio e conservação de vegetação, em compensações ou penalidades decorrentes de sua atividade, (iv) que os resíduos encontrados no local são depositados por terceiros vizinhos ao empreendimento, uma vez que os resíduos da obra têm sua destinação adequada, (v) que não houve invasão da FMP, e (vi) as ETES tiveram seus projetos devidamente aprovados pelos órgãos competentes.</p> <p>O processo se encontra em fase instrutória, tendo sido realizada a perícia técnica, que não apontou irregularidades na execução dos empreendimentos, tendo concluído que: (i) os empreendimentos foram adequadamente licenciados, tendo cumprido todas as exigências realizadas e com certidões de habite-se devidamente emitidas, (ii) os três condomínios possuem Estações de Tratamento de Esgoto devidamente licenciadas, projetadas e construídas, (iii) a FMP foi obedecida conforme consta no projeto aprovado, e (iv) em relação ao empreendimento Porto Seguro (onde foi identificada a existência de vegetação), foi emitido o licenciamento para supressão arborea pela SMAC, condicionada ao cumprimento das medidas compensatórias.</p>
--	---

**4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Chance de perda	Remota
Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.223.442,00, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

**4.3.1. Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.3**

Os processos descritos no item 4.3 acima têm como valor total de provisão o montante de R\$2.976.404,66, em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 4.593.406,61 em 30 de junho abril de 2021.

**4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores**

A Companhia e suas controladas não figuram como parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

**4.4.1. Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos neste item 4.4 deste Formulário de Referência**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia e suas controladas não figuram como parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

## **4.5 - Processos Sigilosos Relevantes**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas não figuram como parte em processos sigilosos que sejam considerados relevantes.



#### 4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

Apresentamos abaixo os processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, em que a Companhia ou suas controladas figuram no polo passivo em 30 de março de 2021, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto:

Ações Cíveis	
A Companhia figura como parte, no polo passivo, em aproximadamente 125 processos judiciais cíveis, sendo, em sua maior parte, relacionados a atraso na entrega de unidades, nulidades nos contratos de compra e venda de unidades, corretagem e vícios construtivos, e em menor parte, ações judiciais declaratórias de inexistência de débitos e manutenção de posse.	
a) valores envolvidos	R\$17.716.671,97
b) prática da Companhia que causou tal contingência	Correções pós-obra, atraso na entrega de unidades e discussão sobre a multa em caso de distrato.
c) valor provisionado	R\$1.530.002,02
Ações Trabalhistas	
A Companhia figura como parte no polo passivo em aproximadamente 214 processos trabalhistas, que em sua maioria, versam sobre pleitos relacionados a horas extraordinárias, verbas rescisórias, multas previstas nos artigos 467 e 477 da Consolidação das Leis do Trabalho e descanso intrajornada.	
a) valores envolvidos	R\$12.929.162,63
b) prática da Companhia que causou tal contingência	Solicitação de realização de horas extraordinárias sem o pagamento integral dessas.
c) valor provisionado	R\$ 2.015.782,87
Autos de Infração relativos à Cobrança de retroativa ou relançamento de IPTU do Empreendimento Acqua Galeria.	
Trata-se de 9 autos de infração relativos à cobrança retroativa de IPTU, dos exercícios de 2010 a 2016, todos referentes ao imóvel do empreendimento Acqua Galleria. Em sede de impugnação, a Ré (da qual a Patrimar é sócia) alegou, preliminarmente, nulidade dos lançamentos efetuados pela Prefeitura de Campinas e, no mérito, da necessidade de lei em sentido estrito para instituição e cobrança do tributo, vez que não consta o código cartográfico do imóvel na Planta Genérica de Valores do Município, bem como da impossibilidade de revisão de ofício dos lançamentos, em razão de mudança do critério jurídico adotado, e do cancelamento das taxas de lixo e sinistro, ante sua ilegalidade. Os processos aguardam decisão administrativa.	
a) valores envolvidos	R\$3.565.575,22
b) prática da Companhia que causou tal contingência	Suposta apuração e recolhimento incorreto do IPTU.
c) valor provisionado	R\$ 642.973,80
Autos de Infração relativos à Cobrança de ISSQN do Empreendimento Acqua Galeria.	
Trata-se de 3 autos de infração relativos à cobrança de ISSQN incidente sobre a incorporação imobiliária do empreendimento. Em sede de impugnação, a Ré (da qual a Patrimar é sócia) alegou a nulidade do lançamento efetuado pela Prefeitura de Campinas, bem como decadência, no mérito, a não incidência de ISSQN sobre a atividade de incorporação imobiliária, ilegalidade da pauta fiscal, e a retenção como tomadora de serviços. Os processos aguardam decisão administrativa.	
a) valores envolvidos	R\$4.174.813,99
b) prática da Companhia que causou tal contingência	Suposta obrigatoriedade de recolhimento do ISSQN na atividade de incorporação imobiliária.
c) valor provisionado	R\$ 0,00

## **4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto**

### **4.6.1. Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.6**

Os valores provisionados para as ações descritas no item 4.6 estão mencionados acima. A Companhia acredita que estas provisões são suficientes para cobrir as perdas prováveis e que possam ser razoavelmente estimadas. Ainda, entende que eventuais perdas, decorrentes de outras contingências, administrativas ou judiciais, não terão efeito adverso material sobre seus negócios, situação financeira ou resultados.

## 4.7 - Outras Contingências Relevantes

Todas as contingências julgadas relevantes foram apresentadas e descritas nos itens 4.3 e 4.6 acima. Adicionalmente, encontram-se abaixo informações sobre os termos de ajustamento de conduta relevantes dos quais a Companhia, ou suas controladas, são partes:

- **Inquérito Civil Público nº 0245.17.000055-9**: O Ministério Público do Estado de Minas Gerais instaurou inquérito para avaliar a adequação da infraestrutura urbanística do município de Santa Luzia/MG, vis-à-vis os projetos aprovados e empreendimentos construídos na cidade, incluindo o empreendimento Mia Felicitá da Novolar. A Novolar, o Município de Santa Luzia e o Ministério Público de Minas Gerais, dentre outros, firmaram o Termo de Ajustamento de Conduta nº 898/2018, cujas medidas compensatórias vêm sendo cumpridas, a tempo e modo, inclusive já com a antecipação do pagamento de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) para a realização de obras de infraestrutura e melhorias na região do empreendimento, bem como a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) em observância às medidas de prevenção, mitigação e compensação dos seus impactos urbanísticos e ambientais. Neste momento, cumpridas as suas obrigações iniciais, a Novolar aguarda a análise do Município de Santa Luzia dos estudos apresentados para a complementação (ou não) de valores e/ou esclarecimentos técnicos.
- **Inquérito Civil Público nº 002712.2013.03.000/5**: em razão deste inquérito civil público, a Companhia firmou com o Ministério Público do Trabalho o Termo de Ajustamento de Conduta nº 82/2017, onde se comprometeu a abster de terceirizar a sua atividade-fim, sob pena de ser-lhe aplicada multa de R\$5.000,00 (cinco mil reais) para cada infração cometida. Este acordo não se destinou a nenhum empreendimento em específico e até o presente momento nenhuma multa foi aplicada à Companhia.

#### **4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados**

Não se aplica, uma vez que a Companhia não é categorizada como emissora estrangeira.

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- 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 possui uma Política de Gerenciamento de Riscos ("Política de Risco"), aprovada, em reunião do Conselho de Administração ocorrida em 05 agosto de 2020 e vigente desde a aprovação. Esta Política de Riscos segue disponível nos websites de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>) e da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)). Referida Política foi elaborada de acordo com a Lei nº 6.404/76, as boas práticas de governança corporativa do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como as normas gerais emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sobre o assunto e aplica-se a todos os macroprocessos, processos, subprocessos e operações de negócio da Companhia.

- b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:**

Essa política tem como objetivo o estabelecimento de conceitos, processos e responsabilidades a serem observados quanto aos riscos aos quais a Companhia está sujeita ao longo do desenvolvimento de seus negócios. Tais conceitos, processos e responsabilidades visam a criação de mecanismos para identificação e análise dos riscos que possam afetar a imagem da Companhia, bem como controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

### ***i. Os riscos para os quais se busca proteção***

A Política de Risco busca proteção contra todo tipo de risco, fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento e o cumprimento dos objetivos da Companhia, com destaque para os listados abaixo:

- Riscos de negócio: são aqueles associados à estratégia da Companhia (ambiente político e social, mercado, competidores, fusões e aquisições, disponibilidade de matérias-primas), às suas finanças (ambiente econômico, geração de caixa, endividamento, aplicação e captação de recursos financeiros, mercado de capitais, variação cambial), à *Compliance* (cumprimento de leis e regulamentos), à imagem e reputação e à operação (tecnologia, modelo de gestão, cultura empresarial, capacitação e sucessão de recursos humanos).
- Riscos operacionais: são aqueles decorrentes da inadequação ou falha nos processos internos que possam dificultar ou impedir o alcance dos objetivos da empresa. Estes riscos estão associados ao processo de gestão de áreas administrativas, *marketing* e vendas, suprimentos, logística, saúde e segurança do trabalho, meio ambiente, tecnologia da informação, gestão de pessoas, bem como a área de produção (construção e incorporação dos empreendimentos imobiliários).

### ***ii. Os instrumentos utilizados para proteção do risco***

Os riscos relacionados aos objetivos estratégicos da Companhia são identificados e priorizados para garantir que as principais preocupações da Companhia serão acompanhadas e tratadas por suas estruturas internas, e que tais exposições sejam gerenciadas dentro dos níveis definidos pelo Conselho de Administração da Companhia como aceitáveis de exposição aos riscos. Para tanto, é feito um levantamento de riscos, para a identificação, em cada ponta, dos referido eventos adversos. Para tanto, cada área dentro do Grupo Patrimar deve mapear, conhecer e avaliar seus processos e rotinas, de modo a poder identificar os pontos que podem ser de risco para a Companhia. Com o levantamento, tais eventos são mapeados em suas causas e origens, para um acompanhamento completo das atividades e para a manutenção de histórico dos dados identificados. Ato contínuo, é realizado um procedimento de priorização, visando elencar quais riscos devem ser primariamente tratados. O gestor e/ou o administrador deverá avaliar o risco identificado levando em consideração os efeitos deste nas atividades da Companhia e em sua Imagem, de forma que os riscos com maior probabilidade de ocorrência e com maior impacto à Companhia deverão ser priorizados aos demais. Os riscos identificados na presente fase devem, em etapa posterior, seguir para determinado fluxo de tratamento, para que se avalie as medidas a serem adotadas para sua aceitação, minoração ou extinção.

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Uma vez identificados e priorizados os riscos, inicia-se a fase de tratamento, por meio da qual são elaborados, formalizados e implementados planos de ação específicos para cada risco identificado, levando-se em consideração a matriz de prioridade previamente mencionada. Tais ações podem ter como finalidade o afastamento da causa do risco identificado ou até mesmo a minimização do impacto em caso de ocorrência do fato de risco, a depender da análise estratégica realizada. Dessa forma, diferentes ações podem ser tomadas, a critério dos administradores e gestores da Companhia.

Por fim, a implementação dos planos de ação deve ser periodicamente monitorada e testada, para se assegurar a sua contínua aplicação e eficácia. Caso, por meio dos testes realizados, se identifique que a implementação de determinado plano de ação não está sendo desenvolvida conforme o planejado, deve-se retomar a etapa de tratamento, para a definição de um novo plano de ação.

### *iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de Riscos*

A gestão de riscos é regulamentada pela Política de Riscos, que descreve o seu modelo de gestão, conforme se segue:

#### **a) Conselho de Administração**

- Aprovar a Política de Riscos e suas revisões, a partir da submissão pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco;
- Analisar as proposições realizadas sobre a Política, recomendando ações a serem adotadas
- Auxiliar a gestão de riscos da Companhia, opinando sobre as diretrizes a serem observadas; e
- Deliberar sobre questões estratégicas do processo de gestão de riscos, tais como o grau de tolerância a riscos da Companhia.

#### **b) Diretoria e gestores**

- Patrocinar a implantação da gestão dos controles internos e de riscos na Companhia;
- Elaborar e revisar periodicamente políticas, normas e procedimentos sobre gerenciamento de riscos;
- Implementar as deliberações do Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco e do Conselho de Administração para redução ou eliminação dos riscos dos negócios e operação da Companhia;
- Manter atualizados os fluxos e processos através de monitoramento contínuo.

#### **c) Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco:**

- Submeter para a aprovação do Conselho de Administração sugestões de revisões da Política de Gerenciamento de Riscos;
- Acompanhar os resultados das atividades de gestão dos riscos;
- Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos;
- Supervisionar a adequação dos processos relativos ao gerenciamento de riscos e ao sistema de controles internos, em linha com as diretrizes pelo Conselho de Administração;
- Apoiar os administradores e os gestores da Companhia na formulação dos conceitos e metodologias utilizados no gerenciamento de riscos, bem como o mapa de riscos e a régua de riscos, que estabelece a classificação destes pela severidade de seus impactos potenciais;
- Avaliar a adequação dos recursos humanos e financeiros destinados ao processo de gerenciamento de riscos corporativos da Companhia.

#### **d) Área de Auditoria Interna e Riscos da Companhia**

A área de Auditoria Interna e Riscos é responsável por coordenar os temas relacionados ao Plano Anual de Auditoria Interna aprovado pelo Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance e também as atividades de Gestão de riscos. Estas atribuições foram apresentadas abaixo de forma segregada:

#### Auditoria Interna

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- Auditar o cumprimento das normas internas, bem como a aplicação de leis, instruções normativas e outros dispositivos legais, por meio da realização de testes de auditoria que avaliem a eficácia e eficiência dos controles internos;
- Contribuir com melhoria nos processos e controles internos da Companhia, através do reporte para a Administração das falhas/fraquezas identificadas;
- Propor medidas para a prevenção, controle e redução de riscos que possam ter impacto sobre o patrimônio, os interesses ou a imagem da Companhia, através da revisão dos procedimentos de controles avaliados durante os trabalhos e testes de auditoria;
- Assessorar na implementação dos planos de melhorias elaborados com base nos resultados dos testes de auditoria nos processos de controles internos e gestão de riscos corporativos, por meio da orientação e apoio nas atividades necessárias para o atingimento dos objetivos pretendidos;
- Investigar denúncias e/ou indícios de fraudes ou descumprimentos das políticas internas da Companhia, por meio da análise dos resultados obtidos nos testes de auditoria e através do gerenciamento do canal de denúncias da Companhia;
- Auditar as atividades para a conformidade aos requisitos da legislação vigente aplicável, por meio da avaliação dos controles internos relacionados às informações geradas para fins de Demonstrações Financeiras da Companhia;
- Liderar os trabalhos de auditoria interna para detecção de riscos e para monitoramento da eficácia dos controles internos para mitigar tais riscos.

### Gestão de Riscos

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- Mapear as responsabilidades relacionadas às atividades de gestão de Riscos, assim como alçadas de aprovações e escopos de atuação;
- Acompanhar a evolução do gerenciamento dos riscos identificados, bem como o cumprimento da legislação aplicável, das políticas, normas e procedimentos da Companhia, e a efetividade dos controles e das ações de resposta endereçadas;
- Manter o Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco e o Conselho de Administração da Companhia devidamente informados através de relatórios periódicos a respeito da efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, bem como, quando necessário, recomendar alterações nos conceitos e nos níveis de apetite ao risco através de informações transparentes a respeito da gestão de riscos;
- Avaliar a confiança das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações e salvaguardar os ativos da Companhia, assegurando o cumprimento das leis, regulamentos e contratos;
- Examinar o sistema de controles internos provendo ao Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, e à administração uma avaliação sobre a sua efetividade;
- Assessorar a administração, por meio do Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, monitorando, examinando, avaliando, informando e recomendando melhorias de adequação no ambiente interno e efetividade no processo de gerenciamento de riscos;
- Identificar e apontar riscos eventualmente ainda não mapeados na Companhia através da avaliação independente do ambiente de controles internos;
- Aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos da Companhia, realizar acompanhamento periódico das ações de mitigação dos riscos e fragilidades registrados nos relatórios de auditoria e retroalimentar o modelo de gerenciamento de riscos com informações;
- Avaliar as recomendações de auditores externos e consultores sobre falhas e melhorias nos processos de controle interno e gestão de riscos.

### **e) Responsável pelo *Compliance***

- Coordenar as etapas do processo de gerenciamento de Riscos de Corrupção e Suborno;
- Suportar e orientar a implementação das regras, políticas e procedimentos do Sistema de Gestão Antissuborno e Anticorrupção;
- Acompanhar e monitorar ações adicionais resultantes de decisões de continuidade de negócio para parceiros de negócios cujo resultado de Due Diligence de Integridade apresentou algum ponto de atenção;
- Executar melhoria contínua do Sistema de Gestão Antissuborno e Anticorrupção, assegurando a conformidade com os requisitos estabelecidos na Norma ABNT NBR ISO 37001; • executar e reportar para a Administração dos principais pontos

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

e eventuais violações da Política Antissuborno e Anticorrupção e demais procedimentos relacionados ao Programa de Integridade;

- Elaborar o Plano de Comunicação e Plano de Treinamento relacionadas às Políticas e Procedimentos do Sistema de Gestão Antissuborno e Anticorrupção; e
- Promover e apoiar melhorias de processos e desenvolver ações para aperfeiçoamento do Programa de Integridade, inclusive com base nos resultados das apurações de denúncias do Canal Confidencial.

### f) Administradores e Gestores

- Patrocinar a implantação da gestão dos controles internos e de riscos na Companhia;
- Elaborar e revisar periodicamente normas e procedimentos sobre gerenciamento de riscos;
- Implementar as deliberações do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e do Conselho de Administração para redução ou eliminação dos riscos dos negócios e operação da Companhia.

### g) Colaboradores

- Informar tempestivamente riscos não mapeados, sejam eles novos ou não identificados anteriormente aos gestores, administradores ou ao Responsável pela *Gestão de Risco*;
- Monitorar os riscos sob sua responsabilidade ou de sua respectiva área; e
- Apoiar na definição e implementação dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos.

### ***c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada***

A área de Auditoria Interna e Gestão de Riscos realiza auditorias em processos da Companhia visando a avaliação da eficácia e efetividade dos controles internos. Eventuais fragilidades identificadas geram planos de ação para implementação pelas áreas responsáveis, que são periodicamente monitoradas quanto ao seu cumprimento.

Os Administradores da Companhia entendem que a sua atual estrutura operacional e de controles internos é adequada ao seu porte, bem como às atividades realizadas no dia a dia de suas atividades. Contudo, a Companhia preza pela evolução constante de seus controles internos e de sua estrutura operacional e sua administração está sempre avaliando a necessidade de novos investimentos para aprimorá-los.



## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

- a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, 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**

Para o gerenciamento dos riscos de mercado, a Companhia utiliza a Política de Risco, conforme informado no item 5.1.a. deste Formulário de Referência, não possuindo uma política específica formalmente aprovada.

- b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo:**

**i) Os riscos para os quais se busca proteção**

A Companhia busca proteção para os riscos descritos no item 4.2 deste Formulário de Referência, notadamente, os riscos de crédito, de liquidez, de taxa de juros e de gestão do capital social. Adicionalmente, não realiza vendas de imóveis indexadas a moeda estrangeira. Porém, indiretamente, é possível que haja impacto no preço de alguns insumos atrelados a *commodities*, como aço (estrutura), cobre (cabos elétricos) e petróleo (impermeabilizantes).

**ii) A estratégia de proteção patrimonial (hedge)**

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelar os ativos aos mesmos índices dos seus passivos, estratégia conhecida como *hedge* natural. A Companhia poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados à exposição do balanço patrimonial. No caso da utilização destas operações, elas serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Política de Risco, aprovada pelo Conselho de Administração.

**iii) Os instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)**

A Companhia poderá utilizar instrumentos para a proteção quando houver exposição a moedas estrangeiras, taxas de juros ou índices de inflação, tal como indicado no item (i) acima.

**iv) Os parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos**

A Companhia gerencia seus riscos de forma contínua, avaliando se as práticas adotadas na condução das suas atividades estão em linha com os parâmetros preconizados pela sua administração.

A Companhia faz o acompanhamento das projeções de mercado para índices de inflação (IPCA, IGPM e INCC) e taxa de juros através do boletim Focus, do Banco Central do Brasil e fontes de mercado, como B3, e mantém comunicação com diversos *stakeholders*, em relação às tendências de mercado.

A Companhia busca minimizar o risco de inadimplência realizando a avaliação do crédito do cliente no momento da venda, para tanto, utilizando os critérios de avaliação dos bancos que irão financiar o cliente ao final da obra. Após a aprovação da venda, a Companhia monitora a carteira de recebíveis e em caso de inadimplência, inicia o processo de negociação e distrato da unidade, que será colocada disponível para revenda.

**v) Se o emissor opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos**

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial hedge.

**vi) A estrutura organizacional de controle de gerenciamento de risco de mercado**

A gestão de riscos de mercado é regulamentada pela Política de Risco, que descreve o modelo de gestão de riscos e atribuições de cada agente, complementada pelas atribuições especificadas no item 5.1, b, iii, acima.

## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

### *c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada*

A administração da Companhia monitora e avalia, por meios considerados por ela adequados, se as operações efetuadas pela Companhia estão de acordo com as políticas por ela adotadas e se representam exposição a riscos que comprometam o atendimento dos objetivos da Companhia.

### 5.3 - 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 Companhia acredita que seus procedimentos de controles gerenciais são adequados para suprir as necessidades no desenvolvimento dos seus negócios.

Antes de realizar investimentos, a Companhia faz estudos detalhados de viabilidade econômico-financeira, que servem de suporte para discussões do comitê de investimentos e a eventual aprovação dos projetos.

Ao longo do andamento dos projetos, um comitê técnico-financeiro formado por engenheiros de campo e administradores reúne-se mensalmente para acompanhar a evolução e os controles de orçamento de cada uma das obras em andamento. Nesse fórum, cada empreendimento é discutido em detalhe e potenciais problemas são apontados, sendo imediatamente traçado um plano de ação para correção dos desvios eventualmente apontados. Desta forma, a Companhia acredita que possui controles gerenciais precisos para as necessidades de negócio de seu setor.

Adicionalmente, a Companhia entende que os procedimentos internos e sistemas de elaboração de demonstrações financeiras são suficientes para assegurar sua eficiência e precisão. A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e informações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, as quais a Companhia considera suficientes dado o tipo de atividade e o volume de transações que opera.

Com o acelerado crescimento, os diretores da Companhia decidiram durante o exercício de 2020 pela implantação de ações que assegurem a promoção da confiabilidade nas demonstrações financeiras, segurança e conformidade dos controles internos, tais como, por exemplo, a discussão sobre a implementação de uma área de auditoria interna e a aprovação de um Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco. Esta área de auditoria interna teve incorporada suas atividades em 2021 a gestão de riscos, com atividades orientadas pelas atribuições especificadas no item 5.1, b, iii, d acima. Além disso, os resultados mensais e as informações trimestrais (ITR) são revisadas pela Diretoria Financeira e discutidas e aprovadas pelo Diretor Presidente, bem como apresentadas ao Conselho de Administração. Todos os assuntos críticos são amparados por documentos e opiniões de especialistas, quando necessário. Estimativas e mudanças de práticas contábeis são atualizadas e revisadas periodicamente.

Por fim, quanto à subcontratação de empresas para a realização de serviços nos empreendimentos imobiliários, a Companhia adota procedimentos para garantir a regularidade das empresas contratadas, os quais incluem: (i) a assinatura de contrato nos modelos definidos pela Patrimar; (ii) a análise dos documentos, incluindo certidões emitidas pelos órgãos públicos, documentos societários e fiscais das contratadas, em procedimento conduzido por empresa externa contratada pela Patrimar; e (iii) a verificação mensal do adimplemento das obrigações trabalhistas (financeiras ou não) dos funcionários alocados nas obras dos empreendimentos imobiliários da Companhia, a qual também é realizada por empresa externa contratada pela Companhia.

**b) *As estruturas organizacionais envolvidas***

As áreas envolvidas com os trabalhos de verificação e monitoramento de controles internos são diretamente ligadas ao Conselho de Administração, garantindo a independência de sua atuação, a saber:

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

#### ***Comitê de Auditoria, Compliance e Risco***

O Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco funciona como órgão independente, responsável por avaliar continuamente os sistemas de identificação de riscos, de conformidade, e os controles internos da Companhia, monitorando as exposições de risco e a adequação à padrões normativos e de governança.

#### ***Gerência Jurídica e de Compliance***

A Gerência Jurídica e de *Compliance*, dentro de suas funções de *compliance*, é responsável pelas rotinas de conformidade e controles da Companhia, sendo que em tais funções se reporta diretamente ao Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco e ao Conselho de Administração.

#### ***Gerência de Auditoria e Riscos***

A Gerência de Auditoria e Riscos é responsável por avaliar a gestão de riscos da Companhia, seus processos gerenciais e operacionais e resultados por meio da confrontação entre uma situação analisada e determinado critério técnico operacional, legal ou regulamentar.

As informações geradas pelas áreas citadas acima, bem como nos apontamentos apresentados nos trabalhos emitidos pelos órgãos reguladores e verificações sobre a efetividade dos controles realizados pelas áreas em suas atividades, devem estar em conformidade com as normas internas, sendo estes trabalhos unificados em um relatório semestral de Controles Internos, que registra o acompanhamento das ações realizadas pelas áreas gestoras dos assuntos sobre os apontamentos identificados nos trabalhos supracitados.

O Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco acompanha as ações realizadas pelas áreas dos pontos identificados pelos trabalhos da Gerência Jurídica e de Compliance e da Gerência de Auditoria e Riscos, bem como dos órgãos reguladores, registrado em ata e deliberando sobre a efetividade das ações realizadas para mitigação destes pontos e propondo novas medidas para garantir a efetividade do processo de mitigação dos riscos.

***c) Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo acompanhamento.***

Os responsáveis pelas áreas citadas no item 5.3.(b) possuem cargos de gerência e o Comitê de Auditoria, *Compliance* e Riscos conta, ainda, com a participação de um membro independente do Conselho de Administração.

A efetividade dos trabalhos realizados por controles internos é acompanhada e registrada pelo Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, que, por sua vez, se reporta diretamente ao Conselho de Administração da Companhia. Quaisquer deficiências que venham a ser encontradas nos controles devem ser discutidas e endereçadas com os respectivos Diretores das áreas, sendo que o resultado desses trabalhos deve ser apresentado ao Conselho de Administração.

Em relação à supervisão, a Companhia entende que um ambiente de controle efetivo é formado mediante a participação de todos os colaboradores, independentemente de função ou posição hierárquica. Adicionalmente, todos os gestores têm o papel de disseminar as regras, políticas, e normas da Companhia para seus colaboradores.

***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***

Os auditores externos da Companhia, quando da execução de seus trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, conforme relatório de auditoria e de acordo com o previsto no inciso II do

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

artigo 25 da Instrução CVM nº 308/99, identificaram deficiências e recomendações em relação aos controles internos da Companhia, sendo todas classificadas como “Outras Deficiências” e nenhuma classificada como “Deficiência Significativa”

***e) Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.***

A Administração da Companhia concorda com a avaliação dos auditores independentes em relação à ausência de deficiências significativas no relatório de controles internos referente ao exercício findo em 2020. A Administração avaliou as recomendações dos auditores independentes e adotou, quando necessário, planos de ação para endereçar as recomendações dos auditores. No entendimento da Administração da Companhia tais planos são suficientes para endereçar as recomendações dos auditores independentes.

## 5.4 - Programa de Integridade

### ***i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas***

A Companhia, por meio do Conselho de Administração, aprovou, em 05/08/2020, o seu Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade (“Código de Conduta”) em atenção à Lei Anticorrupção, à legislação trabalhista em vigor e aos demais normativos aplicáveis. O documento trata das normas e conceitos éticos a serem adotados por todos os administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços, agentes coligados, fornecedores e qualquer pessoa natural e/ou jurídica que tenha qualquer tipo de relação com a Companhia e com suas controladas.

Foi criado também, pelo Conselho de Administração, o Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco da Companhia, bem como uma área de Auditoria Interna, conforme detalhado no item 5.3 (b) deste Formulário de Referência.

A Companhia adotou um modelo em que, todos os relatos, denúncias e comunicações relacionados a fatos ou suspeitas que possam representar infrações éticas ou desconformidades com a lei são avaliados e tratados. Após a apuração de irregularidades e descumprimentos ao Código de Conduta, compete ainda ao Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, alinhado com o Conselho de Administração, quando necessário, a aplicação de sanções, que poderão variar, de acordo com a gravidade do ato praticado e após garantido o respeito aos princípios do contraditório.

A existência do Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, de um canal de denúncias independente, e do compromisso ora firmado pela Companhia de que todas as denúncias serão tratadas de forma confidencial, permitem que todas as denúncias sejam investigadas de maneira confidencial e imparcial, evitando-se, assim, retaliação aos denunciante.

O descumprimento de quaisquer normas do Código de Conduta acarretará sanções disciplinares, podendo ocasionar até mesmo a rescisão do contrato do infrator.

Reafirmando o compromisso da Companhia com o tema, são promovidos treinamentos periódicos com os colaboradores de todos os níveis.

Os riscos a que a Companhia está submetida são reavaliados anualmente, para que as políticas, práticas e procedimentos previstos neste item possam ser aperfeiçoados.

### ***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 um Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, formado por no mínimo 3 membros, órgão subordinado ao Conselho de Administração da Companhia, que aprovou a sua criação, regimento e elegeu seus membros, em 05 de agosto de 2020, o qual tem como funções, no que tange ao programa de integridade:

- a) acompanhar os trabalhos e deliberar, alinhado com o Conselho de Administração, sobre o tratamento a ser dado às denúncias de fraudes, irregularidades e/ou não conformidades relacionadas ao Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade e políticas internas relacionadas, recebidas pelo Canal Confidencial e/ou pelo responsável pela *compliance*, garantindo proteção, anonimato e não retaliação dos denunciante;
- b) supervisionar a implementação e manutenção do Programa de *Compliance*, incluindo o cumprimento do disposto no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade e políticas internas relacionadas;
- c) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas e o Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade da Companhia; e

## 5.4 - Programa de Integridade

- d) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

A área de Compliance tem suas atribuições fixadas no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, aprovado pelo Conselho de Administração em 05 de agosto de 2020, e, com o apoio da área de Auditoria Interna, é responsável pela apuração das denúncias relativas aos possíveis descumprimentos deste Código de Conduta e demais normas de conduta e integridade aplicáveis à Companhia, devendo levar o resultado destas apurações ao conhecimento do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, não estatutário, ao qual se reporta, para as deliberações sobre cada uma de cada uma destas denúncias e/ou não conformidades apuradas.

A área de Auditoria Interna está prevista também no regimento interno do Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, aprovado pelo Conselho de Administração em 05 de agosto de 2020. Conforme previsto no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, a área pode apoiar a área de Compliance na apuração de denúncias no âmbito do programa de integridade.

Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade a existência do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, de um canal de denúncias independente, e do compromisso firmado de que todas as denúncias serão tratadas de forma confidencial, irão permitir que todas as denúncias, apresentadas de boa-fé, e que versem sobre condutas inadequadas por parte dos administradores, funcionários e colaboradores, ou por qualquer parte terceira que se relacione com a Companhia, serão investigadas de maneira confidencial, imparcial, evitando-se retaliação aos denunciantes.

### ***iii. se a Companhia 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***

O Código de Conduta é aplicável a todos os administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços, agentes coligados, fornecedores e qualquer pessoa natural e/ou jurídica que tenha qualquer tipo de relação com a Companhia e com suas controladas. Eventuais alterações no Código de Conduta devem ser aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia. No momento de sua admissão, todos os novos colaboradores da Companhia recebem um manual com o Código de Conduta.

- ***se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema***

Todos os colaboradores da Companhia são cientificados e treinados a respeito do conteúdo do Código de Conduta no momento de sua contratação, e, os administradores, no momento de sua eleição, bem como deverão manifestar sua adesão ao referido código mediante a assinatura de um “Termo de Compromisso - Declaração de Ciência e Concordância”. Além disso, sempre que ocorrem atualizações do conteúdo do Código de Conduta, seu conteúdo é novamente divulgado e disponibilizado para todos os administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços, agentes coligados, fornecedores e qualquer pessoa natural e/ou jurídica que tenha qualquer tipo de relação com a Companhia e com suas controladas.

## 5.4 - Programa de Integridade

Além disso, a Patrimar promove treinamentos a todos seus colaboradores e administradores, quando ocorrem alterações às suas normas de conduta, por meios físicos e/ou virtuais.

**• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

Em caso de apuração de irregularidades e descumprimentos ao Código de Conduta, compete ainda ao Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, alinhado com o Conselho de Administração, quando necessário, a aplicação de sanções, que poderão variar de advertência até a rescisão do contrato de trabalho do infrator ou rescisão do(s) contrato(s) vigente(s) e retirada do fornecedor, empreiteiro ou parceiro infrator do cadastro de fornecedores da Companhia, de acordo com a gravidade do ato praticado e após garantido o respeito aos princípios do contraditório.

**• 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**

O Código de Conduta foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 05/08/2020, e está disponível para consulta nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)).

**b. se a Companhia possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:**

**• se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

A Companhia possui um canal confidencial de denúncias ("Canal Confidencial") operado por empresa especializada, por meio do qual todos os colaboradores da empresa do grupo da Companhia podem reportar dúvidas, suspeitas ou violações ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia e/ou à legislação vigente de maneira confidencial, anônima (se desejado) e sem retaliação.

**• se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O Canal Confidencial é disponível para o público interno e externo.

**• se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé**

O anonimato é garantido para os colaboradores e pessoas externas que não queiram se identificar por meio do Canal Confidencial, mas reportam relatos sobre situações que inferem as regras do Código de Conduta.

**• órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias**

Todos os casos reportados são apurados pela área de *Compliance* da Companhia e por seu Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, além de garantir que quaisquer reportes recebidos por meio do Canal Confidencial sejam endereçados aos setores responsáveis da Companhia e que as medidas cabíveis sejam tomadas.

**c. se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

Em operações societárias que venham a envolver fusão, cisão, aquisição de sociedades ou ações, ou outros tipos de reestruturação, a Companhia deverá adotar todos os mais altos padrões de diligência jurídica e contábil para avaliar as contrapartes envolvidas nas operações. Entre elas, aplicam-se verificações de integridade das sociedades alvo e de seus acionistas e administradores. Para tanto, a Companhia contrata empresas de consultoria externa e escritórios de



## 5.4 - Programa de Integridade

advocacia, que se reportam à diretoria para fins de avaliação, visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares relacionadas às pessoas jurídicas envolvidas.

**d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido**

Conforme descrito nos itens anteriores, a Companhia possui Código de Conduta que regula as relações de seus colaboradores com, entre outros, a Administração Pública.

## **5.5 - Alterações significativas**

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta, tampouco na política de gerenciamento de riscos adotada.

**5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos**

Não existem outras informações consideradas relevantes em relação a esta Seção 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

**6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm**

<b>Data de Constituição do Emissor</b>	14/05/1968
<b>Forma de Constituição do Emissor</b>	Sociedade Limitada
<b>País de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Prazo de Duração Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	10/11/2020

### 6.3 - Breve Histórico

A Patrimar Engenharia S.A. tem a sua origem a partir da M. Martins Engenharia e Comércio Ltda., empresa familiar cujas atividades em engenharia civil iniciaram-se em 1963, notadamente nas áreas rodoferroviária e de construção de estruturas de concreto armado.

Na década de 1970, a Companhia consolida sua posição no mercado nacional, aumentando seus investimentos e realizando obras de maior porte.

Em 1980, foi fundada a M. Martins Empreendimentos Imobiliários Ltda., voltada ao setor imobiliário nos ramos predial, comercial e residencial. Essa foi a primeira denominação da Patrimar enquanto atuante no setor de construção civil.

Em 1986, Alexandre Veiga, atual CEO e acionista controlador da Companhia, ingressa na Companhia como sócio.

Em 1995, buscando a revitalização de sua marca, a Companhia torna-se independente e passa a se chamar Patrimar Engenharia Ltda., posicionando-se nos segmentos comercial e residencial de média e alta rendas.

Em 2000, tendo em vista uma maior demanda por unidades habitacionais de baixa renda, em decorrência da nova política e programa habitacional no país, a Companhia decidiu fundar a Construtora Novolar Ltda. ("Novolar"), focada nos segmentos residenciais de média renda e econômico. A partir de então, um novo posicionamento de marcas ocorre no grupo: a Patrimar muda a estratégia de atuação e foca exclusivamente nos desenvolvimentos imobiliários comerciais e residenciais de alta renda e a Novolar foca suas atividades no segmento residencial de média e baixa rendas.

A partir de 2002, a Companhia inicia a sua parceria com a CAIXA, principal instituição financeira para o financiamento habitacional do país, firmando diversos contratos voltados ao financiamento de obras residenciais destinadas à população de baixa renda. Este longo período de relacionamento resultou em uma elevada *expertise* nos trâmites de aprovação de projetos habitacionais, nas esferas jurídica, engenharia e creditícia junto à CAIXA.

A partir de 2003, inicia-se um processo de consolidação da Companhia em empreendimentos no segmento residencial econômico, através da expansão geográfica das atividades da Novolar no Estado do Rio de Janeiro.

Em continuidade ao processo de expansão geográfica do grupo, em 2009 a Patrimar lançou o Residencial Acqua Galeria, no segmento residencial de alta renda, situado no município de Campinas/SP. Este empreendimento reflete o conceito de condomínio resort e deu início ao fortalecimento da marca Patrimar fora da região metropolitana de Belo Horizonte/MG.

Em 2013, um importante projeto da Companhia, o Medplex (J.M. IRFFI BUSINESS), conquistou o prêmio londrino, "International Property Awards", Mundial de Arquitetura Região das Américas, na categoria "Arquitetura de Escritórios" ("Category Office Architecture"). No ano seguinte, o mesmo empreendimento ganhou o "XI Grande Prêmio de Arquitetura Corporativa", na Categoria "Predial Corporativa".

Em 2014, a Companhia foi eleita como a 9ª maior construtora em receita bruta da região Sudeste, excluindo São Paulo, pelo *ranking* da Revista "O Empreiteiro".

Em 2015, a família Martins Veiga conclui a aquisição da integralidade do capital social da Companhia, dando início a um longo ciclo de investimentos na profissionalização da gestão da Companhia. Ainda em 2015, as demonstrações financeiras da Companhia passaram a ser auditadas por empresas "Big Four", qual seja, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

Em 2016, a Companhia alcançou o 2º lugar como maior construtora em receita bruta da região Sudeste, pelo Ranking da Revista "O Empreiteiro", excluindo São Paulo e as 25 maiores construtoras, que formam um Ranking Nacional à parte.

Em 2017, inicia-se o Projeto Construir, uma reformulação completa da gestão empresarial baseada na tríade "pessoas, processos e tecnologias", capitaneada pela implementação do novo Sistema de Gestão Integrada, o ERP SAP Hana. O

### 6.3 - Breve Histórico

projeto significou uma relevante inovação em termos de infraestrutura tecnológica para a Companhia, pois a capacita para enfrentar os desafios de transformação digital inerentes a modelos de negócios disruptivos e tendências em inteligência artificial, análises preditivas e *big data*, dentre outros.

Em 2018, a família Martins Veiga se certifica no “PDA - Parceria para o Desenvolvimento do Acionista e da Família Empresária” e todo o corpo diretivo estratégico e gerencial se certifica no “PDD - Programa de Desenvolvimento de Dirigentes”, ambos programas de educação executiva continuada da renomada escola de negócios da Fundação Dom Cabral.

Em 2019, um novo Planejamento Estratégico e o “Programa de Gestão de Resultados pelo Gerenciamento da Rotina” são implementados na Companhia, frutos do constante investimento em pessoas e na profissionalização da gestão estratégica. No mesmo ano, ocorre a reestruturação societária da Companhia, por meio da qual a Novolar passa a ser uma subsidiária integral da Patrimar.

Atualmente, a Companhia está presente nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Atua na atividade de construção civil, através de empreendimentos imobiliários, de forma verticalizada e diversificada, por meio da incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários nos segmentos comercial e residencial de alta, média e baixa rendas, tendo entregue, desde o início de sua história, mais de 37 mil unidades imobiliárias.

Em 2021, a Companhia realizou a 1ª emissão de debentures privadas que servem de lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, com distribuição pública com esforços restritos de colocação conforme Instrução CVM 476, captando o montante de 80 milhões.

## **6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial**

Não aplicável, tendo em vista que, até a data deste Formulário de Referência, não houve pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

## **6.6 - Outras Informações Relevantes**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.



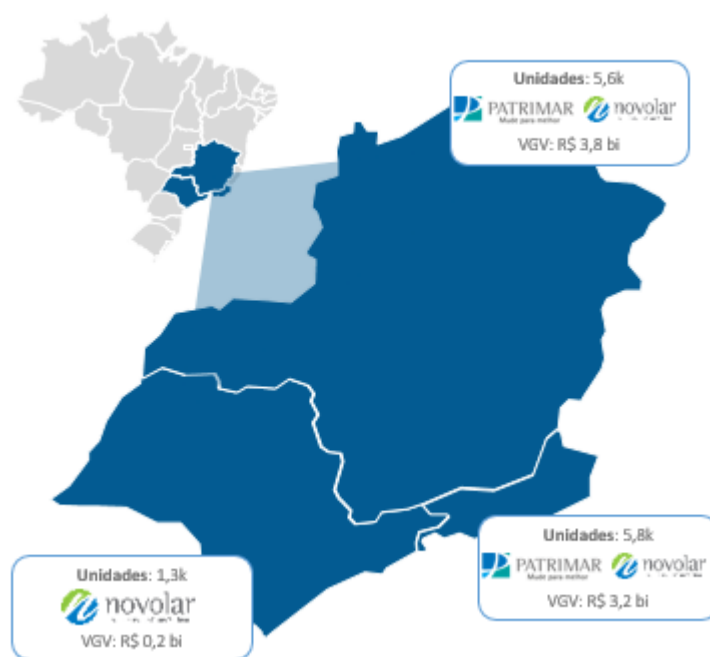
## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Visão Geral da Companhia

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 58 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país, ocupando em 2019 o 1º lugar no ranking Regional Sudeste, excluindo São Paulo, e o 32º lugar no ranking Nacional Geral, segundo a revista O Empreiteiro<sup>1</sup> e tendo sido eleita, em 2019, a “Empresa Excelência de Minas Gerais de 2019” na categoria Construção e Engenharia pelo “XXI Prêmio Minas – Desempenho Empresarial Melhores e Maiores”, promovido pela publicação de economia, finanças e negócios Mercado Comum e líder de mercado no segmento residencial de alta renda em número de unidades vendidas em Belo Horizonte e adjacências<sup>2</sup>. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

A Companhia atua de forma diversificada nos segmentos residencial (atividade principal) e comercial, com presença nos segmentos de alta renda (produtos de luxo e alto luxo) por meio da marca Patrimar e também nos segmentos econômico e média renda por meio da marca Novolar. Estar posicionada nos três segmentos do mercado permite à Companhia ter maior resiliência à momentos de crise e maior rentabilidade nos ciclos de alta do mercado.

Seus mercados-alvo de atuação estão localizados no Sudeste do país, mais especificamente nas cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, e regiões metropolitanas, além de São Paulo capital e no interior do estado de São Paulo.



Data base 31/12/2020

A Companhia está presente, portanto, em alguns dos mercados de maior relevância econômica no país – Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, responsáveis por 8,8%, 10,8% e 31,6%, respectivamente, ou 51,2% em sua totalidade, na composição do PIB Nacional<sup>3</sup> em 2018. Localidades, também, foco do plano de expansão da Companhia, concentrado em municípios e regiões de elevada densidade populacional, dotados de grande dinâmica econômica e alta demanda habitacional (37% da demanda habitacional total do país). Pela combinação destes motivos, a Companhia acredita que os

<sup>1</sup> Revista “O Empreiteiro”, edição impressa de agosto de 2019. Critério do ranking: Receita Operacional Líquida do ano de 2018, expressa em reais.

<sup>2</sup> Segundo pesquisa realizada pela Brain consultoria de inteligência e assessoria no mercado imobiliário em fevereiro de 2020 nas praças de Belo Horizonte e Nova Lima.

<sup>3</sup> IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus SUFRAMA

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

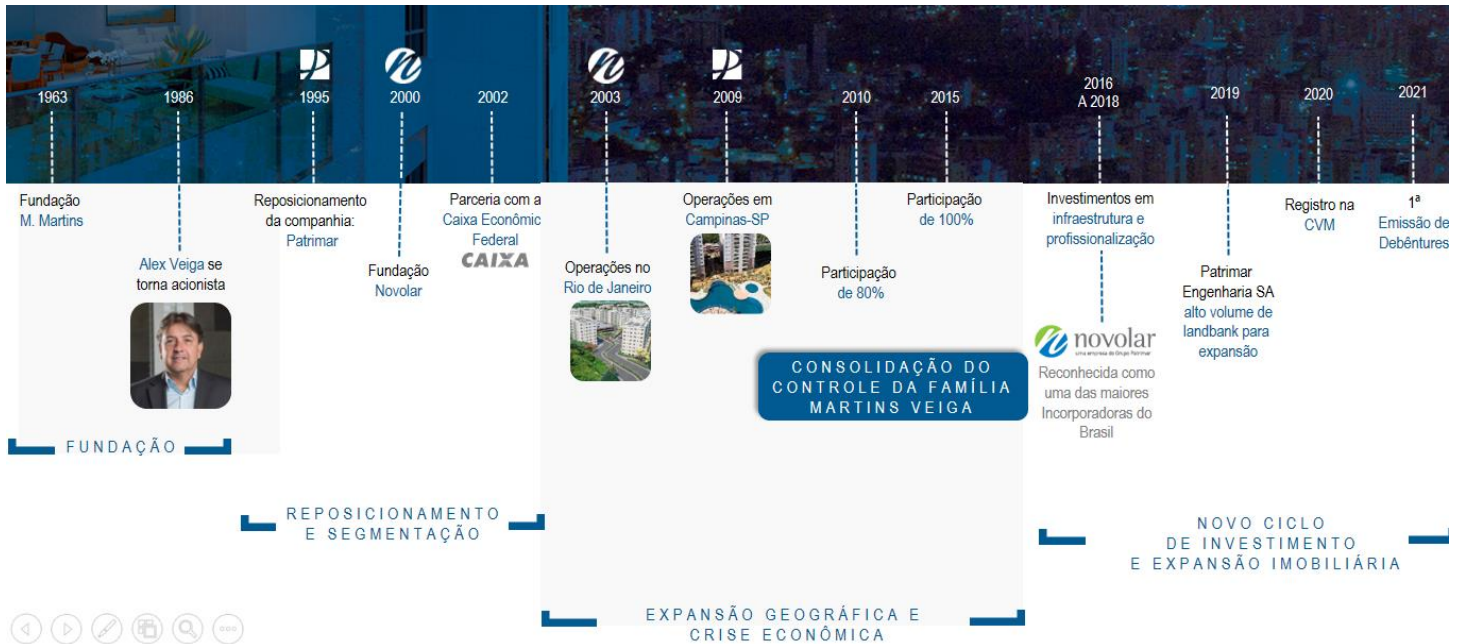
três estados em que atua são os maiores em expectativa de volume de lançamentos imobiliários no Brasil e em preço por metro quadrado de unidades residenciais.

Além da Companhia ter um plano de expansão definido, destaca-se a capacidade de entrega de projetos rentáveis e com alta aceitação pelos consumidores. O quadro abaixo demonstra um conjunto de projetos entregues pela Companhia com elevadas margens brutas de contribuição e expressivo percentual de unidades já vendidas.

			
 <p><b>L'Essence</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Ago/2018</li> <li>Preço por m²: R\$ 17,0k</li> <li>VGv: R\$ 176 mm</li> <li>% vendido: 65% vendido</li> </ul>	 <p><b>Apogée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Jul/2018</li> <li>Preço por m²: R\$ 17,0k</li> <li>VGv: R\$ 237 mm</li> <li>% vendido: 77% vendido</li> </ul>	 <p><b>Grand Resort Jaraguá</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Mar/2020</li> <li>Preço por m²: R\$ 7,0k</li> <li>VGv: R\$ 127 mm</li> <li>% vendido: 77% vendido</li> </ul>	
 <p><b>Duo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Abr/2020</li> <li>Preço por m²: R\$ 11,7k</li> <li>VGv: R\$ 199 mm</li> <li>% vendido: 72% vendido</li> </ul>	 <p><b>Epic</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Jan/2020</li> <li>Preço por m²: R\$ 17,5k</li> <li>VGv: R\$ 137 mm</li> <li>% vendido: 94% vendido</li> </ul>	 <p><b>Villaggio Verona</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Abr/2020</li> <li>Preço por m²: R\$ 3,3k</li> <li>VGv: R\$ 41 mm</li> <li>% vendido: 77% vendido</li> </ul>	
 <p><b>Avignon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Jun/2019</li> <li>Preço por m²: R\$ 12,5k</li> <li>VGv: R\$ 80 mm</li> <li>% vendido: 80% vendido</li> </ul>	 <p><b>Rio de Janeiro 2300</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: Dez/2020</li> <li>Preço por m²: R\$ 21,5k</li> <li>VGv: R\$ 152 mm</li> <li>% vendido: 100% vendido</li> </ul>	 <p><b>Viena</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Data: jan/21</li> <li>Preço por m²: R\$ 5,5k</li> <li>VGv: R\$ 53 mm</li> <li>% vendido: 63% vendido</li> </ul>	

Nos últimos anos, visando melhorar seus níveis de governança, a Companhia realizou uma série de investimentos significativos voltados à profissionalização e qualificação de sua gestão, bem como na modernização de sistemas. A Companhia é hoje gerida pelas 2ª e 3ª gerações da família Martins Veiga, de forma intensa e muito presente no seu dia a dia, em conjunto com profissionais de mercado em posições estratégicas que, além de absorver e praticar o senso de dono na gestão, são também responsáveis por repassá-lo aos seus respectivos times estratégicos e operacionais. A evolução da estrutura corporativa, bem como os principais marcos da Companhia desde a sua constituição podem ser visualizados na linha do tempo abaixo:

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



Ao longo de sua trajetória a Companhia lançou mais de 210 empreendimentos, em sua maioria localizados nas cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, e regiões metropolitanas, além de São Paulo capital e no interior do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 37 mil unidades imobiliárias entregues e em obra, entre comerciais e residenciais de média, baixa e alta rendas (produtos de luxo e alto luxo), em aproximados 2,1 milhões de m<sup>2</sup> de área construída.

A Companhia possui um posicionamento diferenciado ao optar por uma atuação nos diversos segmentos do mercado imobiliário, ensejando em uma posição mais diversificada quando em comparação aos seus concorrentes. Visando expandir sua atuação em cada um desses segmentos, mantendo a qualidade de seus empreendimentos, além de fazer frente às demandas mercadológicas do setor, a Companhia atua por meio de duas marcas com equipes de execução segregadas e especializadas nas peculiaridades de cada mercado de atuação Patrimar (alta renda, produtos de luxo e alto luxo) e Novolar (média e baixa renda), conforme demonstrado abaixo.



As operações segregadas englobam, por exemplo, times de engenharia e vendas. Algumas funções comuns são compartilhadas entre as companhias, como times jurídico e financeiro.

- (i) **Marca Patrimar:** foco em empreendimentos residenciais no segmento de alta renda com produtos de luxo e alto luxo, com preços por metro quadrado variando entre R\$10 mil e R\$25 mil e voltados à população de alta renda, de acordo com a classificação do IBGE, são consideradas alta renda as famílias com renda média mensal acima de 20 salários mínimos. A marca Patrimar também oferece empreendimentos comerciais, para este segmento, de maneira oportunística. A marca Patrimar oferece produtos imobiliários caracterizados pela máxima diferenciação e exclusividade em projetos inovadores e de vanguarda, com arquitetura diferenciada,

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

tais como o Edifício Medplex, vencedor do *International Property Awards* na categoria Arquitetura de Escritórios 2013 e do XI Grande Prêmio de Arquitetura Corporativa na categoria Predial Corporativa 2013, atuando principalmente nos mercados de Belo Horizonte e Nova Lima em Minas Gerais. Neste segmento, a Companhia utiliza as seguintes tecnologias e métodos construtivos:

- Alvenaria estrutural;
- Estrutura convencional de concreto armado com paredes de vedação em alvenaria paginada (não há cortes nas paredes em nenhuma fase produtiva);
- Estrutura protendida com paredes de vedação em *dry-wall*;
- Fachadas de granito aeradas;
- Fachadas unitizadas (os módulos chegam prontos no canteiro e sua execução acompanha a evolução da estrutura agilizando o ciclo construtivo do empreendimento).

(ii) **Marca Novolar:** foco nos segmentos residenciais de média renda de acordo com a classificação do IBGE, são consideradas média renda as famílias com renda média mensal de 10 a 20 salários mínimos e baixa renda de 2 a 10 salários mínimos. A marca Novolar busca oferecer ao público de média renda produtos voltados à melhor relação custo-benefício possível, com a qualidade pela qual a Companhia já é reconhecida e, com relação aos produtos do segmento econômico, buscando promover o acesso à moradia digna e de qualidade a seus clientes. Para o segmento residencial de média e baixas rendas (econômico/PCVA), a Companhia utiliza seguintes métodos construtivos que permitem maior escalabilidade, racionalização e industrialização no canteiro de obras:

- Paredes de concreto moldadas *in loco*, utilizando-se formas de alumínio convencionais e formas trepantes;
- Alvenaria estrutural com lajes pré-fabricadas içadas;

Em todos os segmentos de atuação, a Companhia possui como meta oferecer produtos que excedam as expectativas de seus clientes, promovendo assim uma experiência única na aquisição de um imóvel.

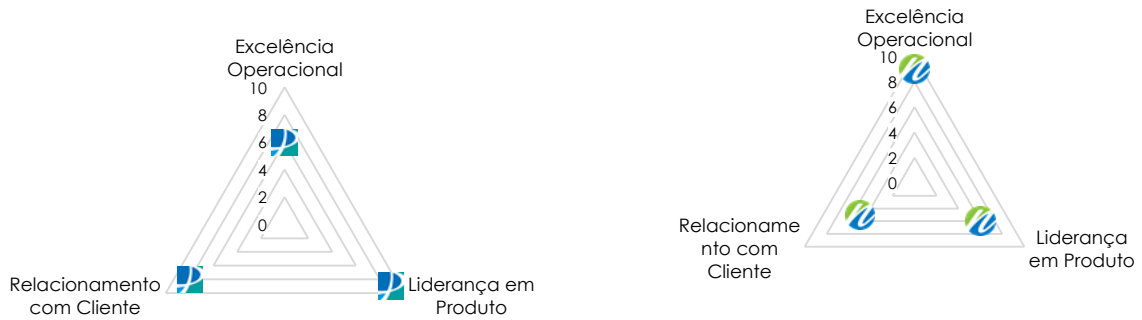


- ✓ *Estratégia de diferenciação*
- ✓ *Residencial nos segmentos de alto luxo e alta renda*
- ✓ *Região metropolitana de Belo Horizonte (foco primário) e Rio de Janeiro (foco oportunisticamente)*
- ✓ *Busca pela exclusividade e arrojo em produtos inovadores*
- ✓ *Personalização (segmento residencial de alto luxo)*
- ✓ *Posicionamento de mercado: Liderança dos produtos pela diferenciação, com relacionamento com cliente que permite obter elevado grau de conhecimento de seu perfil e demandas específicas; sem, contudo, impactar na excelência operacional, conforme indicado abaixo:*



- ✓ *Estratégia com maior enfoque em custos e produtividade*
- ✓ *Segmento residencial de média renda (com foco primariamente em MG e SP) e baixa renda (com foco primariamente em RJ e SP)*
- ✓ *Regiões metropolitanas das cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e interior do estado de São Paulo.*
- ✓ *Busca pela melhor relação custo/benefício e qualidade superior no segmento de média renda.*
- ✓ *Acessibilidade com qualidade no segmento de baixa renda.*
- ✓ *Posicionamento de mercado: Maximização da excelência operacional, com níveis adequados no relacionamento com clientes e liderança em produtos, conforme indicado abaixo:*

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



A partir da verticalização e diversificação quanto aos segmentos e geografias selecionadas, a Companhia busca constantemente se diferenciar dos demais *players* de mercado ao:

- i. No segmento de alta renda, com produtos de luxo e alto luxo, a Companhia procura focar esforços a região metropolitana de Belo Horizonte, mercado com menor competição quando comparado ao mercado da cidade de São Paulo;
- ii. Capturar os benefícios da diversificação enquanto potencial mitigador de riscos através da redução da volatilidade ao atuar em todos os segmentos – comercial e residencial de alto luxo, alta e média renda;
- iii. Dotar-se de flexibilidade para redirecionar esforços operacionais para determinado segmento de negócio que apresente melhores perspectivas de mercado, em dado momento; e
- iv. Expandir sua atuação para novas geografias com características de mercado similares aos mercados onde já atua com assertividade e sucesso.

Esta combinação de fatores confere à Companhia maiores probabilidades de melhor performance em diferentes contextos de negócios e cenários econômicos.

### Principais Produtos e Mercados, Banco de Terrenos

A Companhia oferece ao mercado um *mix* diversificado de produtos que abrange empreendimentos residenciais para os segmentos baixa renda, média renda, alta renda (produtos de luxo e alto luxo) e, eventualmente, também projetos comerciais de alto padrão. Esta estratégia de diversificação visa proteger a Companhia em relação a ciclos do mercado imobiliário quando expectativas negativas se configuram para determinado segmento em particular e tem se mostrado eficaz ao longo do tempo. A diversificação possibilita à Companhia eventuais correções de rota durante a execução de seu planejamento estratégico, através do redirecionamento de esforços para aqueles segmentos de mercado cujas perspectivas se mostram mais positivas em determinado momento, mesmo em períodos de maior instabilidade ou retração econômica. Adicionalmente, a diversificação cria condições para aproveitar as melhores oportunidades em cada um dos segmentos de atuação, contribuindo para uma menor volatilidade na rentabilidade combinada dos segmentos de atuação.

Em qualquer dos segmentos, a Companhia busca sempre melhorar a sua competitividade frente aos concorrentes e gerar valor a seus clientes e acionistas.

#### ➤ Patrimar – Segmento Alta Renda, Produtos de Luxo e Alto Luxo

A Companhia atua no segmento de alta renda com produtos de alto luxo através da marca Patrimar. Para este segmento, os empreendimentos ofertados ao mercado possuem o mais alto nível de diferenciação, caracterizados pela exclusividade



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

absoluta e sofisticação nos projetos imobiliários, arquitetônicos e paisagísticos, desenvolvidos e assinados por times de especialistas renomados nacional e internacionalmente. Os projetos são criteriosamente desenvolvidos e projetados para atender a todos os anseios e alto nível de exigência deste público alvo, os empreendimentos incluem estrutura completa de lazer, além de um acabamento sofisticado, diferenciado e de qualidade ímpar. Nos produtos de alto luxo do segmento de alta renda, o relacionamento com clientes ganha uma dimensão especial, tornando-se igualmente único, promovendo o *customer experience* ao mais alto nível de excelência. Para a segmentação em questão, por exemplo, é possível a comercialização das unidades no conceito *shell*<sup>4</sup>, o qual permite que projetos de customização de unidades sejam apresentados pelos clientes, a serem aprovados e executados pela própria Companhia<sup>5</sup>.

Os produtos de alto luxo nos empreendimentos do segmento de alta renda da Companhia oferecem ainda *amenities* como gerador próprio para suprir as necessidades das áreas comuns e de todas as unidades, direcionamento automático dos elevadores para a garagem no momento de acesso do veículo e previsão para sistema ante embaçante de espelho nos banhos sociais são constantes nestes projetos.

Adicionalmente, a Companhia atua do segmento residencial de alta renda com produtos de luxo por meio também da marca Patrimar, ofertando empreendimentos de um a quatro dormitórios, criteriosamente desenvolvidos e projetados para atender a todos os anseios e alto nível de exigência deste público alvo. Além da qualidade e localização privilegiada dos empreendimentos, os principais atributos de valor ofertados para os clientes de produtos de luxo do segmento residencial de alta renda são projetos únicos, assinados por renomados profissionais de arquitetura e paisagismo e incluem estrutura completa de lazer, além de um acabamento sofisticado, diferenciado e de qualidade ímpar.

Para os produtos de luxo com unidades não compactas do segmento de alta renda (assim entendidas aquelas com metragem superior a 100 m<sup>2</sup>), é possível ainda a escolha de plantas diferenciadas e opção por diferentes kits de acabamento de alto padrão, previamente definidos. Em produtos compactos deste mesmo segmento, os projetos buscam ainda ofertar serviços e facilidades aos proprietários, como exemplo *manobrista*, *concierge*, *cyber laundry*, arrumação de apartamento, entre outros.

A sustentabilidade ganha destaque nos desenvolvimentos imobiliários voltados para alta renda, os quais podem ainda oferecer placas fotovoltaicas para geração de energia solar e pontos de recarga para carros híbridos ou elétricos.

Os produtos de luxo e alto luxo do segmento de alta renda da Patrimar têm preço por metro quadrado variando entre R\$10 mil e R\$25 mil reais e uma metragem que pode ir desde unidades compactas de 50 m<sup>2</sup> até unidades com mais de 600 m<sup>2</sup>.

### ➤ Novolar – Segmento Média Renda

A Companhia atua no segmento de média renda por meio da Novolar e busca oferecer aos seus clientes a melhor relação entre custo, benefício e qualidade enquanto atributos de valor. O principal diferencial nessa linha de produtos concentra-se no acabamento superior nas unidades habitacionais e na oferta de áreas de lazer completas, levando, quando viável, o conceito de condomínio *resort* (itens de lazer que podem incluir academia, piscina, brinquedoteca, cinema, espaço beleza e outros), dentro das possibilidades de cada projeto e potencial de absorção do mercado. Para este segmento, a Companhia trabalha com apartamentos de dois a quatro dormitórios, sempre compactos, para que o ticket médio da unidade esteja em linha e acessível ao público-alvo.

Os produtos do segmento de média renda possuem preço por metro quadrado variando entre R\$5 mil e R\$7 mil e unidades com metragem, na média, de 60 m<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> Modalidade de venda *shell*: unidades imobiliárias com possibilidade de receber projetos de customização quanto ao seu acabamento final.

<sup>5</sup> Os adquirentes na modalidade *shell* devem apresentar seus projetos de customização em janelas de cronograma previamente definidas no contrato de compra e venda. Os projetos de customização deverão ser aprovados pela Companhia e executados obrigatoriamente por ela. Os contratos de serviço de customização, quando aplicáveis, são segregados dos contratos de compra e venda e sua remuneração se dá na modalidade de obra por administração.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### ➤ Novolar - Segmento de Baixa Renda ou Econômico


A Companhia iniciou sua atuação no segmento econômico por meio da Novolar em 2003, pelo PAR – Programa de Arrendamento Residencial (“PAR”) e, posteriormente, pelo Programa Minha Casa Minha Vida (“PMCMV”) e pelo Programa Casa Verde Amarela (“PCVA”). Inicialmente, a Companhia atuou por meio de parceria com a incorporadora e construtora MRV, em todas as faixas de renda do segmento econômico, incluindo a atual Faixa 1 do PCVA (faixa de renda mensal familiar média entre zero a 3 salários mínimos), na qual atuava apenas como a construtora dos empreendimentos. Atualmente, a atuação da Companhia no segmento econômico se restringe às faixas 3, 2 e 1,5 do PCVA. Em todo o seu histórico de atuação no segmento residencial de baixa renda, entre incorporar e executar, a Companhia foi responsável por entregar mais de 24 mil unidades.




A premissa de negócio para este segmento é desenvolver projetos em regiões economicamente dinâmicas, de alta densidade populacional, com relevante déficit habitacional e em localidades de fácil acesso a meios de transporte público. Nessa linha de produtos, os atributos de valor oferecidos pela Companhia são principalmente acessibilidade financeira (*affordability*) com produtos de qualidade. A Companhia preza pelo acabamento diferenciado também no segmento econômico, ao contemplar produtos e elementos diferenciais como varanda com guarda-corpo de vidro, cozinha com bancada e bojo em inox e maior área revestida na cozinha e área de serviço. Mesmo no segmento econômico, a Companhia busca apresentar produtos com estruturas de lazer, serviços e conveniências para o morador, tais como o Novolar Vapt (carros compartilhados), espaço para ferramentas compartilhadas e o Novolar Conecta (aplicativo para gerenciamento de espaços das áreas comuns, comunicados e clube de vantagens dos moradores).

Os produtos do segmento econômico possuem *ticket* médio do metro quadrado de aproximadamente R\$5 mil reais em unidades de, na média, aproximadamente 43 m<sup>2</sup>.

### ➤ Banco de Terrenos

Atualmente a Companhia possui um banco de terrenos, para potenciais empreendimentos, localizado nos estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e São Paulo, nos segmentos de alta e média rendas e econômico, conforme indicado abaixo:



VGv Total (R\$ mn, %)		MG	RJ	SP
<b>Alta Renda</b> 	4.695 65%	2.846 39%	1.849 26%	-
<b>Média Renda</b> 	656 9%	488 7%	168 2%	-
<b>Baixa Renda</b> 	1.867 26%	445 6%	1.183 17%	239 3%
<b>Total</b>	7.218 100%	3.779 53%	3.201 44%	239 3%

Data base: dezembro/2020

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Vantagens Competitivas da Companhia

#### *Investimento no Aprimoramento Profissional e Integração dos Processos Internos e da Tecnologia.*

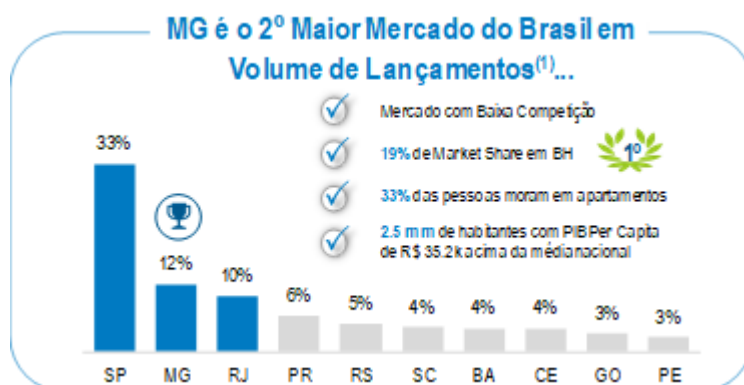
A Companhia entende que uma gestão voltada para resultados se baseia na tríade pessoas, processos e tecnologia e na inter-relação de excelência entre estes três pilares. O capital humano deve necessariamente deter as competências para definir e gerenciar processos eficazes do negócio, sejam da cadeia de valor *core business* ou de suporte ao negócio (*back-office*), sempre viabilizados por tecnologias transformacionais e promotoras da mudança.

Por essa razão, a Companhia investe constantemente no desenvolvimento e formação de novas lideranças. Durante 2018-2019, todo o corpo diretivo e demais gestores estratégicos foram certificados em programas específicos de desenvolvimento profissional e educação executiva continuada – PDD/Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Diretores e Gerentes) e PDA/Programa de Desenvolvimento de Acionistas (Família Martins Veiga). A Companhia participa ainda do Programa PAEX/Parceiros para Excelência. Todos esses programas são capitaneados pela Fundação Dom Cabral, eleita em 2019 a 8ª melhor escola de negócios do mundo em programas customizados de educação executiva pelo *ranking* Financial Times<sup>6</sup>. O seu corpo diretivo é composto por profissionais com vasta experiência na construção civil e no mercado de desenvolvimento imobiliário e estão, em sua maioria, atuando na Companhia entre 15 e 30 anos. O corpo diretivo da Companhia possui *expertise* na gestão estratégica de todos os segmentos de negócio, o que promove uma importante diluição das despesas gerais e administrativas na escalabilidade da operação.

Além disso, a Companhia está constantemente investindo em ferramentas tecnológicas e em revisão de processos que promovam o desenvolvimento de sistemas construtivos (softwares auxiliares do processo de construção/novos processos de construção dos empreendimentos) e de gestão inovadores, com o objetivo de integrar planejamento de projetos entre as etapas de aquisição de terrenos, estudos de viabilidade econômico-financeira, definição do orçamento, execução e comercialização de seus projetos, além de maximizar ganhos de eficiência em suas despesas gerais e administrativas (G&A) por meio da escalabilidade do negócio, tais como o Viabil (utilizado na preparação dos estudos de viabilidade dos empreendimentos), Bexs (gestão do processo de incorporação), SuaHouse (voltado a lançamento e vendas), BIM (gestão de construção), Elevator (iniciativas em inovação) e o SAP S/4 Hana (sistema operacional integrado).

#### *Posição de liderança regional que se traduz em novas oportunidades de negócios.*

O mercado de Belo Horizonte é o segundo maior mercado do Brasil em volume de lançamentos, conforme Fipezap, SINDUSCON e Brain (dados de 2016/2017).



Belo Horizonte é o segundo maior mercado de incorporação do país, considerando números de lançamentos de acordo com dados da Fipezap, do Sindicato da Construção Civil do Estado de Minas Gerais -SINDUSCON, e da Brain (2016/2017).

<sup>6</sup> Disponível em <http://rankings.ft.com/businessschoolrankings/fundacao-dom-cabral/executive-education-customised-2019#executive-education-customised-2019>



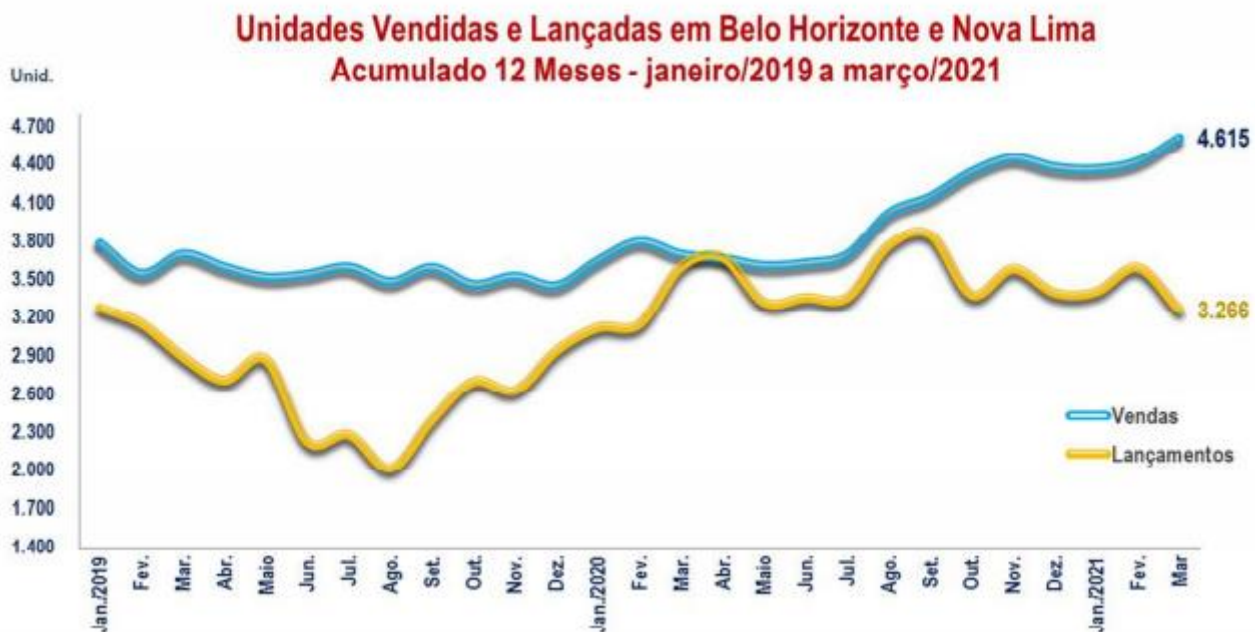
## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

A absorção do mercado da capital mineira tem sido bastante alta no últimos anos, no comparativo do gráfico abaixo observa-se uma retração de 56,18% na oferta de imóveis residências entre 2016 e 2021.



De acordo com a Sinduscon, mantendo-se o ritmo das vendas de apartamentos novos nos primeiros três meses de 2021, o estoque atual é suficiente para atender a demanda por apenas 6,5 meses. Se os lançamentos não apresentarem altas, até o fim de 2021 pode faltar imóveis residenciais novos para venda em Belo Horizonte e Nova Lima. Uma ótima oportunidade para a Companhia.

Numa análise dos resultados acumulados em 12 meses, observa-se a tendência de queda nos lançamentos e de aumento nas vendas.



<sup>7</sup> Radar mercado imobiliário maio 2021 – Sinduscon-MG

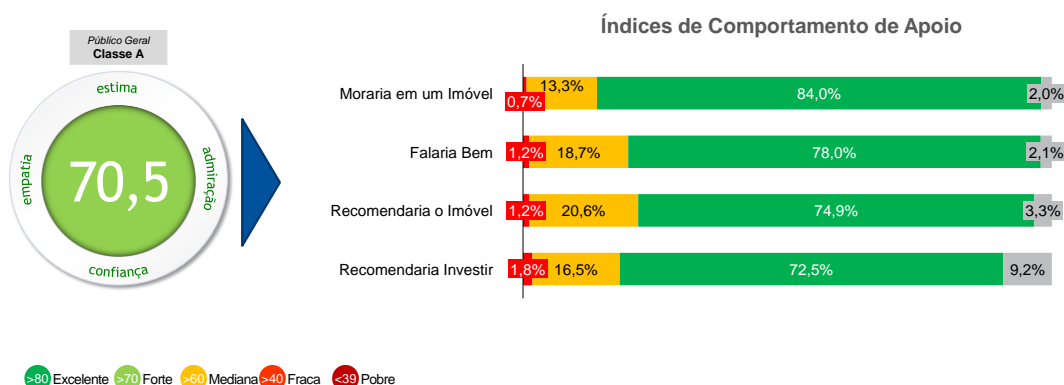
## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Para os segmentos de média e baixa renda, naturalmente com maior número de *players* atuantes e, consequentemente, grande pulverização de participantes, a Companhia se posiciona pela qualidade e resultados de seus produtos, evidenciada pelos seus projetos entregues e em andamento, que apresentam margens brutas e percentuais de venda atrativos.

A Companhia acumula conhecimento para desenvolvimento de produtos e identificação de demanda nos mercados em que atua - comprovado pela entrega de projetos inovadores e de sucesso, reconhecidos pelo mercado ao longo dos seus mais de 50 anos de história. Desde sua fundação, a Companhia vem continuamente fortalecendo sua marca, adquirindo reputação e reconhecimento do mercado através de diversas premiações regionais, nacionais e internacionais, além de ter conquistado, ainda, o Certificado de Destaque Ambiental – Selo Verde – passando a fazer parte de um grupo de empresas que assumiram o compromisso com o desenvolvimento sustentável pela rigorosa aplicação das boas práticas ambientais. Em fevereiro de 2020, buscando ampliar a utilização de recursos sustentáveis, a Companhia assinou um acordo com a Mori Energia e a Cemig Sim, que visa a utilização de energia limpa e a redução do custo de energia para seus empreendimentos e sua sede - no primeiro mês da iniciativa, a Companhia obteve uma economia de 20% no valor do consumo de energia e deixou de emitir 2.420 kg de CO<sub>2</sub> na atmosfera. Em 2021 a Companhia lançou um programa interno que visa certificar as obras premiando por suas ações ligadas ao Meio Ambiente.



Recentemente, uma pesquisa realizada pelo *Reputation Institute*<sup>10</sup> (RI) revelou que a Companhia possui um Índice de Reputação (“IR”), nível forte junto ao seu público-alvo do segmento residencial de alta renda (produtos de luxo e alto luxo, marca Patrimar), classificação equiparável a grandes instituições globais, ao atingir uma pontuação de 70,5 em uma escala de 0 a 100 pts pela metodologia RI. Os critérios da pesquisa indicam ainda que o público alvo do segmento de alta renda confia, admira e acredita que a Companhia possui uma boa reputação. Além do Índice de Reputação classificado como “Forte”, outros importantes indicadores mostram comportamentos emocionais de apoio à Companhia. Em relação a um imóvel Patrimar, 84,0% moraria em um, 78,0% falaria bem, 74,9% recomendaria para morar e 72,5% recomendaria para investir, como demonstrado a seguir:

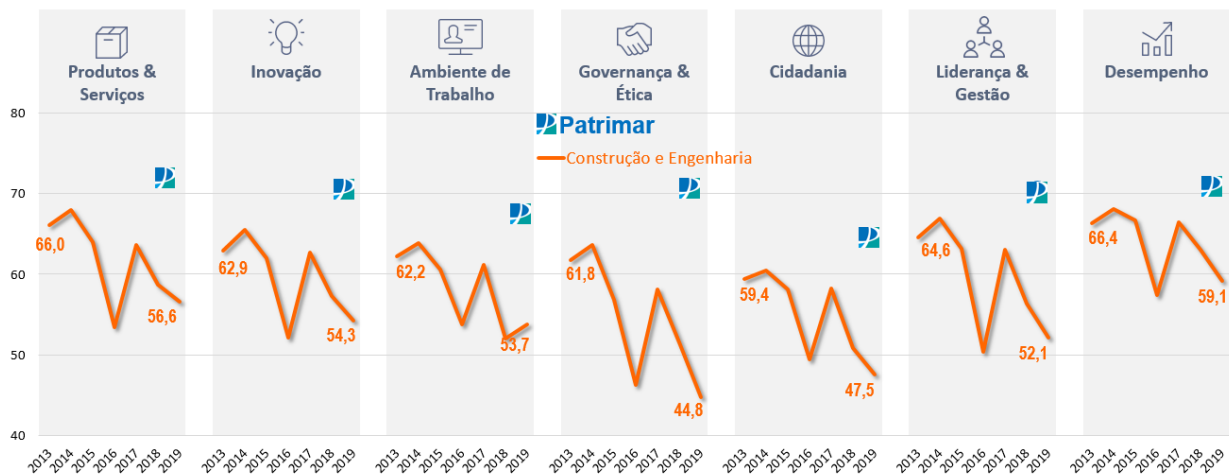


Ainda no âmbito da mesma pesquisa, em relação à percepção do público de alta renda sobre as dimensões racionais que influenciam na metodologia de mensuração da reputação (Produtos e Serviços, Inovação, Ambiente de Trabalho,

<sup>10</sup> Reputation Institute (RI) é uma empresa presente em mais de 30 países e com mais de 23 anos de atuação (sendo 15 no Brasil), cuja especialidade é a mensuração da reputação das organizações. Os indicadores foram obtidos em mensuração independente utilizando a metodologia RepTrak®, desenvolvida pelo RI, junto ao Público Geral em Belo Horizonte, com foco na Classe A (público de alta renda). Foram obtidas 165 entrevistas entre 06 e 17 de fevereiro de 2020. O intervalo de confiança do estudo é de 95%

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Governança e Ética, Cidadania, Liderança e Gestão, Desempenho), a Companhia se posiciona acima das métricas históricas e gerais do setor de Construção e Engenharia, como demonstrado a seguir:



A Companhia acredita que estes resultados são fruto da sua postura de incorporar e construir seus empreendimentos sempre sob a ótica do cliente, buscando a qualidade superior em todos os detalhes, tanto no desenvolvimento e elaboração dos seus projetos quanto na execução da construção, através da utilização de avançados sistemas de tecnologia nos processos construtivos, conferindo durabilidade e valorização ao patrimônio. A funcionalidade das plantas, a beleza do conjunto e os mais modernos sistemas de segurança também são “marcas registradas” dos seus projetos.

A Companhia acredita que esses são os diferenciais desenvolvidos por ela e o reconhecimento do mercado por meio das premiações refletem em maior confiança de mercado e se tornam fatores relevantes no ato da compra das unidades dos empreendimentos da Companhia.

*Processo estruturado e proativo para aquisição e desenvolvimento de banco de terrenos.*

A Companhia entende que o processo de aquisição de terrenos é um dos mais importantes por ser capaz de definir o sucesso econômico, financeiro e mercadológico de seus desenvolvimentos imobiliários. Para isso, possui um time especializado e dedicado para prospecções ativas de terrenos em todos os seus mercados alvo, utilizando-se de práticas e processos de inteligência de mercado voltada para a definição da vocação do terreno segundo aspectos mercadológicos, técnicos e financeiros para posterior desenvolvimento de projetos e definição de produtos. Diversas informações acerca dos terrenos são apuradas, como exemplo, (i) polos de consumo (ii) distribuição dos domicílios (densidade, tipo – aluguel e compra), (iii) índice de verticalização, (iv) população economicamente ativa, (v) renda média domiciliar, e (vi) hábitos de consumo – moradia, alimentação, supermercado, viagens, carro entre outros. Nessa frente de aquisição de terrenos, o Diretor Presidente, Alex Veiga, é sempre envolvido e contribui com sua *expertise* de mais de 30 anos como acionista da Companhia.

A partir de estudos de massa e respectivas legislações de uso e ocupação do solo de cada município, bem como dos aspectos mercadológicos, técnicos e financeiros envolvidos a cada oportunidade de aquisição de terreno, o processo decisório final é subsidiado por uma criteriosa análise de viabilidade econômico-financeira, a qual, além de concatenar todas as informações mencionadas, é confeccionada de acordo com as seguintes premissas: localização do terreno e seus respectivos indicadores socioeconômicos, tipologia do produto mais adequado à região, custo de construção (fomentado por um banco de dados proprietário e em moeda constante), eventuais contrapartidas necessárias para viabilizar o projeto e/ou medidas mitigatórias exigidas, licenciamentos inerentes ao terreno avaliado e, por fim, a expectativa de preço de venda em linha com o praticado na região do projeto (definido pelo estudo mercadológico).

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

A Companhia procura adquirir os terrenos pela modalidade de permuta física, buscando sempre minimizar pagamentos em tornas financeiras e negociando sempre diretamente com os proprietários dos terrenos que prospecta. Adicionalmente, a Companhia conta ainda com a possibilidade de captar terrenos de maneira passiva por meio do seu *website*, quando, de maneira voluntária e motivada pela sua forte marca e reputação, proprietários de terrenos entram diretamente em contato, oferecendo-os à venda.

A Companhia detém um banco de terrenos que acredita ser de qualidade ímpar para seus futuros desenvolvimentos imobiliários, de acordo com a vocação de cada propriedade e em consonância às demandas potenciais de cada segmento e de cada mercado, capazes de sustentar o crescimento de sua operação. A Companhia tem se mantido atenta às oportunidades de aquisição de novos terrenos. Em 2020, adquiriu oito terrenos, com potencial de construção de 3.156 unidades e VGV bruto potencial de R\$ 2.277 milhões.

*Modelo de negócios atrativo, verticalizado e diversificado.*

A Companhia possui potencial de criação de valor com seu modelo de negócio verticalizado e diversificado, que confere maior flexibilidade para operar em segmentos distintos, de maneira eficiente e otimizada, combinando resultados dos segmentos econômico, média e alta renda (produtos de luxo e alto luxo).

Quanto à verticalização, a Companhia detém completo *know-how* e atua diretamente em todas as etapas do negócio com equipe interna e de elevada *expertise* no setor, obtendo total controle de seu processo produtivo em todas as etapas do processo, desde a prospecção e aquisição de terrenos, passando pela incorporação e construção e até comercialização e vendas de unidades imobiliárias autônomas até a manutenção pós-obra e gestão da qualidade.

A estrutura produtiva é totalmente segregada entre Patrimar e Novolar, de acordo com o segmento de atuação de cada marca, respeitando as particularidades dos métodos construtivos aplicáveis a cada segmentação do negócio e o produto a ser construído. A Companhia entende a segregação das equipes de produção como um fator chave de sucesso para a obtenção de produtividade e eficiência na operação, independentemente do segmento de cada empreendimento.

Em relação à flexibilidade e diversificação, a Companhia detém relevante histórico de atuação nos segmentos em que está presente, provando ter *expertise* nos diversos métodos e processos construtivos que cada um dos segmentos de mercado demanda, apresentando sucesso mercadológico, rentabilidade e lucratividade. A diversificação permite à Companhia posicionar-se em, e direcionar esforços para, determinado segmento que, porventura, esteja com melhores perspectivas mercadológicas em relação a um outro segmento. Esta capacidade e flexibilidade torna os resultados da Companhia mais resilientes, traduzindo-se em menor volatilidade e maior probabilidade de capturar margens maiores e mais constantes.

*Desenvolvimento de projetos com foco na demanda de mercado e rentabilidade.*

Com o objetivo de superar as expectativas do mercado, a Companhia desenvolve projetos adequados a cada novo empreendimento, com forte orientação mercadológica de cada segmento e cada localidade de atuação. A Companhia possui estrutura própria e qualificada para condução e execução dos processos de incorporação imobiliária até a sua conclusão. A Companhia possui um sólido histórico de atuação nos três segmentos de atuação, realizando R\$ 1,2 bilhão em lançamentos no biênio 2019-2020, com um VSO médio anual de 36%.

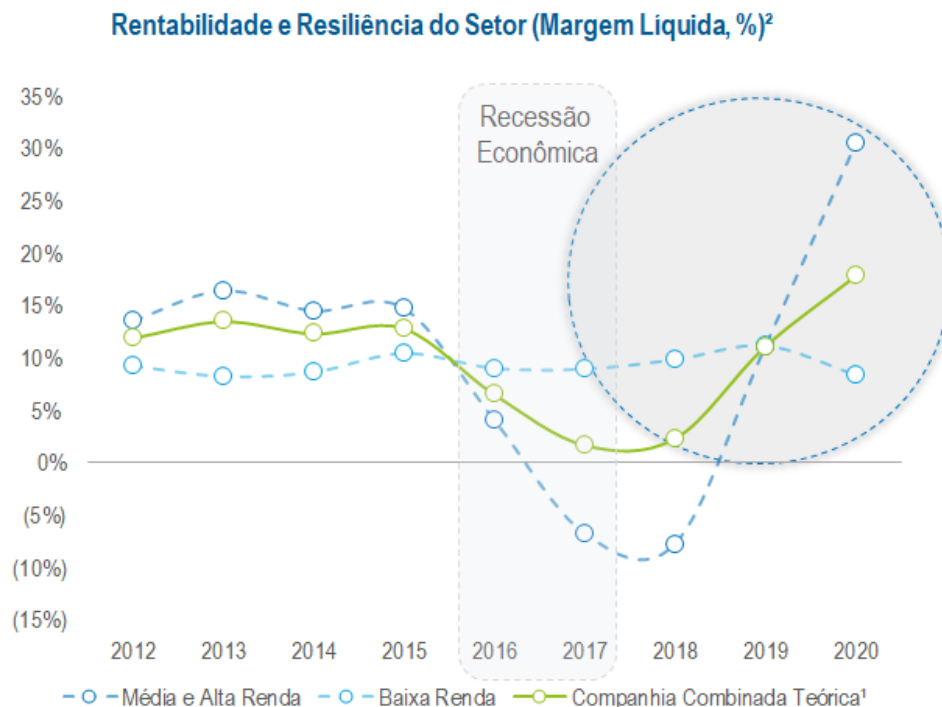
Os projetos são focados nas necessidades do público-alvo, respeitando os atributos de valor que a Companhia julga serem percebidos por seus clientes em cada um dos segmentos de mercado em que atua. Os projetos recebem aplicação de materiais e recursos tecnológicos de vanguarda, com diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência. Antecipando gostos e preferências dos clientes alvo, a Companhia despende esforço considerável na criação de um projeto e conceito de comercialização adequados a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das unidades. A equipe técnica da Companhia (incluindo engenheiros, arquitetos, decoradores) e a equipe própria de vendas trabalha junto a arquitetos e paisagistas independentes, corretoras

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

independentes, e nossas agências de publicidade parceiras, para a elaboração do projeto arquitetônico e de construção objetivando eficiência, qualidade e geração de valor para os clientes.

A Companhia coordena o desenvolvimento do projeto envolvendo gabaritados profissionais e empresas que contribuem para a melhor – e mais adequada – definição do tamanho do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço a serem adotadas, dos equipamentos de lazer, esporte e integração social, dos materiais de construção, de acabamento e dos itens de decoração das áreas comuns. A estratégia de reunir a visão técnica com o conhecimento e *expertise* das equipes de *marketing* e vendas permite à Companhia conceber um projeto mais próximo das necessidades do mercado que se busca atingir e com as condições adequadas que asseguram sua viabilidade econômico-financeira e, por consequência, o desempenho esperado na velocidade média de comercialização, e entrega de valor a clientes e acionistas.

Estar posicionada nos três segmentos do mercado (alta, média e baixa rendas) permite à Companhia ter maior resiliência à momentos de crise e maior rentabilidade nos ciclos de alta do mercado, conforme demonstra o gráfico abaixo:



(1) Companhia hipotética combinada com base nas informações das margens líquidas das companhias citadas acima, para cada nicho de atuação. 50% alta/média renda e 50% baixa renda.

(2) Considera a média da margem líquida de empresas listadas destinadas a cada segmento. Estas empresas são: Trisul, EzTec, Helbor, Cyrela, Even, MRV, Tenda e Direcional.

*Métodos de engenharia e construção para otimização de custos e despesas e promoção da escalabilidade.*

No intuito de proporcionar produção em escala e racionalização dos processos produtivos em todos os segmentos de atuação, minimizar seus custos, reduzir os prazos de execução de obra e consequentemente aumentar a rentabilidade de seus projetos, a Companhia detém completo *know-how* nos diversos métodos construtivos e busca sempre utilizá-los adequadamente a cada desenvolvimento imobiliário, por meio das melhores tecnologias de construção e acabamento disponíveis no mercado, sempre com responsabilidade social e qualidade certificada.

A assertividade na aplicação dos métodos construtivos a cada tipo de empreendimento permite à Companhia obter capacidade na escalabilidade do negócio, executando projetos simultâneos nos diversos segmentos de atuação, sempre

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

respeitando o modelo de gestão composto por equipes gerenciais e táticas segmentadas de acordo com os diversos métodos e processos construtivos e gestão estratégica única. Em função disso, por exemplo, atualmente a Companhia possui capacidade de expandir a sua produção atual em até 15 canteiros.

Durante ao período mais favorável ao mercado imobiliário brasileiro (2010-2013)<sup>11</sup>, por exemplo, a Companhia atingiu a marca média de 20 canteiros de obra, produzindo, simultaneamente, aproximadas 6.500 unidades habitacionais para o segmento econômico.



A Companhia utiliza metodologias de planejamento e controle de custo durante todo o processo de construção, empregando sistemas informatizados que possibilitam o monitoramento de todas as despesas e custos de cada etapa do projeto, comparando o avanço físico e econômico em relação ao orçamento e planejamento inicialmente previstos.

### Foco em Inovação e Inteligência de Mercado

Além de buscar desenvolver projetos e produtos imobiliários inovadores, notadamente para o segmento residencial de alta renda e alto luxo, a Companhia busca sempre ditar tendências no mercado imobiliário. Mais recentemente, atenta aos movimentos de transformação digital, surgimento de modelos de negócios disruptivos em vários setores da economia e avanço acelerado de novas tecnologias aplicadas ao setor imobiliário, a Companhia vem investindo na criação de uma cultura de inovação por toda organização. Não apenas para seus desenvolvimentos imobiliários, mas também na otimização de processos de negócio aplicados, seja na cadeia de valor *core business* ou de apoio (*backoffice*).

Durante o ano de 2019, foi lançado o programa de inovação *Elevator*, que tem por objetivo estimular e reforçar a criatividade, troca de conhecimento interno entre os colaboradores de diversas áreas e, com isso, promover a cultura de inovação dentro da organização. O programa é composto por iniciativas que envolvem a promoção de palestras com convidados, seleção de *startups* para a apresentação de soluções disruptivas voltadas ao negócio e disponibilização

<sup>11</sup> Radar Fipe-Abrainc, produzido pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas em conjunto com a Associação Brasileira de Incorporadoras, disponível em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/radar-abrainc/>



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

semanal de conteúdo aos colaboradores, o qual gerou um engajamento superior a 100 colaboradores em sua primeira rodada de interações. Mais recentemente, a Companhia firmou acordo com a Aceleradora Órbi Conecta, cujo objetivo é acelerar conexões entre startups, corporações, investidores, academia, sociedade civil e outros parceiros do ecossistema de inovação.

Além disso, a Companhia tem uma área interna voltada à inteligência de dados para diferentes áreas, que organiza e processa informações de diversas fontes sites verticais, sites de buscas, redes sociais, performance das equipes de vendas e pré-vendas, promovendo o cruzamento destes dados quando pertinente, de modo que o processo de aquisição de terrenos seja analisado qualitativa e quantitativamente, por meio de uma metodologia de *scoring*, que permite com que a Companhia tome decisões mais assertivas quanto às oportunidades apresentadas.

### Estratégia da Companhia

Todas as iniciativas estratégicas da Companhia baseiam-se em dois pilares fundamentais: (i) criação de vantagens competitivas frente aos demais *players* de mercado; e (ii) geração de valor aos seus acionistas. Agindo sob estes dois direcionadores principais, a Companhia acredita que os resultados operacionais e financeiros projetados serão atingidos e busca constantemente superar as expectativas de todos os *stakeholders*, principalmente Acionistas e Clientes.

A Companhia tem por missão incorporar, construir e comercializar imóveis nos segmentos comercial e residencial de alta, média e baixa rendas, com qualidade superior à de produtos concorrentes e com preços mais competitivos, gerando valor para clientes e acionistas. Em todos os segmentos de atuação, a Companhia possui como meta oferecer produtos que excedam as expectativas de seus clientes, promovendo assim uma experiência única na aquisição de um imóvel.

Como visão de negócio, Companhia tem por objetivo ser reconhecida como a melhor, mais criativa, arrojada e sustentável empresa de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

***Fortalecer a sua presença no segmento residencial de média e alta rendas (produtos de luxo e alto luxo) na região metropolitana de Belo Horizonte, aumentando o seu market share neste mercado. Iniciar a sua atuação no mercado de alta renda na cidade do Rio de Janeiro.***

A Companhia entende que, durante recessão econômica de 2014-2016, alguns dos tradicionais participantes do mercado de incorporação e construção de Belo Horizonte e adjacências decidiram reduzir ou mesmo hibernar as suas respectivas operações. Neste cenário, a Companhia acredita ter havido um hiato em relação a capacidade produtiva e a demanda reprimida neste mercado para os segmentos de alta renda e alto luxo. A leitura da Companhia é que os participantes que decidiram reduzir suas operações, serão mais exigidos em recursos financeiros, humanos e, principalmente, de tempo para retomarem as suas atividades, o que permite avançar com maior velocidade frente às oportunidades em novas aquisições de terrenos bem como no desenvolvimento imobiliário de seu atual banco de terrenos, com um potencial de lançamentos na região metropolitana de Belo Horizonte de R\$5.810,4 milhões entre 2021-2024, sendo 84,2% deste volume para o segmento de alta renda e alto luxo; 7,4% para o mercado de média renda e 25,2% para o segmento de baixa renda.

Em 09 de agosto de 2019, foi publicada a Lei nº 11.181/2019 no município de Belo Horizonte a qual define o seu novo Plano Diretor e, consequentemente, os novos critérios ao uso e ocupação do solo na capital. Desde então, por meio de seus mecanismos de inteligência de mercado, a Companhia vem mapeando os melhores terrenos ainda disponíveis para venda e aplicáveis ao desenvolvimento imobiliário nos segmentos de sua atuação, tendo em vista melhores potenciais construtivos no período de transição entre os planos diretores anterior e vigente.

Em relação ao segmento residencial de alta renda na cidade do Rio de Janeiro, a Companhia entende que há uma lacuna criada pela redução das atividades dos *players* de desenvolvimento imobiliário neste mercado, após o período de recessão da economia brasileira entre 2014-2016. Ciente de que a recuperação econômica do estado do Rio de Janeiro possui uma correlação positiva com a recuperação do mercado de Óleo e Gás, a Companhia acompanha de perto a recuperação deste mercado para sua tomada de decisões quanto ao desenvolvimento de futuros empreendimentos no segmento residencial

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

de alta renda, adotando, atualmente, uma postura de observador atento, mas ao mesmo tempo se posicionando quanto à aquisição de terrenos estratégicos.






### ***Aumentar a presença no segmento econômico na região metropolitana do Rio de Janeiro e estado de São Paulo.***

A Companhia segue fortalecendo a sua presença no segmento econômico na região metropolitana do Rio de Janeiro, onde está presente desde o ano de 2000, com o início das atividades da Novolar, desenvolvendo projetos elegíveis ao PCVA, nas faixas 1.5, 2 e 3. O banco de terrenos na região metropolitana do Rio de Janeiro possui um potencial de lançamentos de R\$ 2.647,5 milhões para o período 2021-2024, sendo 69,8% desde total para o segmento residencial de alta renda, 1,8% para o segmento residencial de média renda e 28,3% para o de baixa renda. Seguindo o mesmo racional de redução ou encolhimento das atividades da incorporadoras e construtoras participantes nesta geografia, em decorrência da recessão econômica de 2014-2016, como estratégia secundária para o segmento residencial de alta renda e alto luxo, a Companhia pretende avançar no desenvolvimento imobiliários de alto padrão. A entrada no segmento de alta renda e alto luxo no Rio de Janeiro, no entanto, depende da recuperação econômica do estado, fortemente dependente do mercado de Óleo e Gás, e que está sendo monitorada de perto pela Companhia.

A Companhia pretende, ainda ampliar a sua presença no estado de São Paulo, incluindo a região metropolitana da capital, atuando nos segmentos residenciais de média renda e econômico. É neste estado em que se encontram as microrregiões de maiores densidades populacionais do país, a maior demanda habitacional como um todo (2,0 milhões de unidades habitacionais entre 2020-2030) e 32% dos maiores PIB<sup>12</sup> municipais da federação, indicando uma maior dinâmica econômica.

Ao avançar suas operações no estado de São Paulo, a Companhia acredita estará fortalecendo a sua estratégia de diversificação geográfica e de segmentação de mercado com sucesso, reduzindo os riscos de concentração ou dependência em determinado segmento e geografia.

O resumo da matriz de segmentação de mercado e geografia de atuação presente ou de intenção (condicionado às condições favoráveis de mercado) da Companhia é apresentada a seguir:

Matriz Segmento/Geografia							
		Interior	RM BHte	Interior	RM SP	Interior	RM RJ
	Alto Luxo	✗	✓	✗	✗	✗	✓
	Alta Renda	✗	✓	✗	✗	✗	✓
	Média Renda	!	✓	✓	✓	✗	✓
	Baixa Renda	!	✓	✓	✓	✗	✓

✓ atuação definida

! potencial atuação

✗ sem previsão de atuação

\* A Companhia analisa constantemente a atuação em novas regiões em tais estados, a partir de uma análise do perfil da população e do banco de terrenos.

A título de exemplificação dos benefícios da diversificação enquanto potencial mitigador de riscos de concentração em determinado segmento ou região, por meio da redução da volatilidade de resultados pela presença em diversos segmentos, o gráfico abaixo demonstra uma simulação de margens líquidas consolidadas de empresas de capital aberto no Brasil, representantes dos segmentos residenciais de média e alta renda (Cyrela, EZTec, Even, Trisul, Helbor) e econômico (MRV, Direcional e Tenda). Uma terceira linha de comparação foi obtida pela consolidação integral das empresas mencionadas no referido indicador. O resultado que se obtém é uma linha intermediária comparativa, a qual mostra uma performance hipotética média, sempre positiva no período analisado, tanto em cenários de expansão quanto

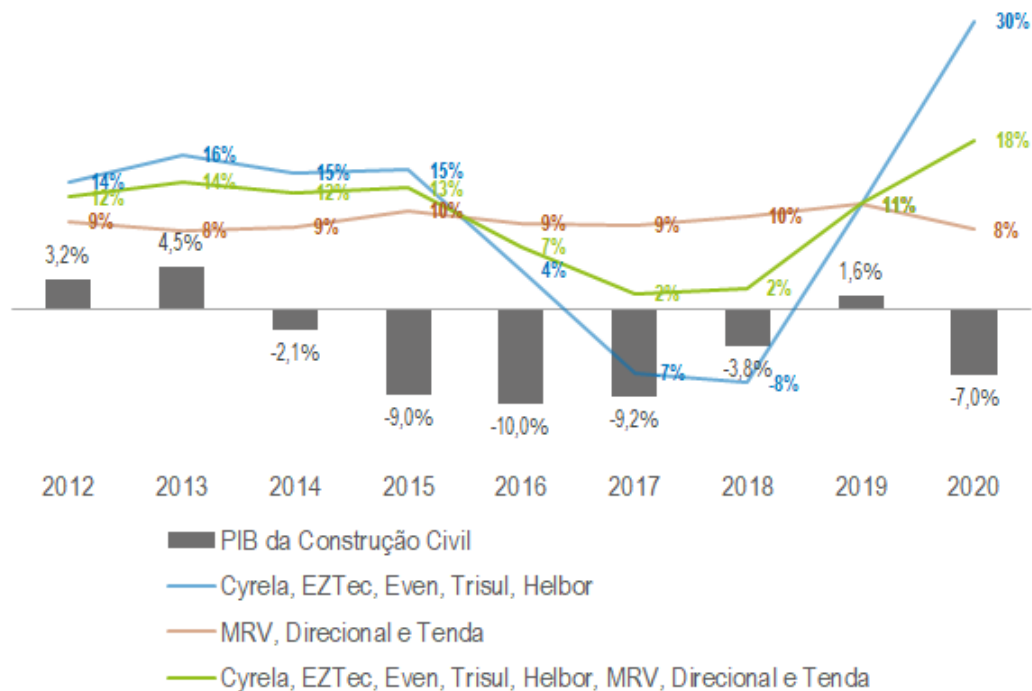
<sup>12</sup> IBGE, data base 2018



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

em situações de retração econômica, sendo estes expressados pelo desempenho do PIB do setor da Construção Civil (decréscimo de 27,69% acumulado no período de 2014-2018).

**Margens Líquidas Consolidadas<sup>13</sup> e PIB da Construção Civil<sup>14</sup>**



### **Gestão Econômica e Financeira Focada na Disciplina e Rentabilidade.**

Historicamente, a Companhia sempre apresentou forte geração de caixa operacional, utilizando-o, em parte, como fonte de autofinanciamento de suas operações. O financiamento da operação via capital de terceiros, majoritariamente financiamentos à produção imobiliária para pessoa jurídica, detém um histórico positivo de amortizações e quitação pelo fluxo de caixa gerado pelos próprios empreendimentos financiados. A Companhia acredita que isto denota não apenas o elevado grau de assertividade mercadológica de seus empreendimentos, como também a disciplina na gestão do capital de giro e utilização de uma adequada estrutura de capital. Como consequência da utilização consciente de fontes de capital, a Companhia desenvolveu excelentes relacionamentos de longo prazo com as instituições financeiras que atuam no financiamento imobiliário, seja para produção imobiliária ou oferecendo crédito imobiliário para aquisição de imóveis por pessoas físicas.

A Companhia entende ter maior probabilidade no atingimento de suas metas de crescimento em sua atividade na velocidade desejada e absorvida pelo mercado perseguindo com mais assertividade seus objetivos econômicos e financeiros finais de rentabilidade e lucratividade almejados pelos Acionistas, buscando sempre atuar consonante à sua missão e visão de negócio.

### **Análise dos impactos da COVID-19 em nossas atividades**

<sup>13</sup> Os dados de Lucro (Prejuízo) Líquido e Receita Operacional Líquida individuais para cálculo das margens líquidas consolidadas foram obtidos das Demonstrações Financeiras da Cyrela, EZTec, Even, Trisul, Helbor, MRV, Direcional e Tenda, disponíveis em seus respectivos websites de Relações com Investidores. O modelo se resume na divisão entre a soma dos Lucros (Prejuízos) líquidos pela soma das Receitas Operacionais Líquidas das empresas analisadas e segregadas, discricionariamente, pelos seus segmentos de atuação predominantes. Quando não segregados por segmentos, os mesmos dados individuais das mesmas empresas analisadas foram consolidados integralmente e calculados na mesma forma como exposto acima. Elaboração do modelo: Companhia.

<sup>14</sup> IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

O mercado brasileiro tem apresentado maior volatilidade em decorrência, dentre outros fatores, do avanço da epidemia do vírus Covid-19 e das medidas restritivas que estão sendo adotadas no Brasil e em outros países, na tentativa de minimizar a expansão da doença, as quais podem desacelerar a economia global.

A Companhia está acompanhando os desenvolvimentos subsequentes e possíveis impactos às suas operações. Considerando o setor da Construção como uma das atividades essenciais elencadas pelo Governo Brasileiro, várias medidas de incentivo foram divulgadas, reduzindo bastante os impactos. Estamos mantendo o ritmo e todas as obras seguem sem interrupção, não havendo nenhum risco identificado de atraso em relação a entrega para os clientes. Estamos atendendo a todas as exigências e cuidados necessários, priorizando a garantia da saúde e segurança de nossos colaboradores e prestadores de serviços.

As operações da gestão administrativa e comercial continuam com adaptações para trabalho a distância ("Home Office") e, os nossos parceiros nas diversas cadeias, tanto financeira, como da operação de obras, estão operando sem maiores impactos.

Nesse momento, não foram identificados riscos mais elevados de *impairment* de ativos financeiros e não financeiros.

Nossa receita bruta em 2020 foi de R\$458 milhões em comparação com uma receita bruta de R\$ 231 milhões em 2019.

Não tivemos impactos significativos de aumento de inadimplência por parte dos clientes e os fundamentos de médio e longo prazo dos negócios permanecem inalterados. Nossos distratos somaram o valor total de R\$ 27 milhões em 2020 em comparação com R\$ 24 milhões em 2019.

## **7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro**

Item não aplicável, considerando que a Companhia não é sociedade de economia mista.

## 7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e serviços correlatos (empreitada, administração de obras, customizações em empreendimentos do segmento residencial de alto luxo e serviços de manutenção após a conclusão do empreendimento). A Diretoria da Companhia, sob orientação do Diretor Presidente da Companhia, analisa as informações do negócio, deliberando sobre a alocação de recursos e avaliando seu desempenho por empreendimento. Após isto, reporta suas informações financeiras como um único segmento operacional, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

### a) Produtos e serviços comercializados

As receitas operacionais da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, decorreram principalmente do negócio de incorporação imobiliária, que é representado por venda de imóveis (apropriação de receita proveniente da incorporação de empreendimentos) e prestação de serviços (obras construídas em regime de empreitada).

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

(Em milhares de reais)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Receita Operacional Líquida	435.227	231.059	181.347

(\*) A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e serviços correlatos, reportando suas informações financeiras como um único segmento operacional, em conformidade com as regras contábeis aplicáveis.

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

(Em milhares de reais)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Lucro líquido do Exercício	94.367	26.539	17.165

(\*) A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e serviços correlatos, reportando suas informações financeiras como um único segmento operacional, em conformidade com as regras contábeis aplicáveis.

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### 7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

#### a) do processo de produção

O negócio da Companhia está focado nas atividades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais (lajes corporativas). As atividades envolvidas neste negócio são: (i) avaliação e aquisição de terrenos; (ii) desenvolvimento de projetos; (iii) incorporação imobiliária; (iv) obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais; (v) obtenção e contratação de financiamento; (vi) construção do empreendimento; (vii) comercialização e venda do empreendimento; e (viii) manutenção do empreendimento após a conclusão de sua construção.

#### ***Avaliação e Aquisição de Terrenos***

A Companhia participa de todas as etapas da aquisição de terrenos para seus empreendimentos, a qual engloba: (i) identificação de potencial oportunidade; (ii) avaliação; (iii) desenvolvimento de estudo de viabilidade econômico-financeira; (iv) planejamento e execução da incorporação; (v) elaboração do projeto; (vi) obtenção das licenças; (vii) obtenção de alvarás e aprovações governamentais necessárias; (viii) construção do empreendimento; e (ix) aquisição do terreno propriamente dita. A Companhia adquire os terrenos mediante a celebração de instrumentos de promessa, ou opção, de compra e venda, os quais contêm condições suspensivas para a transferência definitiva da propriedade, as quais usualmente estão relacionadas a verificação da inexistência de qualquer óbice à conclusão de todas as etapas acima enumeradas.

A Companhia entende que a aquisição de terreno é primordial para lucratividade e sucesso do empreendimento. Por isso, cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada por um comitê interno dedicado especificamente para este fim. A Companhia conta com a experiência e a participação direta de membros da sua alta administração na identificação de melhores oportunidades de compra, avaliação e negociação dos terrenos, o que nos permite obter preços mais vantajosos e ganhar agilidade em relação aos seus concorrentes.

Nesta etapa, a Companhia realiza uma análise comportamental e de renda da população residente da região onde se pretende realizar a aquisição do terreno, bem como uma investigação detalhada de competitividade nas localidades. Com base nestas informações, é traçado um plano para aquisição do terreno, visando determinado perfil de clientes. Tendo em vista a importância desta etapa da incorporação, a Companhia adota processos de avaliação rigorosos e criteriosos que, ao mesmo tempo, são ágeis e suficientes para que a Companhia consiga adquirir terrenos rentáveis, ou seja, cujo custo de aquisição seja adequado à entrega das margens pretendidas pela Companhia em cada empreendimento, desenvolvendo-os em momento comercial adequado.

A Companhia pode adquirir terrenos de pessoas físicas ou jurídicas, em leilões judiciais ou extrajudiciais; realizando sempre a auditoria jurídica (*due diligence*) dos terrenos com o objetivo de identificar possíveis entraves legais, como ônus, gravames e restrições, e aspectos ambientais, a fim de garantir a conformidade legal, fiscal e ambiental dos terrenos das propriedades em que serão incorporados os seus empreendimentos. Como é usual no mercado, a Companhia avalia o custo-benefício das aquisições de seus terrenos gerenciando eventuais riscos legais, fiscais e/ou ambientais, conforme orientação de assessores jurídicos e técnicos próprios ou consultores externos especializados. Em paralelo à auditoria e ao estudo de viabilidade econômico-financeira, a Companhia pode também realizar uma pesquisa de mercado para uma identificação detalhada de demanda por produtos imobiliários, tanto quantitativa quanto qualitativa.

A compra dos terrenos pode ser realizada com recursos próprios, financiamentos ou permutas físicas e/ou financeiras. Os terrenos são adquiridos, prioritariamente, por contratos de permuta física, em que a Companhia se compromete a entregar ao proprietário do terreno um determinado número de unidades a

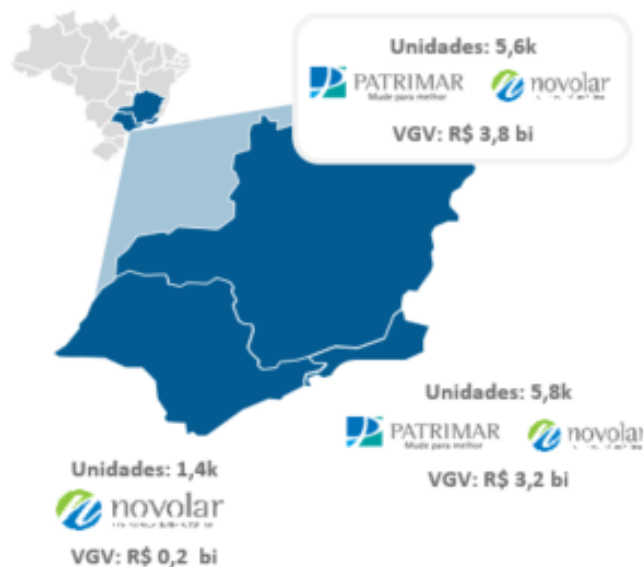
### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

serem construídas ou já concluídas, como meio de pagamento. Os terrenos podem também ser adquiridos por meio do repasse de um determinado percentual da receita de venda obtida das unidades a serem construídas no empreendimento (prática conhecida como permuta financeira). Pode também haver a combinação de permuta física e financeira para a aquisição de um mesmo terreno. As condições de permuta têm por objetivo diminuir a exposição de capital, atenuar o risco do investimento e/ou atender a interesse do vendedor do terreno.

Quando realizada por recursos próprios, a aquisição do terreno é normalmente garantida por um pagamento inicial, sendo o saldo remanescente do preço de venda quitado posteriormente, a partir da obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto, reduzindo, assim, o risco do negócio.


Em alguns casos, a Companhia adquire terrenos em parceria com outras incorporadoras. Esse modelo é utilizado para viabilizar o crescimento da operação, ficando, às vezes, a responsabilidade de incorporação e construção dos empreendimentos sob responsabilidade dos parceiros. A Companhia também pode avaliar a celebração de parcerias em situações nas quais os terrenos apresentavam valor elevado ou ainda quando existir forte concorrência para aquisição do terreno, o que pode reduzir, dessa forma, a futura rentabilidade do empreendimento.




Como política de investimento, a Companhia procura manter um banco de terrenos (*landbank*) suficiente para realizar os lançamentos necessários ao cumprimento de suas metas para os próximos 2 a 3 anos, realizando as aquisições para os projetos com lançamento estimado para os próximos 12 meses com recursos próprios ou com permutas físicas ou ainda uma combinação de ambas. Abaixo informações sobre o estoque de terrenos da Companhia na data deste Formulário de Referência:



Para os próximos anos, a Companhia pretende expandir seu volume total de lançamentos, buscando diversificar seu portfólio de empreendimentos de forma mais balanceada, seja entre faixas de renda (alta, média e baixa), seja nos estados em que atua (Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo). Para suportar este crescimento, a Companhia pretende aumentar seu atual estoque de terrenos, por meio de aquisições estratégicas e/ou de oportunidades.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



VGTV Total (R\$ mn, %)		MG	RJ	SP
<b>Alta Renda</b> 	4.695 65%	2.846 39%	1.849 26%	-
<b>Média Renda</b> 	656 9%	488 7%	168 2%	-
<b>Baixa Renda</b> 	1.867 26%	445 6%	1.183 17%	239 3%
<b>Total</b>	<b>7.218</b> 100%	<b>3.779</b> 53%	<b>3.201</b> 44%	<b>239</b> 3%

Data base: dezembro/2020

#### Desenvolvimento de Projetos e Incorporação Imobiliária

A Companhia desenvolve projetos adequados a cada novo empreendimento considerando as expectativas e tendências mercadológicas. Os projetos são focados nas necessidades do público-alvo, respeitando os atributos de valor que a Companhia julga serem percebidos por seus clientes em cada segmento de atuação, como projetos de vanguarda, exclusividade e inovação para os empreendimentos do segmento residencial de alta renda e alto luxo, sendo ainda possível a customização de unidades no segmento de alto luxo; projetos que ofereçam a melhor relação custo benefício e qualidade superior no acabamento no segmento residencial de média renda; e acessibilidade financeira para aquisição de produtos de qualidade no segmento de baixa renda. Os projetos recebem aplicação de materiais e recursos tecnológicos, com diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência, tais como varanda com guarda-corpo de vidro, cozinha com bancada e bojo em inox e maior área revestida na cozinha e área de serviço. Mesmo no segmento econômico, a Companhia busca apresentar produtos com estruturas de lazer, serviços e conveniências para o morador, tais como o Novolar Vapt (carros compartilhados), espaço para ferramentas compartilhadas e o Novolar Conecta (aplicativo para gerenciamento de espaços das áreas comuns, comunicados e clube de vantagens dos moradores). Antecipando gostos e preferências dos seus potenciais clientes, a Companhia envida esforços na criação de seus projetos e na definição dos modelos de comercialização adequados a cada empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das unidades.

Além disso, a Companhia coordena o desenvolvimento de seus projetos envolvendo gabaritados profissionais de sua própria estrutura e de empresas terceiras, tais como escritórios de arquitetura, consultorias de engenharia em matérias específicas (fundação, cálculos estruturais, elaboração de projetos), paisagistas e designers que contribuem para a definição adequada do tamanho do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço a serem adotadas, dos equipamentos de lazer, esporte e integração social, dos materiais de construção, de acabamento e dos itens de decoração das áreas comuns. Uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nesta fase do trabalho.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A estratégia de somar o desenvolvimento técnico direcionado do projeto com o conhecimento e *expertise* das equipes de marketing e vendas permite que a Companhia possa conceber um projeto mais próximo das necessidades do mercado que busca atingir e com as condições adequadas que asseguram sua viabilidade econômico-financeira. Como resultado, tem-se o desempenho esperado na velocidade média de comercialização e entrega de valor a clientes e criar fidelização e reforço da marca, e retorno adequado aos acionistas. Simultaneamente ao planejamento de seus empreendimentos, a Companhia procura obter todas as licenças e aprovações regulatórias governamentais das autoridades locais necessárias, o que normalmente leva de 6 a 24 meses.

A Companhia possui estrutura própria e qualificada para condução e execução dos processos de incorporação imobiliária até a sua conclusão e obtenção do Registro Geral de Incorporação (RGI).

#### ***Construção e Manutenção Pós-Obra***

A Companhia atua de forma verticalizada em todas as fases da atividade de incorporação e construção imobiliária. No intuito de proporcionar uma produção em escala, minimizando os custos e reduzindo os prazos de execução, a Companhia busca sempre utilizar os métodos construtivos mais adequados para cada desenvolvimento imobiliário, adotando modernas práticas de construção, um rigoroso sistema de monitoramento de custos e qualidade da obra, além de utilizar-se das melhores tecnologias de construção e acabamento disponíveis no mercado, tais como:

- (i) No âmbito do PCVA:
  - Paredes de concreto moldadas *in loco* utilizando formas de alumínio convencionais ou trepantes;
  - Alvenaria estrutural com lajes pré-fabricadas içadas;
- (ii) No âmbito de empreendimentos de médio e alto padrão e alto luxo:
  - Alvenaria estrutural;
  - Estrutura convencional de concreto armado com paredes de vedação em alvenaria paginada (não há cortes nas paredes em nenhuma fase produtiva);
  - Estrutura protendida com paredes de vedação em *Dry Wall*;
  - Fachadas de granito aeradas;
  - Fachadas unitizadas (os módulos chegam prontos no canteiro e sua execução acompanha a evolução da estrutura agilizando o ciclo construtivo do empreendimento).

A Companhia utiliza métodos diversos de construção, em consonância com o segmento do empreendimento pretendido e, por essa razão, as equipes de construção da Patrimar e da Novolar são completamente apartadas.

A construção da maior parte dos empreendimentos é de responsabilidade direta da Companhia, sendo que em alguns casos a Companhia participa, na condição de sócia de SPEs, de empreendimentos imobiliários cuja a construção é de responsabilidade de seus sócios. A equipe da Companhia responde pelo gerenciamento e controle da execução de obras e possui profissionais capacitados para atuarem em mais de um empreendimento da Companhia simultaneamente. A fim de garantir a execução de seus projetos, a Companhia também trabalha com empreiteiras para suprir sua necessidade adicional de mão-de-obra em períodos de intensa atividade. Essas empresas prestadoras de serviços são criteriosamente escolhidas com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço, sendo que a Companhia procura selecionar prestadores de serviços que tenham trabalhado diligentemente no passado, visando manter o nível de qualidade de seus serviços. Esses contratos são geralmente estabelecidos com base em um preço fixo e todas as obras são controladas e coordenadas por uma equipe própria de engenheiros. O planejamento, o orçamento, controle de custos e gerenciamento da construção (empregados, fornecedores, subempreiteiros), são realizados por equipe própria, composta por um time de engenharia e arquitetura com larga experiência de mercado.



### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A estratégia de manter uma equipe própria enxuta e contratar o excedente de mão-de-obra que a Companhia julga necessário apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que a Companhia não precisa incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de uma extensa equipe permanente e pode flexibilizar suas atividades de acordo com a intensidade de projetos em andamento. Sendo assim, torna-se possível controlar melhor os custos, bem como controlar a alocação de recursos entre as incorporações. Em 2020, mesmo com a forte alta dos custos de materiais que impactou o setor (e logo abaixo melhor explorado), ainda tivemos uma economia os empreendimentos econômicos, embora no médio e alto padrão sofremos com um dispêndio ligeiramente maior. Abaixo, seguem informações sobre indicadores de execução de obra da Companhia para os períodos indicados:

Indicadores de Execução de Obra							
		2018		2019		2020	
IEC <sup>1</sup>	PCVA (MCMV)	Economia	5,12%	Economia	3,04%	Economia	0,26%
	MAC	Economia	3,74%	Economia	0,29%	Dispêndio	0,70%
IFEC	PCVA (MCMV)	100%		100%		100%	
	MAC	100%		100%		100%	

Fonte: Companhia

<sup>1</sup> IEC - Indicador Econômico: custo de construção do empreendimento previsto em relação ao custo de construção realizado. Sempre que positivo, indica economia de obra no orçamento de custo de construção.

<sup>2</sup> IFEC - Indicador Físico e Econômico: mede o desempenho de prazo de obra. 100% das obras foram entregues no prazo contratual junto aos clientes.

Todo o processo construtivo também é acompanhado por uma equipe interna de qualidade, sendo a Companhia certificada pelo sistema ISO9001:2015 e SIAC PBQP-H:2018 para a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais. A Companhia também aplica métodos rigorosos de planejamento e controle de construção, desde o início até o término de cada projeto, por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados.

A Companhia procura trabalhar próxima de seus fornecedores, o que possibilita que alguns deles programem a sua produção direcionada à demanda da Companhia ou notifiquem com antecedência, em caso de atraso. Nos últimos anos, a Companhia não experimentou quaisquer atrasos significativos das suas obras devido à escassez de materiais. Em geral, dá-se início às obras entre o 4º e o 6º mês a contar do lançamento de um novo empreendimento. Os prazos de construção variam entre 14 e 32 meses, dependendo do segmento de atuação, sendo que no segmento de baixa renda o prazo médio é de 15 meses, enquanto que no de média renda é de 25 meses e no de alta renda é de 28 meses.

Nos termos da legislação brasileira, a Companhia e suas subsidiárias fornecem garantia, cobrindo vícios estruturais durante 5 anos a contar da entrega das chaves da unidade ao cliente, em todos os seus empreendimentos. Nos últimos três anos, a Companhia não teve nenhum processo ou reclamação relevante sobre as garantias prestadas e relacionadas à construção dos seus empreendimentos.

#### b) características do processo de distribuição

O processo de distribuição da Companhia envolve as seguintes etapas: (i) vendas e *marketing*; (ii) concessão de crédito e de financiamento; (iii) corretagem; (iv) entrega e recebimento; e (v) atendimento ao cliente.

##### **Vendas e Marketing**

Após a aquisição do terreno, definição das principais características do produto e aprovação do projeto de incorporação, a equipe de marketing da Companhia desenvolve as estratégias de *marketing* e venda em conjunto com agências externas especializadas. A captação de clientes-alvo se inicia antes mesmo do lançamento dos empreendimentos (mas somente depois do recebimento da aprovação do plano de

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

incorporação pelas autoridades relevantes), quando estandes de vendas (*showroom*) são montados no local de construção, onde é possível visitar modelos de apartamentos decorados e a maquete dos empreendimentos.

Paralelamente, ainda antes dos lançamentos, são realizados treinamentos com as equipes de vendas da Companhia e com imobiliárias parceiras, quando são apresentadas todas as informações relevantes sobre o projeto, tais como atributos de valor, perfil do público-alvo, preços, bem como condições e formas de pagamento, além de diferenciais e vantagens competitivas diante de algum eventual produto concorrente ao lançamento em questão, quando identificado. O objetivo das ações de pré-lançamento é possibilitar que as equipes de vendas realizem uma prospecção inicial em suas carteiras de clientes, fornecendo acesso antecipado às informações do empreendimento a ser lançado ao mercado, desde que tais informações não sejam sigilosas e que não comprometam a futura absorção de mercado do empreendimento em divulgação antecipada. Os trabalhos realizados na etapa de pré-lançamento originam o indicador de demanda, que por sua vez, contribui na definição do melhor momento para o lançamento oficial do empreendimento, momento em que as comercializações e vendas se iniciam de fato.

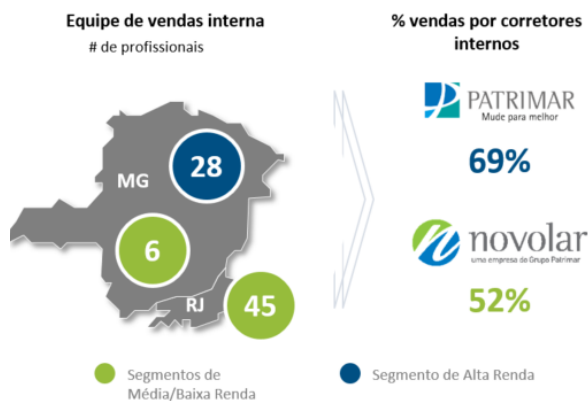
A Companhia possui uma minuciosa estratégia de *marketing* e vendas, buscando máxima assertividade nas campanhas publicitárias de seus empreendimentos, direcionando as propagandas ao público alvo, visando maior celeridade nas vendas. Os esforços de comercialização são determinados pelo segmento do produto que será lançado e do indicador de demanda obtido. Nos empreendimentos do segmento residencial de média e baixa renda, os esforços se concentram nas mídias online, tais como *Google*, *Facebook* e *Instagram*, mídia programática (utilização de *softwares* que geram anúncios em tempo real, muito segmentados ao perfil do usuário e momento na jornada de compra), etc., na utilização de mídias externas no local e em regiões limítrofes ao empreendimento. As estratégias de *marketing* incluem também a utilização de diversos meios de comunicação como televisão, jornal, rádio, *outdoors*, entre outros; cujas aplicabilidades são apuradas caso a caso. Nos empreendimentos do segmento residencial de alta renda e alto luxo, as estratégias de *marketing* buscam um balanceamento entre os veículos tradicionais de mídia, tais como revista, jornal, etc., as mídias online e mídias off-line, tais como entregas de panfletos, *outdoors*; ou outras formas de prospecção.

Periodicamente, avaliações de resultados das campanhas em vigor são realizadas buscando otimizar a eficiência da aplicação da verba de mídia para cada tipo de empreendimento e segmento.

As atividades de comercialização são realizadas pela equipe própria de vendas da Companhia e por imobiliárias parceiras. A Companhia acredita ser crucial dispor de equipe própria de vendas, que permanece dedicada exclusivamente à venda dos seus empreendimentos, administrando clientes atuais e empenhada em conquistar novos clientes. Adicionalmente, a equipe de vendas da Companhia também é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos seus clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas ao desenvolvimento de projetos e conceitos imobiliários. Os corretores próprios frequentam sessões de treinamento periódicas, em que são atualizados em técnicas de atendimento ao cliente e comercialização.

A equipe própria de vendas da Companhia, focada nos segmentos de alta renda e alto luxo, possuía, em 2020, 28 corretores autônomos e foi responsável por 69% das vendas nesse segmento realizadas no semestre encerrado em 2020. Já a equipe focada nos produtos de médio padrão e padrão econômico possuía na mesma data 51 corretores autônomos e foi responsável por 52% das vendas nesse segmento realizadas no mesmo período, conforme demonstrado abaixo:

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



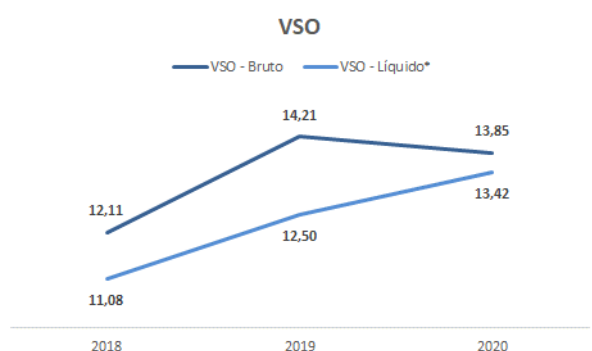
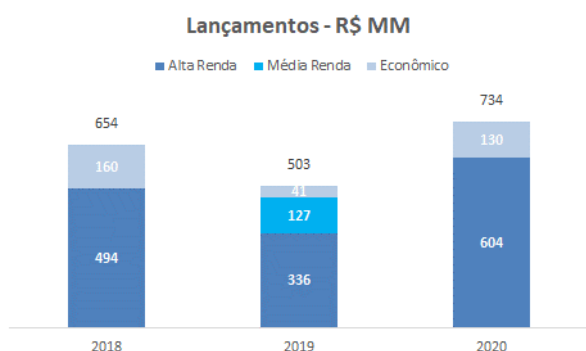
A Companhia enfatiza uma abordagem de vendas transparente, com o objetivo de adquirir e desenvolver uma relação de confiança e duradoura com seus clientes. Nos estandes de vendas da Companhia, os corretores explicam os detalhes do projeto e os planos de financiamento, respondem a perguntas e estimulam os clientes a visitar os apartamentos modelo, a comprar a unidade ou a se cadastrar para receber uma visita ou informações adicionais sobre empreendimentos da Companhia.

Os membros da equipe própria de vendas não são empregados da Companhia, mas sim agentes autônomos que recebem comissões diretamente dos compradores. As regulamentações de corretagem imobiliárias no Brasil exigem que tais corretores sejam profissionais autônomos.

As vendas somente ocorrem após o lançamento do produto e são realizadas no estande de vendas instalado no terreno onde será construído o próprio empreendimento.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir a exposição financeira da Companhia, realiza-se a contratação desses profissionais para que seja realizada a venda do maior número possível de unidades tão logo ocorra o lançamento de um novo empreendimento, concentrando os esforços de comercialização nas fases iniciais da construção. A Companhia tem sido bem-sucedida com esta estratégia, em geral vendendo entre 40% e 50% das unidades antes do início da construção. A maior parte das unidades remanescentes é, geralmente, vendida até o final da construção.

Os gráficos abaixo ilustram a evolução do VGV lançado pela Companhia e das Vendas sobre Estoque (SoS) nos períodos indicados:



\*VSO Líquido considera os distratos.

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### **Concessão de Crédito e de Financiamento**

A disponibilidade de financiamento aos potenciais clientes, especialmente durante a construção do empreendimento, é fundamental para os negócios da Companhia. A Companhia oferece vários planos de financiamento aos seus clientes para a aquisição de unidades comercializadas.

A Companhia trabalha com um processo de análise de crédito dos clientes, que se concentra nos seguintes critérios: (i) o potencial adquirente não poderá estar inscrito no SERASA ou em qualquer outra lista de risco de crédito consultado; (ii) o valor do financiamento não pode comprometer montante superior a um terço da renda bruta mensal familiar do cliente; (iii) como condição à entrega da unidade adquirida após a conclusão da obra, o comprador deve: (a) quitar a unidade; (b) assinar o repasse da dívida com a construtora para o banco; e (c) estar adimplente e assinar a escritura de alienação fiduciária com devido registro e seguro. Tomando por base os resultados desta avaliação, a Companhia decide sobre a concessão do crédito.

### **Corretagem**

A Companhia pode efetuar as vendas por meio: (i) de corretores independentes; e (ii) da House, por meio da sua equipe própria de vendas, composta por corretores autônomos.

Os custos de corretagem para o cliente da Companhia os mesmos em vendas efetuadas por meio de corretoras independentes ou de corretores da nossa equipe própria de vendas. A taxa de corretagem para a equipe própria de vendas varia entre 2% e 6% sobre o preço de venda do imóvel, considerando a cidade onde está localizado o imóvel e o momento em que a venda é concluída, se antes ou após o término da construção do empreendimento.

Tais valores, após deduzidos os percentuais repassados aos corretores, poderão, dependendo da forma de negociação, ser apropriados como receita adicional ao valor de venda do imóvel pela Companhia e, portanto, caso a venda seja efetuada pelos corretores autônomos da equipe própria de vendas, a Companhia se apropria de receita adicional, conforme exemplo tabela abaixo:

	Venda por corretor próprio	Venda por corretor externo
Valor de Venda	R\$ 100	R\$ 100
Comissão (na base do valor)	2%	6%
Valor da comissão (R\$)	R\$ 2,00	R\$ 6,00
Receita Companhia	R\$ 98,00	R\$ 94,00

### **Entrega e Recebimento**

A administração de recebíveis consiste no controle de recebimento e cobrança. Atualmente, a Companhia mantém os recebíveis em carteira até o momento da entrega das chaves, quando: (i) possibilita ao adquirente obter um financiamento bancário para quitar o saldo devedor e repassa os recebíveis para um banco; (ii) securitiza os recebíveis na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) para posterior venda; ou (iii) mantém os recebíveis em carteira própria. A Companhia possui também um departamento interno de cobrança.

### **Atendimento ao Cliente**

A Companhia acredita que cultivar o bom relacionamento com seus clientes atuais e potenciais é um dos pilares principais de sua estratégia. Para tanto, ao longo de todas as etapas de uma incorporação imobiliária,

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

a Companhia procura ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com seus clientes. A Companhia preza por conhecer e compreender as expectativas de seus clientes, acompanhando e cuidando de toda a jornada de relacionamento, com foco na satisfação destes. Nesse sentido, possuímos um índice de satisfação dos clientes consolidado no ano de 2020 de 80% nos empreendimentos entregues, de acordo com dados do Sistema Octadesk (um software usado pela Companhia para gerenciamento das demandas de seus clientes). Considerando todos os aspectos que envolvem a comunicação com nosso cliente (Administrativo, Assistência Técnica, Contratos, Crédito, entre outros), atingimos em 2020 um índice de 71%. Estamos trabalhando paralelamente em uma pesquisa baseada na metodologia do NPS a fim de mensurar, com ainda mais precisão, a satisfação de nossos consumidores.

No *website* da Companhia, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível também conhecer todos os seus empreendimentos e lançamentos em detalhe, ter acesso às suas respectivas fichas técnicas, aos preços e às condições de pagamento das unidades de cada um dos seus empreendimentos. Para os clientes que adquiriram unidades nos empreendimentos em andamento, é possível o acompanhamento da evolução de obra, emissão de segunda via de boletos, dentre outras funcionalidades e informações importantes.

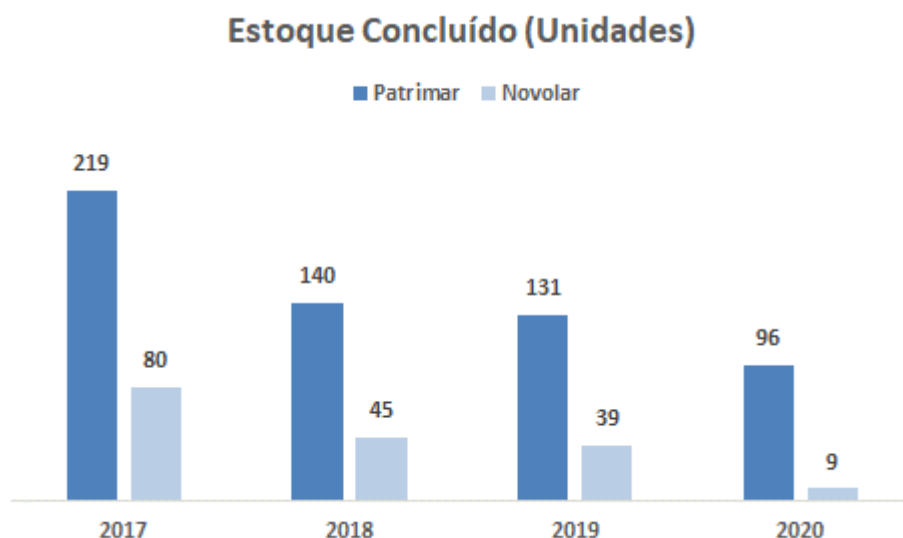
O programa de relacionamento com cliente da Companhia é considerado uma forte ferramenta para a venda de outras unidades, pois possibilita reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de unidades em futuras compras, além de proporcionar a divulgação dos nossos empreendimentos entre pessoas de relacionamento dos seus clientes.

Além disso, a Companhia mantém uma equipe própria, específica para atuar em sua política pós-venda, bem como uma equipe técnica responsável pela assistência aos seus clientes após a conclusão das obras.

#### **Estoques**

A Companhia possui determinada quantidade de unidades prontas e ainda não vendidas em estoque, conforme identificado abaixo, segregado entre Patrimar e Novolar:

O gráfico abaixo demonstra a proporção entre os estoques finalizados (unidades não vendidas prontas) em comparação ao total do estoque (soma das unidades não vendidas prontas e em construção), também segregado entre Patrimar e Novolar para os períodos indicados:



## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### c) características dos mercados de atuação, em especial:

#### (i) Participação em cada um dos mercados e (ii) Condições de competição nos mercados

#### Participação em cada um dos mercados

A diversificação de portfólio de negócios da Companhia é exercida por meio das duas marcas comerciais, voltadas para segmentos distintos:

#### **Patrimar**

A Companhia atua nos segmentos comercial e residencial de alta renda (com produtos de luxo e alto luxo) em Belo Horizonte, Nova Lima (município adjacente com concentração de empreendimentos residenciais de alta renda) e Rio de Janeiro pela marca Patrimar, já tendo atuado em um empreendimento com produto de luxo em Campinas/SP.

No segmento de alta renda com produtos de alto luxo, por meio da marca Patrimar, a Companhia permite, ainda, customizações das unidades a serem entregues, através da execução de projetos arquitetônicos personalizados por seus clientes. As unidades são comercializadas no conceito *shell* e, respeitando janelas de cronograma de obra previamente determinadas que possibilitem a realização das customizações. Os clientes podem propor seus projetos personalizados, cuja aprovação e viabilidade de execução ficam exclusivamente a cargo da própria Companhia. Este modelo inédito no mercado de alto luxo se provou vitorioso em um dos empreendimentos *premium* da Companhia – o complexo residencial La Reserve – onde o desejo de se criar um imóvel exclusivo torna-se um importante atributo de valor para os clientes do segmento alto luxo.







#### Patrimar – Empreendimentos Alta Renda, Produtos de Alto Luxo

<b>L'Essence</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nova Lima / MG</li> <li>• 4 e 5 suítes</li> <li>• 6 vagas</li> <li>• 478 m<sup>2</sup></li> <li>• 26 unidades totais</li> </ul>		<b>Apogée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nova Lima / MG</li> <li>• 4 e 5 suítes</li> <li>• 6 vagas</li> <li>• 672 m<sup>2</sup></li> <li>• 26 unidades totais</li> </ul>	
---	---	--	---

#### Patrimar – Empreendimentos Alta Renda, Produtos de Luxo

<b>Duo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nova Lima / MG</li> <li>• 4 suítes ou 2 suítes + 2 semi-suítes</li> <li>• 3, 4 e 5 vagas</li> <li>• 106 unidades totais</li> </ul>		<b>Epic Svassi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte / MG</li> <li>• 2 e 3 quartos</li> <li>• 78 e 103 m<sup>2</sup></li> <li>• 2 vagas</li> <li>• 105 unidades totais</li> </ul>	
--	---	---	---

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

<b>Avignon</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte / MG</li> <li>• 4 quartos</li> <li>• 145 e 299 m<sup>2</sup></li> <li>• 3 e 4 vagas</li> <li>• 46 unidades totais</li> </ul>		<b>The Plaza</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte / MG</li> <li>• Andares de 506 m<sup>2</sup></li> <li>• Terreno de 4.050m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>Medplex /Liberty BH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte / MG</li> <li>• Complexo de Saúde</li> <li>• Salas e Lojas</li> <li>• Estacionamento rotativo</li> <li>• 64 unidades totais</li> </ul>		<b>Via Gasparini</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte / MG</li> <li>• 2 e 3 quartos</li> <li>• 67m<sup>2</sup> e 113m<sup>2</sup></li> <li>• 2 vagas</li> <li>• 132 unidades totais</li> </ul>	
<b>Unique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nova Lima/MG</li> <li>• 4 quartos</li> <li>• 313 m<sup>2</sup> e 391 m<sup>2</sup></li> <li>• 5 a 8 vagas</li> <li>• 48 unidades</li> </ul>		<b>Rio de Janeiro 2300</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte/MG</li> <li>• 4 quartos</li> <li>• A partir de 385 m<sup>2</sup></li> <li>• 5 a 8 vagas</li> <li>• 48 unidades</li> </ul>	

#### Novolar

A Companhia atua no segmento residencial de média e baixa rendas pela marca Novolar, desenvolvendo empreendimentos nas regiões metropolitanas das cidades de Belo Horizonte e Rio de Janeiro.

Além do desenvolvimento imobiliário residencial para os segmentos de média e baixa renda, a Novolar é habilitada para construir obras públicas, no modelo de empreitada, prestação de serviços sob taxa de administração e demais tipos de obras e modelos de contratação, desde que consonante ao seu objeto social. Por meio da qualidade de suas obras e em todos os processos da construção, a Novolar demonstra seu compromisso de satisfazer todos os seus clientes, desde o projeto até a entrega das unidades residenciais.

#### Novolar – Empreendimentos Média Renda

<b>Grand Resort Jaraguá</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte / MG</li> <li>• 2 e 3 quartos</li> <li>• 2 vagas</li> <li>• 352 unidades</li> </ul>		<b>Brooklyn</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belo Horizonte / MG</li> <li>• 3 e 4 quartos</li> <li>• 2,3 e 4 vagas</li> <li>• 96 unidades</li> </ul>	
---	---	--	---



## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### Novolar - Empreendimentos Baixa Renda

<b>Mia Felicitá</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Santa Luzia / MG</li> <li>• 2 quartos</li> <li>• 1 vaga</li> <li>• 360 unidades</li> </ul>		<b>Villagio Novità</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rio de Janeiro / RJ</li> <li>• 2 quartos</li> <li>• 1 vaga</li> <li>• 200 unidades</li> </ul>	
<b>Villagio Ventura</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rio de Janeiro / RJ</li> <li>• 2 quartos</li> <li>• 1 vaga</li> <li>• 200 unidades</li> </ul>		<b>Reserva Mirataia</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rio de Janeiro / RJ</li> <li>• 2 quartos com suítes</li> <li>• 1 vaga</li> <li>• 464 unidades</li> </ul>	
<b>Villaggio Verona</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rio de Janeiro / RJ</li> <li>• 2 quartos</li> <li>• 1 vaga</li> <li>• 280 unidades</li> </ul>		<b>Porto Fino</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taubaté / SP</li> <li>• 1 e 2 quartos</li> <li>• 1 vaga</li> <li>• 416 unidades</li> </ul>	

### Condições de Competição nos Mercados

A Companhia acredita que a competição no setor ocorra especialmente com dois tipos de competidores: as empresas de capital aberto e as empresas de capital fechado, com atuação geralmente mais restrita. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente localizadas nas grandes metrópoles, sendo que somente parte delas tem forte presença e tradição no segmento de empreendimentos populares. As empresas do segundo grupo têm acesso limitado a financiamentos quando comparadas às empresas do primeiro grupo. Entendemos que o acesso a financiamento é um fator fundamental para a sustentabilidade do crescimento das empresas no setor.

Em relação à Patrimar, o seu posicionamento de mercado preza pela liderança em produto, traduzida pela exclusividade e diferenciação máximas dos empreendimentos, com grau de compreensão elevada junto aos seus clientes. A qualidade dos seus empreendimentos é um atributo que já está atrelado à marca, assim como a versatilidade dos seus projetos arquitetônicos. Neste segmento, os principais concorrentes da Companhia são a Construtora Canopus, a Cyrela Brazil Realty, a Construtora Gafisa, Tegra Incorporadora, Construtora Even.

Para a Novolar, o posicionamento de mercado da Novolar se fundamenta na excelência operacional, mantendo os níveis de intimidade com clientes e liderança de produto adequados para cada um dos segmentos em que atua. Especificamente para o segmento residencial de média renda, o principal atributo de valor oferecido para os clientes é a melhor relação custo benefício em empreendimentos diferenciados e com qualidade superior à de produtos concorrentes. Para o segmento residencial de baixa renda, a proposta de valor é garantir acessibilidade ao sonho de aquisição da casa própria, oferecendo ainda empreendimentos de



### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

qualidade e que promovam uma melhor inserção social. Neste segmento, os principais concorrentes da Companhia são: a MRV Engenharia S.A., a Direcional Engenharia S.A., a Construtora Tenda S.A. a Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Cury S.A.

#### ***COVID-19 e seus Impactos da Companhia***

A fim de evitar mais severos impactos da pandemia do COVID-19 em suas operações, a Companhia tomou uma série de medidas protetivas, visando manutenção das vendas, do ritmo das obras, ao mesmo tempo em que garantisse proteção e condições adequadas de trabalho para seus colaboradores, as quais estão detalhadas nos itens 7.1, 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.

#### **O Setor de Construção Civil Brasileiro**

O Brasil é a maior economia da América Latina e a segunda maior de toda a América, ficando atrás somente dos Estados Unidos. Seu PIB nominal é aproximadamente de US\$ 2,0 trilhões e possui a sexta maior força de trabalho do mundo. Sua diversidade econômica abrange produção de commodities minerais e agrícolas, com destaques ainda na indústria de manufatura e serviços. É ainda um país de dimensões territoriais continental, com 8,5 milhões de m<sup>2</sup> (5º. maior do mundo) com elevado potencial de expansão em áreas habitáveis não exploradas, dada a grande concentração populacional em áreas urbanas (84,3% da população concentrada em 0,63% do território nacional)<sup>1</sup>. Por estes motivos, o Brasil é um dos maiores mercados imobiliários da América Latina e ainda possui grande potencial de crescimento, baseado na sua dinâmica demográfica, no crescimento populacional, na esperada recuperação econômica possível e expansão da renda familiar, aumento da disponibilidade de financiamento, e consequente redução do déficit habitacional, entre outros fatores.

A melhora do cenário no mercado imobiliário dos últimos anos pode ser explicada pelos seguintes fatores: melhorias macroeconômicas e o cenário de crédito positivo, que incentivam a aquisição, inclusive mediante financiamento bancário, pelos consumidores, aliados à alta demanda por razões estruturais do país. Segundo a Pesquisa Anual da Indústria da Construção (“PAIC”) referente ao ano de 2017, realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), o setor era representado por 126.316 empresas, gerando R\$280 bilhões em valor de incorporações, obras e serviços de construção. O valor gasto com salários, retiradas e outras remunerações totalizou R\$53,6 bilhões no ano. Tudo isso contribui para um melhor momento do mercado imobiliário, principalmente no Sudeste do país, a região de maior dinâmica econômica do Brasil.

A redução na taxa de juros, o surgimento do mecanismo de alienação fiduciária de bens imóveis em conjunto com políticas habitacionais como o Programa de Arrendamento Residencial (“PAR”) e o PCVA (antigo MCMV), contribuíram para a expansão do crédito imobiliário e impulsionaram o setor.

#### **I. Cenário de expectativa para a economia brasileira e setor da construção civil**

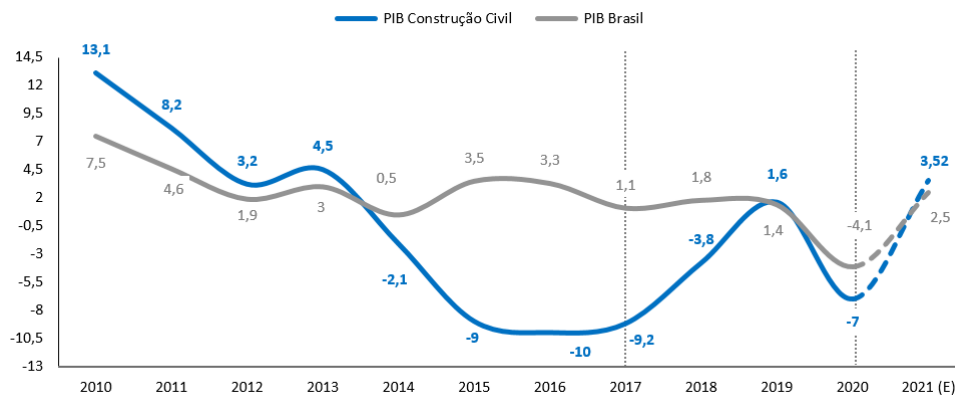
Recentemente, a economia brasileira presenciou uma forte recessão econômica, o que por consequência influenciou negativamente o setor imobiliário. O PIB da Construção Civil, no período entre 2010-2016 recuou fortemente. A recuperação iniciou-se em 2017, atingindo em 2019 um resultado positivo acima do próprio PIB do País, quando os efeitos derivados da Pandemia provocada pelo novo Corona vírus freou esta levando o PIB de 2020 para -4,1%. Contudo, as expectativas das instituições econômicas oficiais e de referências do setor da construção é de uma retomada do crescimento do PIB ainda em 2021:

---

<sup>1</sup> Embrapa, Identificação, mapeamento e quantificação das áreas urbanas do Brasil, 2017

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

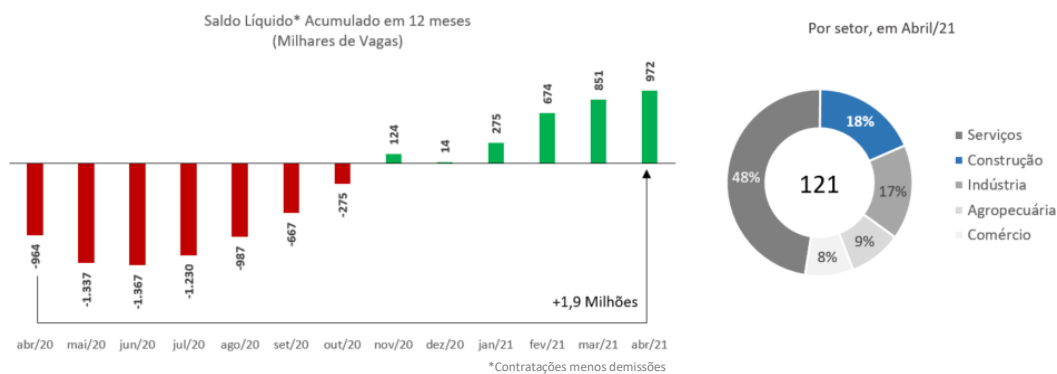
Evolução do PIB Brasil e do PIB da Construção Civil



Fonte: IBGE, FGV, Relatório Focus e CBIC

Os dados de geração de emprego também fortalecem a expectativa pela retomada. De acordo com informações do CAGED, em 12 meses foram gerados mais de 1,9 milhões de novos postos formais de trabalho no país. Além disso, a criação de empregos tem sido diversificada, sendo o setor de construção o maior gerador após serviços.

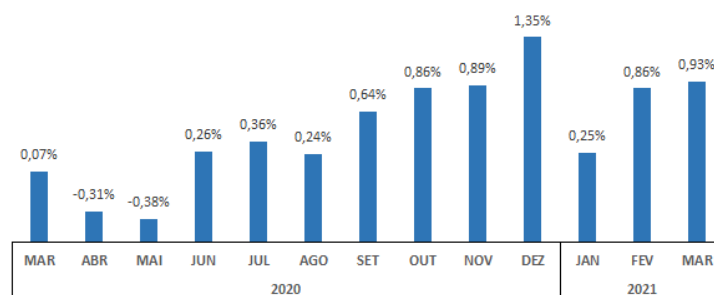
Criação de Empregos Formais no Brasil



Fonte: G1, CAGED

Por sua vez, a recuperação econômica mais abrupta após a contração provocada pela Pandemia do Coronavírus, tem levado a um descompasso entre oferta e demanda em escala global. Este contexto no Brasil é claramente refletido no principal índice inflacionário do país:

IPCA - Variação sobre o mês anterior

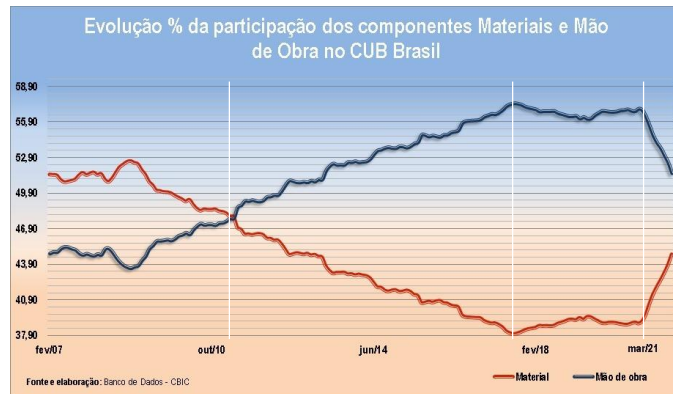


Fonte: G1, IBGE

No caso da construção civil, a inflação teve um impacto importante via preços dos materiais (em especial o aço). O que explica, pelo menos em parte, o menor crescimento do PIB esperado para o setor de Construção Civil do que o projetado para o Brasil para 2021 retratado no gráfico acima. Elaborado pela Câmara Brasileira

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

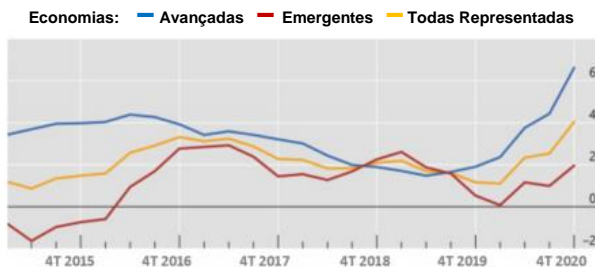
da Construção, o gráfico abaixo ilustra justamente o avanço do custo dos materiais em comparação ao custo da Mão de Obra – historicamente maior no país – dentro do Custo Unitário Básico de Construção por m<sup>2</sup>:



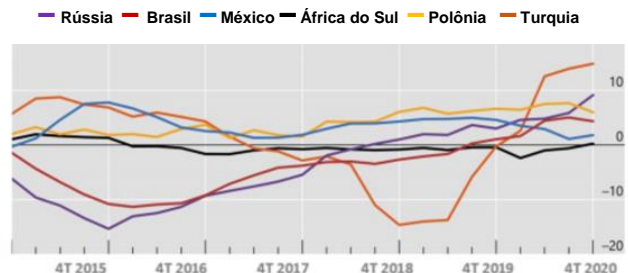
A questão inflacionária, por conseguinte, traz desafios para o setor de construção pois a pressão que gera em custos reflete nas vendas pela necessidade de recompor preços, a fim de manter as margens.

Pelo lado das vendas, conforme estudo realizado pelo BIS – Organização Internacional dos Bancos Centrais –, pode-se observar que desde a crise financeira global de 2007/09 uma tendência, em escala mundial, mas também especificamente no Brasil, de recuperação de preços de imóveis residenciais.

**Preço de Imóveis Residenciais Deflacionados (Variação %)**



**Preço de Imóveis Residenciais Deflacionados, Países Emergentes selecionados (Variação %)**



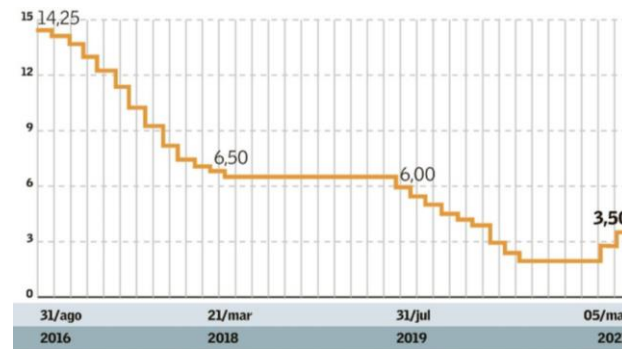
Fonte: Bank of International Settlements (BIS)

Porém, a confirmação desta tendência – e, por consequência, da manutenção ou até melhoria das margens das empresas de construção civil, especialmente no Brasil, dependerá também da Taxa de Juros da Economia. Isso porque, se por um lado sua elevação pode ser positiva para conter a pressão inflacionária e consequentemente, os custos, por outro ela pode impactar negativamente o financiamento imobiliário e, logo, os preços. No decorrer de 2020, o governo manteve as taxas de juros em queda, mas como a inflação superou a meta (4,5% x 4,0%) duas correções para cima já foram postas em prática até a data de publicação deste formulário de referência:

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

#### Evolução da taxa Selic

Nas datas de reunião - em % ao ano



Fonte: Banco Central. Elaboração: Valor Data

#### II. Perspectiva de crédito para os próximos anos

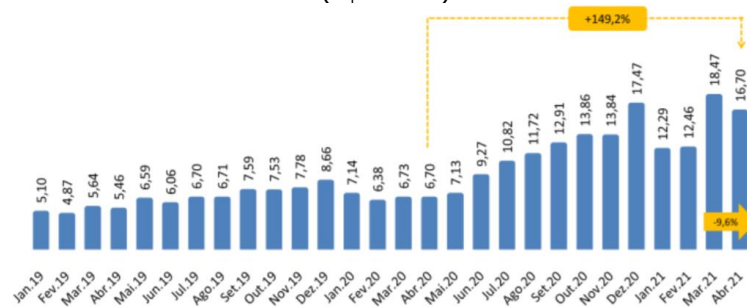
Nos últimos anos, a manutenção das taxas de juros em patamares mais baixos tem permitido o aumento da oferta de crédito imobiliário, além de tornar os investimentos nas cadernetas de poupança (principal financiamento do crédito habitacional) mais atraentes.

#### Evolução das Concessões de Crédito com Recursos Livres no Brasil (Base 100)



Fonte: BC

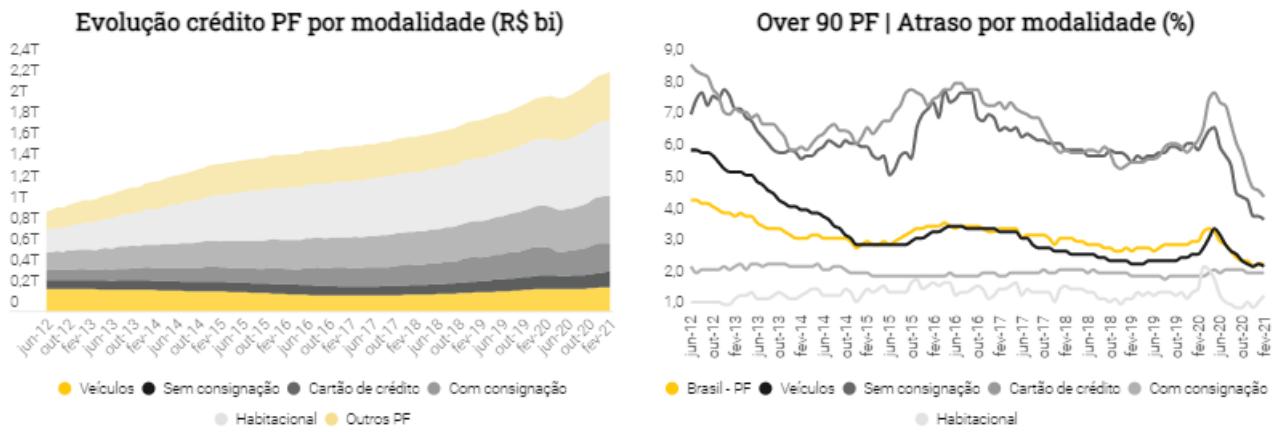
#### Financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do SBPE (R\$ Bilhões)



Fonte: ABECIP

Simultaneamente a maior abundância de crédito, a retomada da economia e do emprego, tem permitido manter a inadimplência em geral, mas a hipotecária em especial, em patamares controlados e descendentes menores desde 2016, o que é bastante favorável para o setor:

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



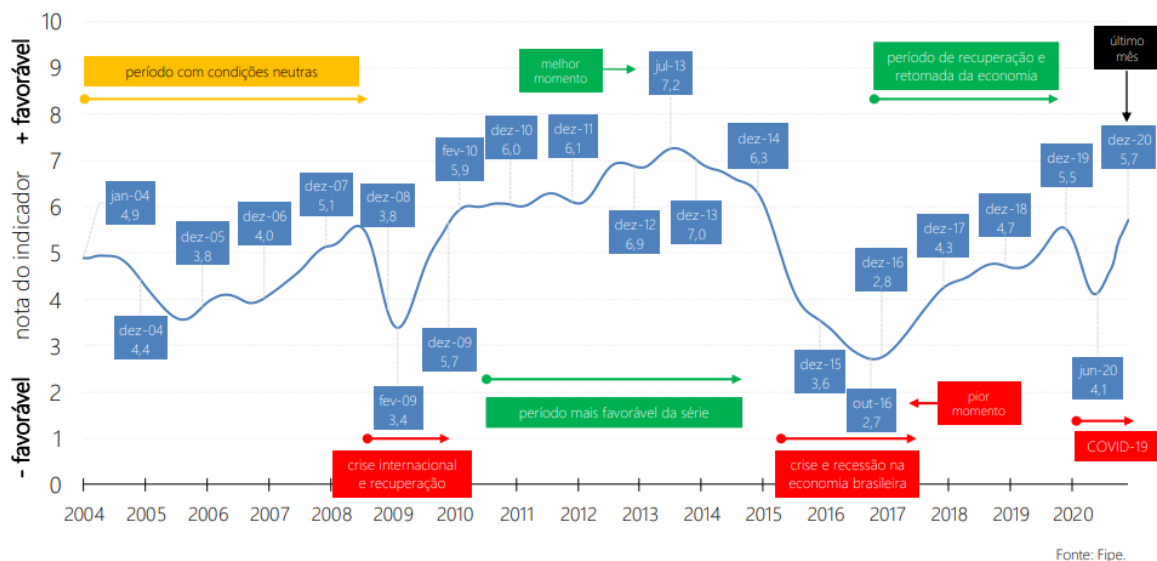
Fonte: XP, Bacen

### III. Tendências no Mercado Imobiliário

Segundo o relatório Radar Fipe-Abrainc, as 4 principais dimensões direcionadoras do mercado imobiliário são o Ambiente Macroeconômico, Crédito Imobiliário, Demanda e Ambiente do Setor. Recentemente, o monitoramento trimestral destas dimensões, sugere uma trajetória de recuperação do setor imobiliário.

A última edição do referido reporte trimestral, com data base em dezembro de 2020, aponta que ainda há espaço para melhora, tendo em vista que, no auge do mercado imobiliário brasileiro, o índice consolidado para as 4 dimensões atingiu seu ápice em junho de 2013, com a marca de 7,3, em uma escala de 0 a 10. Em dezembro de 2020, o mesmo índice alcançou a marca de 5,7, aproximadamente 20% abaixo do melhor momento da série histórica, porém cerca de 100% acima de seu pior momento, registrado em outubro de 2016, no auge da recessão econômica de 2014-2016, quando o índice atingiu a pontuação de 2,6.

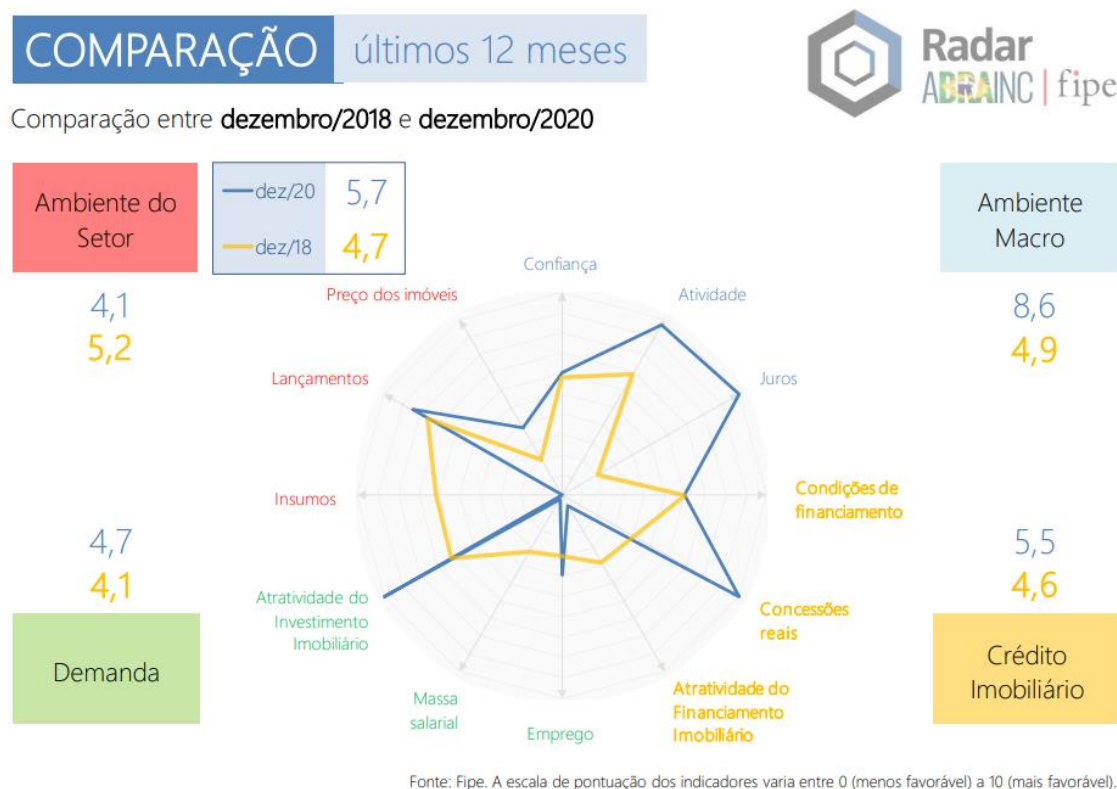
Comportamento da média geral dos indicadores:



### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Além disso, o mapeamento dos direcionadores aponta para um aprofundamento dos indicadores que os compõem tendem a indicar melhora recente e tendência positiva.

Dentre os 12 indicadores componentes do Radar Fipe-Abrainc, detalhados no gráfico 10, Juros, Lançamentos, Atratividade do Investimento Imobiliário e Concessões Reais já apresentam níveis superiores em relação aos seus valores em junho de 2013, demonstrando um estímulo já positivo para o setor, mas com potencial espaço para crescimento e avanço.

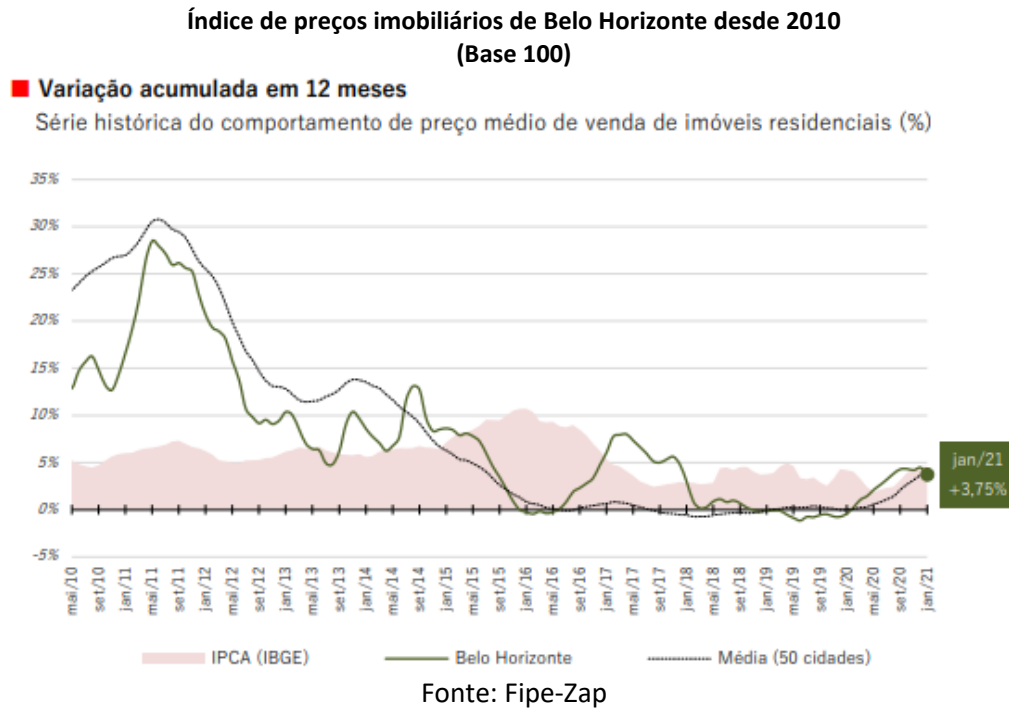


#### IV.O momento do mercado imobiliário em Minas Gerais

Dentre os estados brasileiros, Minas Gerais é o terceiro maior centro econômico, com um PIB estimado de R\$ 615 bilhões (2018) de acordo com o IBGE, representando 9% do PIB do Brasil. Assim, o estado está entre os maiores mercados imobiliários do país, dado que ainda possui grande capacidade de absorção de oferta de imóveis.

Desde meados de 2017, o estado de Minas Gerais começou a demonstrar sinais de recuperação da crise econômica. O estado apresentou um aumento em sua velocidade de vendas, bem como na proporção entre os imóveis vendidos e os lançados. Em paralelo à essa melhora, houve também um aumento dos preços no mercado imobiliário em Belo Horizonte, que, inclusive, apresenta preços de venda acima dos maiores mercados do Brasil.

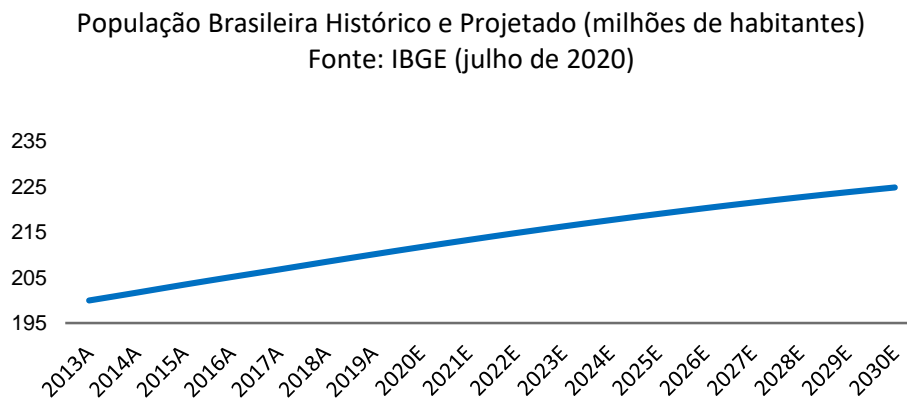
### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



#### V. Alta Demanda por Razões Estruturais do País

No Brasil, a demanda de longo prazo por habitações é explicada por diversos fatores, dentre os quais se destacam: (a) crescimento populacional; (b) alteração na pirâmide etária; (c) número de pessoas por moradia; (d) crescimento da renda familiar; e (e) déficit habitacional.

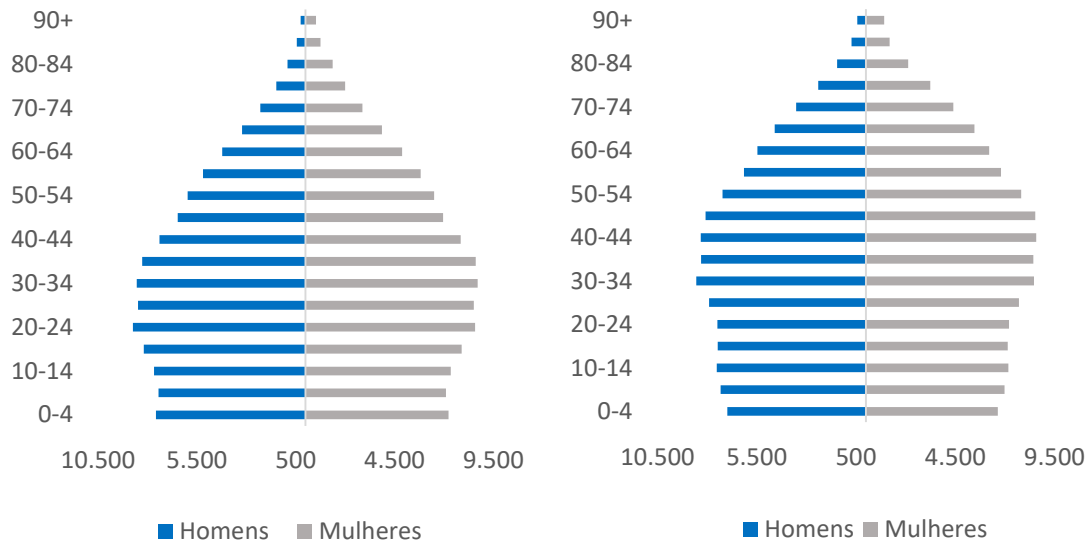
a) Crescimento populacional: Segundo estimativas do IBGE, em 2030 a população brasileira total deverá atingir aproximadamente 225 milhões de habitantes, um aumento de 8% em relação a 2018. Em paralelo, novas moradias serão necessárias para atender as famílias que se formarão em função do crescimento populacional e do tamanho médio das moradias, medido pelo número médio de habitantes por moradia.



(b) Alteração na pirâmide etária: Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira passou por grandes alterações. A população que hoje é majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos), cerca de 50 milhões de pessoas e 24% da população segundo o IBGE, e 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 imobiliária.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

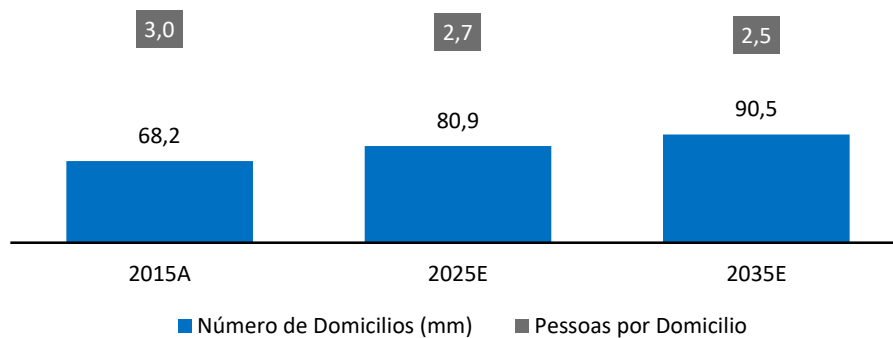
Pirâmides Etárias do Brasil em 2019 (Esquerda) e 2030 (Direita)



Fonte: IBGE

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. De acordo com estudo da consultoria Ernst&Young, a expectativa é de que esse número diminua cerca de 17% até 2035, promovendo um crescimento acelerado da demanda por novas moradias.

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



Fonte: Demanda Futura por Moradias - Ministério das Cidades e IBGE

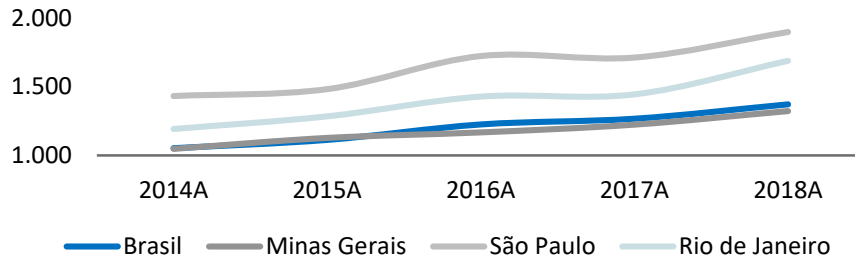
d) Expansão da renda familiar: Ainda que nos últimos anos o Brasil tenha sofrido uma recessão econômica, o rendimento domiciliar per capita cresceu praticamente 30% entre 2014 a 2018, beneficiando o mercado imobiliário brasileiro. Em Minas Gerais, tal crescimento foi de aproximadamente 26%, enquanto em São Paulo foi de 33% e no Rio de Janeiro de 42%.



### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Evolução do Rendimento Domiciliar Per Capita – Brasil e Minas Gerais (R\$)

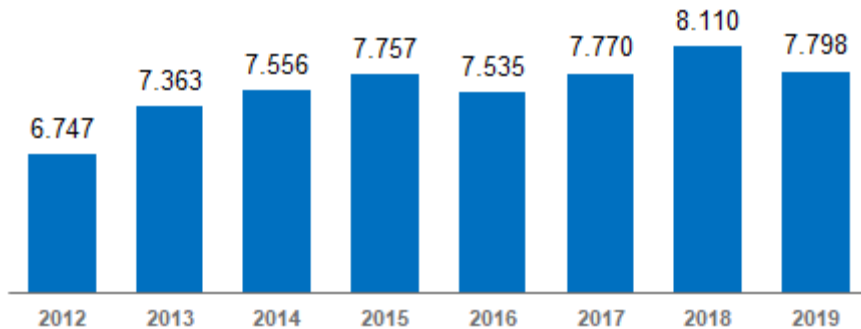
Fonte: IBGE



#### e) Déficit Habitacional

De acordo com um estudo feito pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e pela FGV, o déficit habitacional brasileiro em 2017 era cerca de 7,7 milhões de moradias, sendo que entre 2007 e 2017 cresceu cerca de 7%. A maior parte do déficit é provocada por famílias com um grande comprometimento da renda com o pagamento de aluguel e pela coabitação.

Evolução do Déficit Habitacional Total (Milhares de unidades)

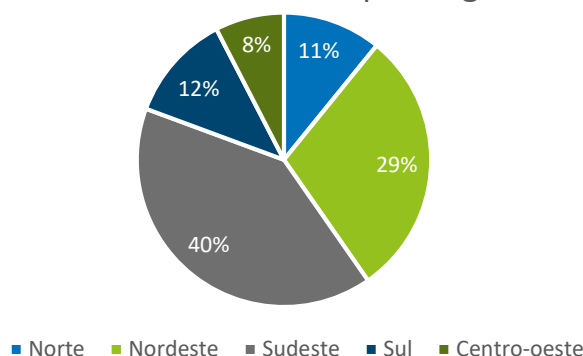


Fonte: ECCONIT, ABRAINC (novembro de 2020)

O Brasil é um país com grande extensão territorial e com regiões com características próprias em termos de população, desenvolvimento econômico, urbanização e déficit habitacional. Segundo pesquisa do IBGE, em 2017, o PIB da região Sudeste representou 52,9% do valor nacional. O Estado de Minas Gerais foi responsável por 8,8% do PIB brasileiro. Apesar disso, a região Sudeste possui o maior déficit habitacional do Brasil, com 42%, segundo estudo da ABRAINC e FGV. O Estado de Minas Gerais, por sua vez, representa 9% do déficit habitacional no Brasil.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Déficit Habitacional por Região



Fonte: ECCONIT, ABRAINC (novembro de 2020)

#### Programa Casa Verde e Amarela

O Programa Casa Verde e Amarela ("PCVA"), antigo Minha Casa, Minha Vida ("MCMV"), foi criado em 2009 visando tornar a moradia mais acessível às famílias brasileiras, promovendo a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais, para famílias com renda mensal de até R\$ 9.000.

Por meio do programa, o Governo Federal e o FGTS alocam recursos por área do território nacional, sujeitos a revisão periódica. As construtoras apresentam projetos de empreendimentos às superintendências regionais da CAIXA e do BB, que realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra, a CAIXA ou o BB financiam o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela CAIXA ou BB. Concluído o empreendimento, a construtora entrega as Unidades aos mutuários. O acompanhamento da obra é feito pela CAIXA, com a realização de medição mensal da obra em dia pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel é realizado a partir da consolidação das fontes de recursos em cinco dias (recebíveis, recursos próprios, financiamento). Há cobrança da TAO – Taxa de Acompanhamento de Obra (pela CAIXA), na razão de 1,5% sobre o valor da parcela.

Anunciado em março de 2009, a primeira fase do Programa teve como meta construir 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, o que representava aproximadamente 14% do déficit habitacional em 2007. Os investimentos do Governo Federal somaram, ao todo, cerca de R\$25,0 bilhões, dos quais, R\$18,0 bilhões visaram a aquisição de casas ou apartamentos para o público de renda familiar de até três salários mínimos, e o saldo para subsidiar o financiamento de imóveis novos ou em construção/lançamentos, para famílias de renda de até dez salários mínimos.

**BRASIL – Distribuição da demanda habitacional por faixas de renda - 2020-2030**

Faixas de renda domiciliar	Mil unidades	Distribuição
Até 1 salário mínimo	2.098	17,7%
Mais de 1 a 3 salários mínimos	5.271	44,4%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.251	19,0%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1.553	13,1%
Mais de 10 salários mínimos	697	5,9%
<b>DEMANDA TOTAL</b>	<b>11.870</b>	<b>100,0%</b>

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: ECCONIT, ABRAINC (novembro de 2020)

Já a segunda fase do Programa, anunciada em 2011, estabeleceu novas diretrizes e metas, dentre as quais estavam o financiamento da construção de cerca de 2 milhões de residências no país até o ano de 2014, sendo 60% delas direcionadas a famílias com renda mensal de até três salários mínimos, com um investimento de R\$ 71,7 bilhões. A terceira fase do programa, anunciado pelo Governo Federal em 2015, teve como meta entregar mais 2 milhões de moradias populares até 2018.

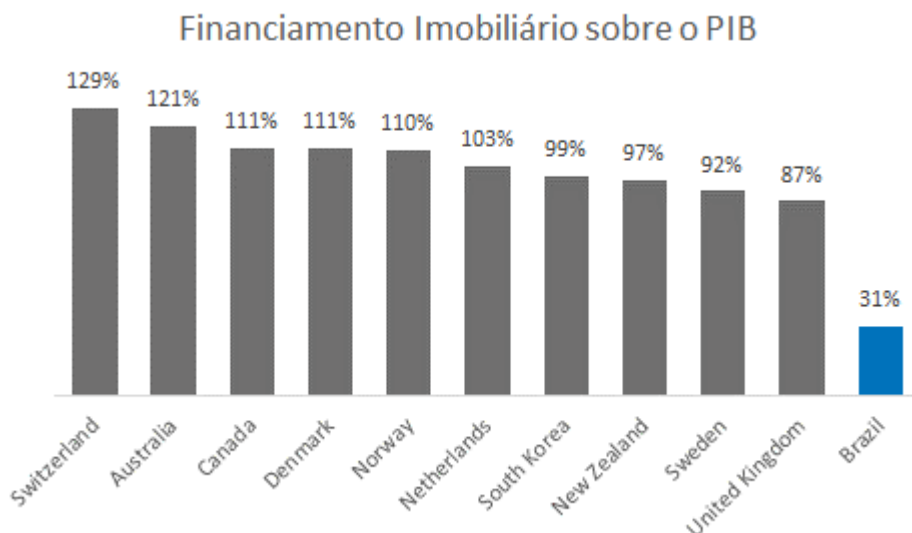
Em fevereiro de 2017 o governo anunciou a ampliação do programa bem como ajustes em alguns parâmetros. Diante dessas medidas o orçamento do programa habitacional passou de R\$ 64,4 bilhões para R\$ 72,9 bilhões, com maior disponibilidade de recursos para ampliação do crédito e aumento dos subsídios.

Para o ano de 2019 as regras do programa foram alteradas com o intuito de melhorar a eficiência e perenidade do programa. Dentre as principais ações e medidas realizadas se encontram: (i) alteração na curva de distribuição de subsídio do Faixa 1,5 e 2; (ii) alteração no fator social de 70% para 50% do subsídio.

O Programa apresentou forte crescimento nos últimos anos. No período entre 2009 e 2014, 3,8 milhões de unidades foram contratadas, representando um total de R\$ 243 bilhões. No período subsequente de 2015 a junho de 2018, 1,6 milhões de unidades foram contratadas, tendo um valor total de R\$ 188 bilhões. Desse modo, entre 2009 e junho de 2018, o MCMV contratou 5,3 milhões de unidades, com um valor total de R\$ 431 bilhões.

#### Expansão do crédito imobiliário

A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que incipiente, apresentou um crescimento gradual nos últimos anos e, em 2018, foi de 8% do PIB brasileiro, conforme gráfico abaixo. Além disso, é possível sustentar a tese da tendência de crescimento da expansão de crédito imobiliário observando o comportamento de países já desenvolvidos e em desenvolvimento nesse setor. Do mesmo modo que o gráfico abaixo demonstra que no Brasil o crédito imobiliário em relação ao PIB ainda se encontra abaixo dos outros países, ele demonstra que ainda existe espaço significativo para aumento desta relação.



Fonte: Trading Economics

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Recentemente, a Caixa Econômica Federal, detentora de 69% das concessões de crédito imobiliário no Brasil, lançou duas novas modalidades de taxa de juros para o financiamento imobiliário como opção a modalidade existente até então: indexada à TR – Taxa Referencial.

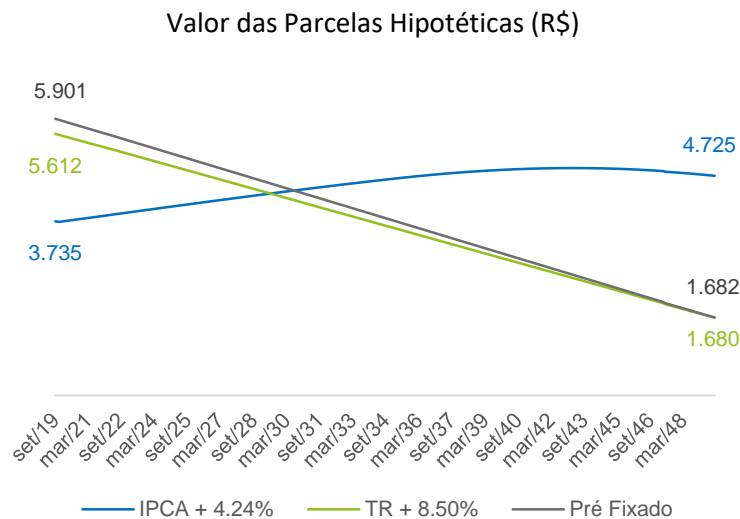
A primeira das novas modalidades trata-se da utilização de uma taxa de juros fixa com indexação ao índice inflacionário IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo - FGV), o qual prevê a recomposição inflacionária, implicando na exposição do tomador de crédito ao risco inflacionário.

A outra modalidade prevê uma taxa de juros puramente fixa, através da qual o tomador do crédito saberá o valor da parcela mensal a pagar durante toda a extensão do contrato (de 20 a 30 anos) desde as primeiras parcelas, portanto sem risco inflacionário.

Estas alterações fazem com que as parcelas iniciais de financiamento imobiliário sejam aproximadamente 30% mais baixas do que a modalidade anteriormente praticada por todos os agentes financiadores do mercado imobiliário, indexada à TR – Taxa Referencial.

Didaticamente, exemplifica-se a seguir um comparativo entre as modalidades indexadas a TR e IPCA e seus impactos no comportamento das parcelas mensais e do saldo devedor de contrato, para um financiamento imobiliário de mesmo valor e mesmo prazo:

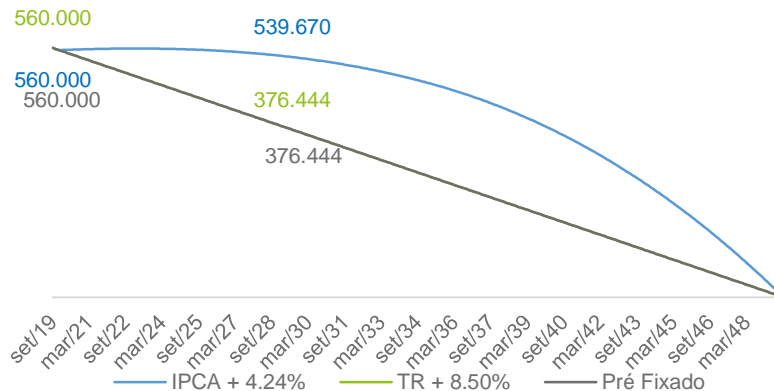
- Valor do imóvel: R\$ 800 mil
- Entrada: 30% ou R\$ 240 mil
- Saldo a financiar: R\$ 560 mil
- Prazo: 360 meses
- Taxa de juros comparadas: TR + 8,5% a.a. e IPCA + 4,25% a.a.



Fonte: Elaboração própria com dados hipotéticos para exemplificação.

Saldo Devedor Hipotético (R\$)

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: Elaboração própria com dados hipotéticos para exemplificação

Comparativo	TR + 8,50% a.a.	IPCA + 4,24% a.a.	PRÉ 9,90% a.a.	Variações PRE x TR		Variações IPCA x TR	
Parcela inicial (R\$)	5.612,06	3.734,85	5.935,82	323,76	6%	- 1.877,21	-33%
Ponto de Equilíbrio (PE):	Jun/29	Jun/29	Jun/29	10º ano		10º ano	
Parcela no ponto de equilíbrio (R\$)	4.331,85	4.331,85	4.550,39	- 218,54		- 0,00	
Saldo Devedor no PE (R\$)	376.444,44	539.669,89	376.444,44	-	-	- 163.225,44	-30%
Custo Efetivo Total (CET)	9,15% a.a.	8,67% a.a.	9,90% a.a.	- 0,75 p.p.		0,48 p.p.	
Juros Totais Pagos (R\$)	689.516,55	523.920,38	747.954,63	- 58.438,08	-8%	165.596,18	32%
<b>Total Desembolsado (R\$)</b>	<b>1.311.682,60</b>	<b>1.618.209,52</b>	<b>1.370.120,68</b>	<b>- 58.438,08</b>	<b>-4%</b>	<b>- 306.526,92</b>	<b>-19%</b>

Observa-se que o ponto de equilíbrio entre as parcelas ocorre no 10º ano do financiamento, sendo que no início do contrato a parcela na nova modalidade IPCA+ é 33% menor do que na modalidade TR+.

Além disso, ponto importante a se ressaltar como potencializador da expansão do crédito imobiliário no Brasil é a trajetória declinante das taxas de juros, uma vez que quanto menor a taxa de juros aplicada ao financiamento imobiliário, menor será a renda mínima mensal exigida para a concessão de financiamento imobiliário.

Uma análise da ABRAINC (novembro 2019) indica que uma queda de 1% nos juros do financiamento pode incluir até 800 mil famílias no mercado de médio e alto padrão, apontando para um aumento de 20% no número de famílias elegíveis, devido ao aumento do poder de compra das famílias que podem acessar imóveis de maior qualidade.

Famílias elegíveis a financiamento imobiliário de R\$ 300.000,00					
Taxa Juros Financiamento Imobiliário (% a.a.)	5%	6%	7%	8%	9%
Famílias Elegíveis (milhões)	7,2	6,0	5,3	4,4	3,9

Como continuação do estudo, os dados da ABRAINC (novembro 2019) para o segmento de baixa renda indicam números também positivos com a possível inclusão de até 2 milhões de famílias – aumento de 16%, conforme tabela abaixo.

Famílias elegíveis a financiamento imobiliário de R\$ 150.000,00					
Taxa Juros Financiamento Imobiliário (% a.a.)	5%	6%	7%	8%	9%

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Famílias Elegíveis (milhões)	19,1	17,0	15,1	13,0	11,7
------------------------------	------	------	------	------	------

Dessa forma, o cenário atual de queda de juros no Brasil, implicando em uma queda de juros para o financiamento imobiliário, será uma grande alavanca para um ciclo de crescimento do setor nos próximos anos, trazendo a perspectiva de que o volume anual de vendas tenha a possibilidade de retornar aos patamares mais elevados já observados anteriormente.

#### e) eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, a Companhia nota que durante alguns meses do ano, notadamente janeiro, fevereiro e julho, o volume de visitas aos estandes de venda tende a ser menor. Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, a Companhia sofre um impacto similar às demais empresas do mercado imobiliário nestes períodos, que não considera relevante. Adicionalmente, em razão da pandemia do COVID-19, enfrentamos restrições à visita por nossos clientes atuais e potenciais a nossos stands de venda, obras em curso e concluídas, o que poderá afetar nossas vendas.

#### f) 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 acredita que os fornecedores são *stakeholders* importantes para o desempenho das suas atividades, pois uma parte relevante dos custos diretos é proveniente dos materiais de construção. Durante os últimos anos, a Companhia trabalhou no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como na utilização de materiais alternativos com o intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, com resultados satisfatórios. Portanto, como regra geral, a Companhia mantém com seus fornecedores relacionamentos de longo prazo.

A Companhia desenvolveu uma equipe de suprimentos especializada e com profundo conhecimento do mercado fornecedor para aquisição dos principais insumos utilizados em suas atividades. A equipe de suprimentos atua diretamente com as equipes de projeto e de obras, sempre acompanhando de perto o processo construtivo nos canteiros de obra, o que proporciona grande sinergia e eleva a eficiência em toda cadeia de materiais. Sob responsabilidade da mesma área compartilhada de suprimentos está também a contratação de equipamentos e dos serviços estratégicos e de maior valor agregado (fundações, demolições, terraplanagens, pavimentações, redes elétricas, etc.).

A Companhia possui especificações rigorosas 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 rígidos controles de qualidade, de maneira a assegurar que os insumos atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim eventuais custos de re-execução e garantia (obrigação de realizar reparos nas unidades vendidas).

Visando ainda uma constante otimização em seus custos, a Companhia frequentemente realiza pesquisas no mercado para expandir opções de fornecedores e mitigar os riscos de eventual desabastecimento de qualquer insumo. A Companhia evita acordos de exclusividade com quaisquer de seus fornecedores. Além disso, esse procedimento garante maior poder de negociação.

A Companhia visa formar parcerias sólidas e de longa duração, que garantem a produção do material especificado, bem como minimizam a dificuldade de fornecimento em épocas de alta demanda de mercado.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

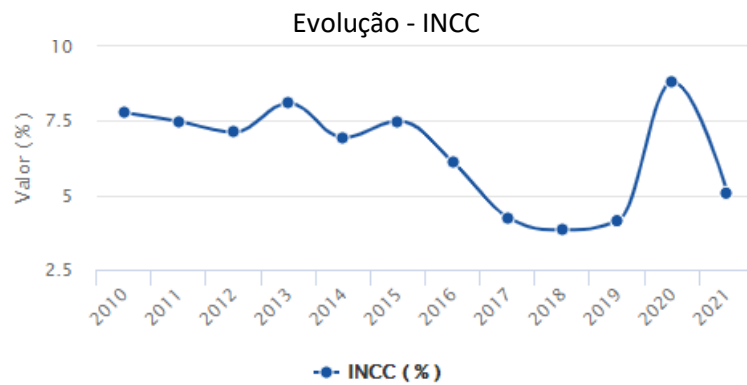
Por ser relevante consumidor de material de construção, a Companhia consegue obter benefícios ao comprar os materiais em grandes quantidades, por meio de agregação de demanda. Tais benefícios permitem otimizar os custos de produção de cada empreendimento e alcançar significativas economias de escala, conseguindo, assim, diminuir o custo global de construção. As relações mantidas entre a Companhia e seus fornecedores não estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental.

#### **(ii) eventual dependência de poucos fornecedores**

A Companhia conta com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

#### **(iii) eventual volatilidade em seus preços**

A maior parte dos custos da Companhia está atrelada ao INCC, índice que, em 2020, foi de 8,81%, fortemente impactado pelos custos de materiais, conforme mencionado anteriormente. A administração define estratégias conservadoras a fim de mitigar riscos de volatilidade com preço de insumos, tais como compras corporativas vinculadas a contratos de longo prazo.



Fonte: FGV

## **7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total**

### **a. montante total de receitas provenientes do cliente.**

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita operacional líquida total da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

### **b. segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente.**

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita operacional líquida total da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.



## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

**Para a realização de suas atividades, a Companhia está sujeita à obtenção de autorizações, licenças e aprovações de entidades governamentais. Necessita ela de aprovações de prefeituras locais e secretarias de obras e do meio ambiente, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a, por exemplo, projetos prévios e arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, início da obra e formalização de término de obra (expedição de “habite-se”). Historicamente, a Companhia sempre obteve com sucesso essas autorizações, licenças e aprovações, necessárias para o desenvolvimento de seus empreendimentos.**

O Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, disciplina o condomínio, incluindo o condomínio edilício, e os direitos reais sobre bens imóveis, bem como exige, via de regra, que toda e qualquer constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública. Excetuam-se desta condição, em razão de disposições legais específicas, quais sejam, de Lei específica, a Lei 9.514/97 e a Lei 4.380/64, os casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos legalmente. Todas estas transações envolvendo direitos reais sobre bens imóveis devem, ainda, ser registradas junto aos escritórios de registro de imóveis competentes.

São apresentadas abaixo as descrições de determinados aspectos legais e regulatórios relativos à consecução da atividade imobiliária e ao licenciamento ambiental aplicáveis às atividades da Companhia.

### ***Incorporação***

A incorporação imobiliária é regida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”) e definida, pela mesma Lei, como a atividade exercida com o intuito de alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas por unidades autônomas, antes de finalizada a obra. A construção das edificações ou conjunto de edificações poderá ser ou não realizada pelo incorporador. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: (i) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário do terreno; (ii) o construtor; ou (iii) o corretor de imóveis.

Conforme dispõe a mencionada legislação, os principais deveres do incorporador são: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (ii) obter o registro do memorial de incorporação do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente; (iii) comercializar, ou fazer a gestão da venda das futuras unidades somente após o efetivo registro do memorial de incorporação; (iv) indicar prazo de carência para efetivação da incorporação, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento; (v) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro da incorporação; (vi) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (vii) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a escritura de venda final; e (viii) fornecer as plantas de construção, e demais documentos necessários para comprovar a regular conclusão da edificação, assim como a especificação e convenção de condomínio ao Cartório de Registro de Imóveis competente. O incorporador tem o direito de fixar prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, desde que previstas as condições em que o incorporador poderá desistir da construção do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro, 180 (cento e oitenta) dias, ou, se for o caso, de sua revalidação.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### **Regime de Afetação**

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação e criou o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação e, com isso, submetê-lo a um regime tributário mais favorável. O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, como preceitua a Lei nº 10.931/2004.

Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no cartório de registro de imóveis competente, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. De acordo com esse regime, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado a garantir a consecução da incorporação correspondente e a entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes. Os ativos do patrimônio de afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. O patrimônio afetado somente pode ser utilizado para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador, bem como somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Incumbe, ainda, ao incorporador (i) promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (ii) manter apartados os bens e direitos objetos de cada incorporação; (iii) diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na Lei de Incorporação, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; (iv) manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (v) manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações posteriores, e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

### **Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário**

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS") e dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos e aquisição de créditos imobiliários podem ser realizados por meio do:

(i) *Sistema Financeiro da Habitação - SFH*. A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada, instituiu o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa populacional de menor renda familiar, vedando quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

(ii) *Sistema de Carteira Hipotecária*. As instituições financeiras utilizam recursos próprios para conceder o crédito, por meio da celebração de contratos que permitem a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos.

(iii) *Sistema Financeiro Imobiliário - SFI*. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores.

### ***Lei dos Distratos***

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei dos Distratos"), que disciplina, dentre outros aspectos, os requisitos legais de contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária e a resolução de tais contratos por inadimplemento do adquirente ou por desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador.

A Lei dos Distratos estabeleceu que, em caso de distrato, ao restituir ao adquirente as quantias pagas por ele, as quais deverão ser atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço, o incorporador poderá deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados. Estabeleceu, ainda, que caso a unidade tenha sido disponibilizada ao adquirente, também poderão ser deduzidas do valor a ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas referentes ao período em que a unidade tenha ficado disponível para o adquirente, além de taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais. Em relação à Companhia, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o total de unidades distratadas foi de 126, das quais 60 permaneciam em estoque da Companhia em 31 dezembro de 2019.

A referida lei também estabeleceu que o atraso na entrega do empreendimento em até 180 dias corridos da data estipulada contratualmente não dará causa à resolução do contrato pelo adquirente, nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador, desde que tais condições estejam expressamente previstas no contrato, de forma clara e destacada. Caso o atraso na entrega seja superior ao prazo ora indicado, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

### **Sistema Financeiro Imobiliário**

O SFI foi criado pela Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514"), para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

### Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

### Sistema Financeiro Habitacional

A Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- (i) o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a 90% do valor de avaliação do imóvel;
- (ii) o limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), válido para o ano de 2019.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 30 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

### Resolução 4.676

A Resolução nº 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 pelo antigo Ministério da Fazenda (atualmente Ministério da Economia) junto ao Banco Central do Brasil e em vigor desde o início de 2019 ("Resolução 4.676"), suplantando as Resoluções 3.932 e 4.271 em determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à Resolução 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza o artigo 15, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676 determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

### Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações são efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### ***Legislação Municipal***

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais de nossos principais mercados.

#### **Município de Belo Horizonte (MG)**

O Município de Belo Horizonte é subdividido em grandes áreas intituladas Zoneamentos. A Lei Municipal 11.181, aprovada em 8 de agosto de 2019 e em vigor a partir de 5 de fevereiro de 2020, institui o Plano Diretor de Belo Horizonte e delibera sobre os parâmetros de ocupação para o município tendo como base o Coeficiente de aproveitamento básico (CABas) de “1” para ocupação dos terrenos urbanos, o que significa uma potencial área construída equivalente a 1 vez a área do terreno a ser edificado. Para incremento desse potencial são aplicados recursos oriundos de ODC, UTDC, soluções projetuais de gentileza urbana ou Operações Urbanas Consorciadas junto ao Poder Público, podendo chegar ao Coeficiente de aproveitamento máximo (CMax) de cada área. As especificidades e particularidades de algumas regiões foram contempladas nas Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs), que são áreas sobrepostas e preponderantes ao Zoneamento, com diretrizes urbanísticas específicas. O licenciamento de empreendimentos imobiliários no município de Belo Horizonte, a depender de sua localização e especificidade, podem exigir interface com órgãos de proteção e ambientais em âmbito municipal, estadual e até mesmo federais, em menor escala.

#### **Município de São Paulo (SP)**

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo foi instituído pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. O novo PDE subdivide o território do Município em duas Macrozonas, quais sejam: Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental é dividida em 4 (quatro) macroáreas: (i) Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental; (ii) Controle e Qualificação Urbana e Ambiental; (iii) Contenção Urbana e Uso Sustentável; e (iv) Preservação de Ecossistemas Naturais. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana está subdividida em 4 macroáreas: (i) Estruturação Metropolitana; (ii) Urbanização Consolidada; (iii) Qualificação da Urbanização; e (iv) Redução da Vulnerabilidade Urbana.

Em relação à estruturação do território, o novo PDE considera 5 (cinco) dimensões: (i) dimensão social: utilizada para assegurar os direitos sociais dos cidadãos; (ii) dimensão ambiental: mantém o equilíbrio entre as áreas edificadas e os espaços verdes localizados na zona urbana; (iii) dimensão imobiliária: garantindo a construção de locais destinados à moradia e ao trabalho; (iv) dimensão econômica: objetivando a proteção das atividades produtivas, para gerar trabalho e renda; e (v) dimensão cultural: garantindo a memória, a identidade e os espaços culturais. Por fim, a estruturação ocorre através das macrozonas, macroáreas e das redes de estruturação e transformação urbana.

#### **Município do Rio de Janeiro (RJ)**

A Lei Complementar 111 de 1º de fevereiro de 2011, dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro. Este plano tem uma vigência de 10 (dez) anos, estabelecendo normas e procedimentos de política urbana na área do município do Rio de Janeiro. O plano estabelece diretrizes, dispõe sobre os instrumentos para sua execução e políticas e programas. Os Decretos de zoneamento, parcelamento e construção do município do Rio de Janeiro dispõem sobre o uso do solo no município, incluindo o zoneamento urbano, o uso de propriedades, o desenvolvimento de atividade e os tipos e condições de construção para cada zona.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### Município de Nova Lima (MG)

O município de Nova Lima possui zoneamentos de acordo com a Lei Orgânica Municipal, determinando as formas de parcelamento, desmembramento e constituição de condomínios horizontais e verticais em cada região do município, estabelecendo melhor forma de utilização do território. O processo de licenciamento ocorre pela Secretaria de Meio Ambiente, que através do Departamento de Meio Ambiente e Secretaria de Segurança, Trânsito e Transportes Públicos faz a interface com os demais órgãos municipais a fim de obter todas as licenças necessárias. A Secretaria de Planejamento e Gestão tem como principal atribuição fazer cumprir a legislação que regulamenta as atividades urbanas e suas ocupações e aprovação dos projetos no município.

### *Licenças e Autorizações Ambientais*

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme alterada, determina que a instalação de empreendimentos que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto nas fases de aprovação do projeto, instalação e operação do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas necessitam de renovação periódica.

Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio do Governo Federal, a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (“IBAMA”). Com exceção dos casos em que o licenciamento ambiental está sujeito à competência federal, o respectivo órgão estadual é responsável pelas análises das atividades e emissão de licenças ambientais, bem como pela imposição de condições, restrições e medidas de controle pertinentes. Para empreendimentos cujos impactos ambientais são estritamente locais, a competência é do órgão ambiental municipal, desde que tal competência seja delegada pelo órgão Estadual mediante instrumento legal próprio ou convênio.

No que se refere ao licenciamento de obras da construção civil, em grande parte dos Estados em que a Companhia atua, o licenciamento é realizado pelas Secretarias Municipais.

O processo de licenciamento ambiental, regulado na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”) nº 237/97 (“Resolução CONAMA 237/97”), compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente, na seguinte ordem:

- (i) Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;
- (ii) Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e,
- (iii) Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, nos termos do artigo 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 ("Lei nº 9.985/00"), que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, que o empreendedor apoie a implantação e manutenção de Unidade de Conservação ("UC"). Nos termos do artigo 2º, inciso I, da referida lei, UC significa o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

De acordo com o Decreto nº 6.848, de 14 de maio de 2009 ("Decreto nº 6.848/09"), o valor destinado à compensação ambiental, nos termos descritos acima, deve corresponder a, no máximo, 0,5% da soma dos investimentos necessários para implantação do empreendimento, não sendo considerados nesse valor os investimentos referentes aos planos, projetos e programas de mitigação ambiental.

Ressalta-se, ainda, que, de acordo com o artigo 83 do Decreto nº 6.514, de 22 de julho de 2008, conforme alterado ("Decreto nº 6.514/08"), o não cumprimento de medida compensatória na forma e no prazo exigido pela autoridade ambiental enseja, independentemente da aplicação de sanções penais, a aplicação de penalidades administrativas, tais como multa, de R\$ 10,0 mil a R\$ 1,0 milhão, embargo ou suspensão das atividades, dentre outras.

A verificação do grau de impacto ambiental e da necessidade de implantação e manutenção de UC dependerá da localidade e do empreendimento a ser lançado, sendo que os terrenos já adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras não estão localizados dentro de UC e não possuem a necessidade de compensação ambiental.

Quando não há licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, a conduta poderá implicar responsabilização nas esferas administrativa e criminal.

Nesse sentido, a ausência de licenças ambientais pode acarretar penalidades de R\$ 500,0 a R\$ 10,0 milhões.

Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, desativação e demolição, dentre outras. Ademais, vale ressaltar que, de acordo com o Decreto nº 6.514/08, alterado pelo Decreto nº 6.686/08, as penalidades acima mencionadas também são aplicáveis no caso de não cumprimento das condicionantes previstas nas licenças ambientais.

De tal sorte, a construção e as vendas dos projetos da Companhia podem sofrer atraso ou mesmo serem inviabilizadas devido a impedimentos, dificuldades e/ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à nossa dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condições para emissão de tais autorizações, tais órgãos poderão exigir medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores, doação de mudas e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de árvores protegidas caracterizam infração ambiental, sujeitando o responsável à responsabilização nas esferas administrativa e criminal. No que se refere aos custos decorrentes de realização de medidas mitigadoras em razão da supressão de vegetação, a Companhia não possui custos relevantes provisionados para execução de tais medidas.



## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### ***Recursos Hídricos***

De acordo com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433 de 8 de janeiro de 1997), a outorga para o uso de recursos hídricos é obrigatória para todas as atividades que utilizam corpos d'água, seja para captação de água, seja para lançamento de efluentes. A outorga de direito de uso de recursos hídricos deverá ser emitida pelo órgão ambiental competente. Está incluída nessas atividades a captação de água de poços artesianos particulares. A captação ou o lançamento realizado sem outorga sujeita a pessoa física ou jurídica a penalidades como advertência, embargo, interdição e multa simples ou diária, proporcional à gravidade da infração, de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

### ***Resíduos Sólidos***

A legislação ambiental brasileira regula a destinação final de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em sanções administrativas e penais, bem como na responsabilização civil em caso de danos causados ao meio ambiente. Ver subitem “- Responsabilização Ambiental”, abaixo.

A Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002, conforme alterada (“Resolução CONAMA nº 307/02”), estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

Consoante tal norma, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definida a forma adequada de destinação final. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei.

Ainda de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/02 e com a Resolução CONAMA nº 237/97, os resíduos sólidos da construção civil, assim como os urbanos, industriais e de serviços de saúde, devem ser encaminhados para empreendimentos que estejam licenciados perante o órgão ambiental competente e autorizados a realizar as respectivas atividades de destinação final e tratamento desses resíduos.

Os empreendedores que sejam considerados grandes geradores de resíduos devem elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (“PGRCC”), documento cujo objetivo é estabelecer os procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente adequados dos resíduos. Nesse sentido, o PGRCC deve dispor sobre os métodos adotados nas fases de caracterização, triagem, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos. Note-se que, no caso de empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, o referido plano deve ser apresentado ao órgão ambiental, juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

### ***Política Nacional dos Resíduos Sólidos***

A Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos, dispondo sobre seus princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre as diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos. Cumpre destacar a instituição da responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos (artigo 30), por meio de atribuições individualizadas e encadeadas, abrangendo os fabricantes, importadores, distribuidores e comerciantes, os consumidores e os titulares dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos. A responsabilidade compartilhada tem por objetivo minimizar o volume de resíduos sólidos e rejeitos gerados, bem como reduzir os impactos causados à saúde humana e à qualidade ambiental. É importante ressaltar a definição de logística reversa (artigo 33) apresentada

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

pela nova Política Nacional como o instrumento de desenvolvimento econômico e social caracterizado pelo conjunto de ações, procedimentos e meios destinados a viabilizar a coleta e a restituição dos resíduos sólidos ao setor empresarial, para reaproveitamento, em seu ciclo ou em outros ciclos produtivos, ou outra destinação final ambientalmente adequada. Tanto a responsabilidade compartilhada, quanto a logística reversa podem acarretar no aumento de custos no gerenciamento dos resíduos sólidos da Companhia.

### **Áreas Contaminadas**

Cada Estado brasileiro possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental, que vem adotando posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas. A Lei Estadual nº 13.577, de 8 de julho de 2009, do Estado de São Paulo, é considerada a norma mais restritiva em matéria de gerenciamento de áreas contaminadas, já dispondo de dispositivo segundo o qual o responsável legal por um terreno, ou aqueles considerados solidariamente responsáveis (como exemplo, o superficiário, o detentor da posse efetiva e o beneficiário), ao detectar indícios ou suspeita de contaminação, deve comunicar o fato aos órgãos ambientais e de saúde e proceder ao correto gerenciamento da contaminação, sob pena de multa de até R\$ 50,0 milhões. Nos casos em que houver a necessidade de remediação, exigir-se-á seguro ou garantia bancária, a fim de assegurar a implantação da remediação.

O descumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação, ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nestas áreas a sanções penais e administrativas. Além disso, o proprietário do imóvel poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação e remediação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação (responsabilização na esfera civil).

A Companhia não realiza estudos prévios anteriores à aquisição dos terrenos para a identificação de contaminações no solo, considerando-se não possuir tempo hábil para tanto, dado o imediatismo das suas negociações. Esta análise, em contrapartida, está contida nos estudos de riscos da *due diligence* do terreno posteriores à sua aquisição, no momento em que o empreendimento futuro será estruturado e os eventuais indícios de contaminação poderão ser identificados. Adicionalmente, se constatados estes indícios, a Companhia poderá rescindir o contrato de aquisição do terreno de forma unilateral e não onerosa, valendo-se da cláusula contratual resolutiva que é prevista, por via de regra, nos seus contratos. Até a presente data, a Companhia não possui nenhuma contingência significativa relativa à contaminação de seus empreendimentos.

Os prazos para a obtenção das licenças obedecem ao cronograma estimado pela Companhia para a consecução de seus projetos. No entanto, pelo fato de serem órgãos de diversas esferas administrativas e diversos estados e municípios, o tempo de obtenção de referidas licenças varia, o que pode vir afetar os resultados da Companhia.

As leis que regem o uso e a ocupação do solo, bem como as restrições ambientais, tendem a se tornar mais severas, com o potencial de afetar negativamente nossos resultados operacionais.

Nossas atividades estão sujeitas a todo o arcabouço legislativo ambiental mencionado acima, o que, frente à edição de novas normas do setor, pode aumentar nossos custos e limitar nosso desempenho.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### ***Regulamentação relativa a privacidade e proteção de dados***

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de Dados Pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) na década de 90 procurou trazer contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores. Com a evolução da tecnologia de processamento de dados, a Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), aprovada em 2011, também teve como objetivo estabelecer regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores. A Lei do Cadastro Positivo foi recentemente alterada, em abril de 2019, para determinar a adesão automática de indivíduos aos bancos de dados do sistema do Cadastro Positivo, com opção de solicitar sua exclusão. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 - "LGPD"), as práticas relacionadas ao uso de Dados Pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. Em razão dos efeitos da COVID-19, foi aprovada a Lei 14.010/2020, que, entre outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, editada em abril deste ano, adiou a entrada em vigor da LGPD para 03 de maio de 2021. O projeto de conversão em lei da referida Medida Provisória foi aprovado pelo Senado Federal no último dia 26 de agosto, porém o artigo que adiava a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 foi considerado prejudicado, motivo pelo qual, a entrada em vigor da LGPD não será mais no dia 3 de maio de 2021. Nesse sentido, a efetiva entrada em vigor ocorreu com a sanção do projeto de lei de conversão que alterou o texto original da Medida Provisória nº 959, conforme art. 62, § 12, da Constituição Federal, o qual ocorreu no dia 17 de setembro de 2020, passando a LGPD a vigorar a partir de 18 de setembro de 2020. Os arts. 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam das sanções administrativas, somente entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, na forma da Lei nº 14.010/20.

A LGPD trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou, (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD será aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD, que terá poderes e responsabilidades análogas às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD tem assegurada independência técnica, embora esteja subordinada à Presidência da República.

### **b) política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental:**

A Companhia atua em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto e construção de seus empreendimentos, sem aderir a nenhuma norma de conduta específica ou padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Visando ao atendimento da legislação ambiental, ao adquirir terrenos onde pretende desenvolver seus projetos, a Companhia procura considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, vegetação arbórea objeto de especial proteção e sobreposição a Unidades de Conservação. Além disso, a Companhia se atenta para a localização destes terrenos quanto à ocorrência de áreas de preservação permanente e reserva legal no local.

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

No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual.

Após o registro, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil por um período de 10 (dez) anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços. Essa expectativa pode vir a não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento pelo órgão responsável pelo registro; (iii) não contestação ou não cumprimento de exigência formulada pelo órgão responsável pelo registro.

Atualmente, a Companhia é titular de algumas marcas registradas no Brasil junto ao INPI nas classes de serviços relativas a execução de projetos de construção e serviços de engenharia civil, tais como as marcas mistas “PATRIMAR” e “NOVOLAR”, registradas em algumas classes de marcas diferentes, as quais são relevantes para suas atividades. A Companhia também é titular de alguns nomes de domínio associados a tais marcas.

Para mais informações sobre os ativos de propriedade intelectual da Companhia, favor verificar item 9.1.b.

## 7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

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

Não aplicável. A Companhia não auferiu receitas em outros países que não o Brasil nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, pois as atividades de incorporação e construção estão restritas ao território nacional.

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

Não aplicável. A Companhia não auferiu receitas em outros países que não o Brasil nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, pois as atividades de incorporação e construção estão restritas ao território nacional.

**(c) receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total do emissor.**

Não aplicável. A Companhia não auferiu receitas em outros países que não o Brasil nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, pois as atividades de incorporação e construção estão restritas ao território nacional.

## **7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em outros países que não o Brasil.

## 7.8 - Políticas Socioambientais

### (a) se o emissor divulga informações sociais e ambientais

A Companhia não possui uma política de responsabilidade socioambiental formalizada e não publica relatório anual, de sustentabilidade ou integrado, a respeito de informações socioambientais.

No entanto, a Companhia adota práticas de sustentabilidade nos projetos que desenvolve, as quais estão descritas a seguir:

Gestão de Resíduos: A Companhia desenvolve para cada empreendimento um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil que aponta e descreve as ações relativas ao manejo dos resíduos gerados nos estabelecimentos, contemplando os aspectos referentes à geração, segregação, acondicionamento, coleta, armazenamento, transporte e disposição final a serem desenvolvidos pela Empresa para a minimização dos impactos ao meio ambiente.

O seu principal objetivo é a eliminação de práticas e procedimentos incompatíveis com a legislação e as normas técnicas pertinentes referentes aos RCC (Resíduos da Construção Civil) e atendimento dos seguintes requisitos:

- Proteção da saúde e da qualidade ambiental;
- Não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como a disposição final adequada dos rejeitos;
- Segregar os resíduos por classes e tipos;
- Redução do volume e da periculosidade dos resíduos perigosos;
- Incentivo à indústria da reciclagem;
- Gestão integrada de resíduos sólidos;
- Incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental e empresarial voltados para a melhoria dos processos produtivos e ao reaproveitamento dos resíduos sólidos.

A Companhia ainda realiza uma gestão baseada nos requisitos da ISO 9001 e do PBQP-H (SIAC) e possui mecanismos de controle dos indicadores de consumo de água, energia e geração de resíduos sólidos e quantidade de resíduo reciclado.

Madeira Nativa: A Companhia adota um controle rígido da procedência e certificação da madeira que utiliza, por meio do Documento de Origem Florestal (licença obrigatória para o transporte e armazenamento de produtos florestais de origem nativa, contendo as informações sobre a procedência desses produtos), nos termos da legislação aplicável.

Energia Sustentável: A Companhia celebrou, em setembro de 2019, uma parceria com a Mori Energia Holding S.A. e a CEMIG Geração Distribuída S.A. que visa a redução do custo com energia elétrica para empreendimentos da Companhia e sua sede via utilização de energia fotovoltaica como fonte de energia. Além do fator econômico, a utilização da energia fotovoltaica, realizada a partir do uso de energia solar, fomenta o viés sustentável que vem sendo adotado pela Companhia.

Além disso, a Companhia utiliza tecnologias que permitem economia de água, como sistema de reaproveitamento de águas pluviais para irrigação e lavagem das áreas comuns, torneiras com temporizador e instalações sanitárias das áreas comuns com sistema dual flux, que se baseia no procedimento de duplo acionamento de descarga para caixa acoplada dos sanitários, com potencial de até 60% de economia de água.

Também fazem parte das soluções sustentáveis nos condomínios da Companhia, a construção de bicicletários e a disponibilização de bicicletas compartilhadas, incentivando a utilização consciente desse meio de transporte, estação de recarga para carros híbridos e lixeiras para coleta seletiva.

A Companhia entende que o sistema de gestão socioambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que suas atividades atendam aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante, a Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de sustentabilidade para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental. Buscando esse aprimoramento, a companhia está em fase de criação do selo Sempre Verde, que é uma métrica para mensuração da sustentabilidade de cada empreendimento, de maneira a incentivar o cuidado com aspectos econômicos, sociais e ambientais. De acordo com

## 7.8 - Políticas Socioambientais

o cronograma de implantação, o Sempre Verde entrará em vigor em 2021.

**(b) metodologia seguida na elaboração das informações socioambientais**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

**(c) se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

**(d) indicar a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas as informações socioambientais**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.



## **7.9 - Outras Informações Relevantes**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

## 8.1 - Negócios Extraordinários

Em 31 de dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias.

Em 30 de outubro de 2019, a Companhia promoveu uma reestruturação societária por meio da qual a Novolar, que até tal data era uma controlada em comum junto à Companhia, passou a ser uma subsidiária integral desta. A operação foi implementada pela incorporação da única sócia da Novolar pela Companhia e, em consequência, os antigos sócios da sociedade incorporada, que já eram controladores indiretos da Companhia, passaram a ser sócios diretos da Companhia, que por sua vez tornou-se a controladora e única sócia da Novolar. Em razão da operação, a Companhia optou por elaborar informações financeiras combinadas com o objetivo de evidenciar os efeitos da referida operação nas demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019. As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas de acordo com o disposto na Deliberação CVM nº 708, de 02 de maio de 2013. Para maiores informações sobre a incorporação, pela Companhia, de quotas de emissão da Novolar, vide item 15.7 deste Formulário de Referência.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não adquiriu ou alienou qualquer outro ativo relevante que não se enquadre como operação normal em seus negócios.

## **8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor**

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

### **8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais**

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

#### **8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros**

Além dos ativos discriminados nos itens a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que a Companhia julgue relevantes.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados****Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

A Companhia não possui ativos imobilizados de valor relevante. Em razão da estratégia de negócios adotada pela Companhia, os terrenos por ela adquiridos para realização de seus empreendimentos futuros são considerados como estoque e são geralmente registrados no balanço patrimonial consolidado da Companhia, na conta "Imóveis a Comercializar", não integrando o ativo imobilizado da Companhia.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	PATRIMAR PROTOCOLO: 824154711	11/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	PATRIMAR PROTOCOLO: 824154720	11/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	PATRIMAR PROTOCOLO: 824154738	11/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.



**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	PATRIMAR PROTOCOLO: 824154746	11/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	PATRIMAR PROTOCOLO: 900879890	24/08/2030	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	PATRIMAR PROTOCOLO: 900879904	24/08/2030	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	PATRIMAR PROTOCOLO: 910990450	29/05/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	NOVOLAR PROTOCOLO: 900879920	12/03/2029	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular. Os registros de marca já concedidos podem ser contestados, como por exemplo, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito. A manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao INPI.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	NOVOLAR PROTOCOLO: 910991456	29/05/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular. Os registros de marca já concedidos podem ser contestados, como por exemplo, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito. A manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao INPI.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	NOVOLAR PROTOCOLO: 910991480	29/05/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular. Os registros de marca já concedidos podem ser contestados, como por exemplo, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito. A manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao INPI.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	NOVOLAR PROTOCOLO: 918516889	30/06/2030	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular. Os registros de marca já concedidos podem ser contestados, como por exemplo, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito. A manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao INPI.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.
Marcas	NOVOLAR PROTOCOLO: 918517567	17/02/2031	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular. Os registros de marca já concedidos podem ser contestados, como por exemplo, por meio de processos de nulidade ou ter decretada sua caducidade, parcial ou total, na hipótese não utilização conforme o registro. No âmbito judicial, embora a Companhia seja titular do registro de diversas de suas marcas, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham êxito. A manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao INPI.	A perda dos direitos sobre as marcas implica na perda da exclusividade e a impossibilidade de impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes para assinalar, inclusive, serviços ou produtos concorrentes, uma vez que o titular deixa de deter o direito de uso exclusivo sobre o sinal. Existe ainda, a possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, por uso indevido em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de alguma marca pode acarretar perda de valor da empresa ou mesmo resultar em prejuízos financeiros, tendo em vista a perda do investimento feito em tal marca para posicioná-la de forma satisfatória no mercado.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	portalgrupopatrimar.com.br	06/08/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	duoviladaserra.com.br	06/08/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	grupopatrimar.com.br	12/07/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	construirpatrimar.com.br	10/05/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	lareserve.com.br	08/02/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	avignon.com.br	21/07/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	mostrapatrimar.com.br	02/01/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	vendasnovolar.com.br	19/02/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	medplexbh.com.br	11/12/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	oportuniday.com.br	26/08/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	oportunidaypatrimar.com.br	26/08/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	oportunidaypatrimarnovolar.com.br	26/08/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	patrimarvendas.com.br	17/06/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	novolarengharia.com.br	26/09/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	construtorapatrimar.com.br	26/09/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.



**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	engenhariapatrimar.co m.br	17/07/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	patrimareengenharia.co m.br	17/07/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	novolarconstrutora.com .br	07/04/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	luxoesaberviver.com.br	14/07/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	belvederesul.com.br	10/08/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.
Nome de domínio na internet	novolar.com.br	08/07/2021	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	patrimar.com.br	11/02/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. Tendo em vista que o registro do nome de domínio pode ser prorrogado por prazos iguais e sucessivos, indefinidamente, as únicas hipóteses que podem levar à perda dos direitos relativos a esse ativo são: (i) Perda do prazo de renovação ou falta de pagamento da manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; e (iv) conflitos com terceiros sobre o uso do nome de domínio.	Impossibilidade do uso do domínio. Nesse caso, a Companhia deverá cessar a utilização do nome de domínio, o que possibilitará que terceiros adquiram esse nome de domínio.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)		
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	32.754.270/0001-84	-	Controlada	Brasil	MG	Belo Horizonte	Obra de Construção Civil	50,000000
				Valor mercado				
31/12/2020	103,100000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2020	9.946.000,00		
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Empreendimentos imobiliários								
CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	03.633.447/0001-96	-	Controlada	Brasil	MG	Belo Horizonte	Obra de Construção Civil	100,000000
				Valor mercado				
31/12/2020	6,330000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2020	115.094.000,00		
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Ampliar capacidade no segmento de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico nas cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Regiões Metropolitanas								
ED. DUO - Alameda do Morro	33.301.481/0001-24	-	Controlada	Brasil	MG	Nova Lima	Obra de Construção Civil	40,000000
				Valor mercado				
31/12/2020	262,800000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2020	19.227.000,00		
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Empreendimentos imobiliários								
PATRIMAR SOMATTOS JARDIM DAS MANGABEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	14.485.118/0001-61	-	Controlada	Brasil	MG	Nova Lima	Obra de Construção Civil	50,000000
				Valor mercado				

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)		
31/12/2020	88,270000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2020	83.280.000,00		
31/12/2019	57,100000	0,000000	0,00					
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Empreendimentos imobiliários								

## 9.2 - Outras Informações Relevantes

### *Marcas*

No Brasil, adquire-se a propriedade de uma marca somente por meio do registro da marca validamente expedido pelo Instituto Nacional de Propriedade Industrial (“INPI”), sendo então assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional durante o prazo de dez anos, prorrogável por períodos iguais e sucessivos, para uma determinada classe de serviços ou produtos. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos e serviços. Os pedidos de registro de marca podem ser indeferidos pelo INPI, nas hipóteses previstas na Lei nº 9.279/96, inclusive em decorrência de oposição apresentada ao INPI por terceiro que tenha direito de precedência sobre a marca ou seja titular de pedido de registro ou registro de marca colidente anterior.

Atualmente, a Companhia e suas controladas são titulares de direitos sobre 12 marcas registradas no Brasil junto ao INPI.

### *Nomes de Domínio*

Atualmente, a Companhia é titular de 22 nomes de domínio perante o NIC.Br, órgão responsável pelo registro de nomes de domínio no Brasil.

Informações sobre as marcas e nomes de domínio relevantes da Companhia estão inseridas na seção 9.1b deste Formulário de Referência.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Introdução

As informações financeiras contidas neste item 10 referem-se às e devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, e suas respectivas notas explicativas. As informações neste item 10, exceto quando indicado de forma diferente, são expressas em moeda corrente nacional (em milhares de Reais).

As demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro, ou IFRS, conforme aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Os comentários dos diretores da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia e visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, bem como compreender as mudanças nas principais linhas dessas demonstrações financeiras entre os períodos analisados e os principais fatores que explicam essas variações. A administração da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

As informações constantes deste item devem ser lidas e analisadas em conjunto com as informações constantes das demonstrações financeiras completas e suas respectivas notas explicativas, disponíveis no website da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)) e no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

### Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência a pandemia do COVID-19

O mercado brasileiro tem apresentado maior volatilidade em decorrência, dentre outros fatores, do avanço da epidemia do novo coronavírus (Covid-19) e das medidas restritivas que estão sendo adotadas no Brasil e em outros países, na tentativa de minimizar a expansão da doença, as quais podem desacelerar a economia global. O Grupo está acompanhando os desenvolvimentos subsequentes e possíveis impactos às suas operações. Considerando o setor da Construção como uma das atividades essenciais elencadas pelo Governo Brasileiro, várias medidas de incentivo foram divulgadas, reduzindo bastante os impactos. Estamos mantendo o ritmo e todas as obras seguem sem interrupção, não havendo nenhum risco identificado de atraso em relação a entrega para os clientes. Estamos atendendo a todas as exigências e cuidados necessários, priorizando a garantia da saúde e segurança de nossos colaboradores e prestadores de serviços. As operações da gestão administrativa e comercial continuam com adaptações para trabalho a distância ("Home Office") e, os nossos parceiros nas diversas cadeias, tanto financeira, como da operação de obras, estão operando sem maiores impactos. Nesse momento, não foram identificados riscos mais elevados de impairment de ativos financeiros e não financeiros. Não tivemos impactos significativos de aumento de inadimplência por parte dos clientes e os fundamentos de médio e longo prazo dos negócios permanecem inalterados.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

A seguir, apresentamos as informações sobre a atual estrutura financeira e patrimonial da Companhia:

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
<b>(A) Dívida Bruta</b>	<b>133.886</b>	<b>66.383</b>	<b>46.260</b>
Parcela Circulante <sup>(1)</sup>	49.686	37.531	10.772
Parcela não Circulante <sup>(2)</sup>	84.200	28.852	35.488
<b>(B) Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações financeiras restritas</b>	<b>119.256</b>	<b>50.234</b>	<b>19.761</b>
Caixa e equivalentes de caixa	24.012	18.996	5.184
Aplicações financeiras	95.244	31.238	14.577
<b>(C=A-B) Dívida Líquida</b>	<b>14.630</b>	<b>16.149</b>	<b>26.499</b>
<b>(D) Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>372.315</b>	<b>312.364</b>	<b>213.261</b>
<b>(E=C/D) Dívida Líquida/Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,2%</b>	<b>12,4%</b>

<sup>1</sup> Compreende o saldo de Empréstimos e financiamentos no passivo circulante.

<sup>2</sup> Compreende o saldo de Empréstimos e financiamentos no passivo não circulante.

Os diretores acreditam que o ramo da construção e incorporação imobiliária passa por um bom momento e apresenta uma tendência de melhora significativa das atividades, seja em razão da retomada da economia, juros baixos (tanto para captação de recursos para aplicação nos empreendimentos da Companhia quanto para obtenção de financiamento pelos seus clientes para aquisição de imóveis), criação de alternativas de financiamento para as empresas e consumidores, bem como um déficit habitacional relevante em todos os segmentos de atuação da Companhia (econômico, média e alta renda).

A Companhia apresenta índices de alavancagem que seus diretores consideram baixo, estando preparada e com condições de acessar o mercado para fazer frente a oportunidades que surjam no setor. Além disso, acredita estar bem posicionada em mercados de atuação que combinam atividade econômica relevante, forte demanda e geração de renda, com um banco de terrenos diversificado.

Abaixo são apresentados determinados índices que evidenciam as condições financeiras e patrimoniais gerais da Companhia.

#### Índice de alavancagem financeira

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dívida Bruta</b>	<b>133.886</b>	<b>66.383</b>	<b>46.260</b>
Caixa e equivalentes de caixa	-119.256	-50.234	-19.761
Aplicações financeiras restritas	-2.250	-2.191	-2.082
<b>Dívida líquida (a)</b>	<b>12.380</b>	<b>13.958</b>	<b>24.417</b>
Total do Patrimônio Líquido	372.315	312.364	213.261
<b>Capital Total (b)</b>	<b>384.695</b>	<b>326.322</b>	<b>237.678</b>
<b>Índice de alavancagem financeira (a/b)</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>10,3%</b>

Condizente com outras sociedades do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem



## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos (incluindo empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no Balanço Patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no Balanço Patrimonial, e da dívida líquida. O índice de alavancagem financeira apresentou uma redução significativa entre 2018 e 2019, saindo de 10,3% em 31 de dezembro de 2018 para 4,3% em 31 de dezembro de 2019. Este resultado se deu ao fato de que a Companhia adotou uma estratégia de redução do endividamento, com o objetivo de adequar sua estrutura de capital de modo a permitir um crescimento futuro alinhado com a sua estratégia. Além disso, em consequência da incorporação da Novolar, em outubro de 2019, pela Companhia, o patrimônio líquido consolidado aumentou de R\$213 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$312 milhões em 31 de dezembro de 2019, esse aumento ocorreu basicamente em função do lucro do período. O índice de alavancagem da Companhia ficou em 3,2% em 31 de dezembro de 2020, redução em relação ao mesmo indicador em 31 de dezembro de 2019 que representou um percentual de 4,3%, principalmente devido ao aumento de patrimônio líquido e a redução da dívida líquida.

### Índice de liquidez corrente

(Em milhares de Reais, exceto frações)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ativo Circulante (a)	624.717	431.914	293.350
Passivo Circulante (b)	316.933	216.626	95.013
<b>Liquidez Corrente (a/b)</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>3,1</b>

A liquidez corrente é um indicador calculado através de uma razão entre o Ativo circulante e o Passivo circulante, apresentados nos balanços patrimoniais. O índice de liquidez corrente apresentou um aumento, passando de 3,1 em 31 de dezembro de 2018 para 2,0 em 31 de dezembro de 2019, causada principalmente pelo crescimento das operações da Companhia representado pelo aumento das vendas de unidades e da aquisição de terrenos, bem como do volume de recebíveis de clientes e imóveis em construção. O índice se manteve estável em 31 de dezembro de 2020, quando correspondeu a 2,0, em comparação a 2,0 em 31 de dezembro de 2019, em função aumento o endividamento da companhia que esteve alinhado com do avanço na construção das unidades vendidas e do volume de recebimento de clientes por essas unidades.

### b. Estrutura de capital

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia era de R\$269.172 mil, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 56.025.501 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Abaixo encontra-se demonstrada a divisão da estrutura de capital da Companhia entre capital próprio (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao passivo circulante e não circulante) nas datas indicadas:

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Passivo Circulante (a)	316.933	216.626	95.013
Passivo Não Circulante (b)	136.069	65.882	72.385
Total do Patrimônio Líquido (c)	372.315	312.364	213.261
<b>Total (d)</b>	<b>825.317</b>	<b>594.872</b>	<b>380.659</b>
Capital de Terceiros ((a+b)/d)	54,9%	47,5%	44,0%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Capital Próprio (c/d)	45,1%	52,5%	56,0%
-----------------------	-------	-------	-------

Em 31 de dezembro de 2020, a estrutura de capital contava com 54,9% de capital de terceiros e 45,1% capital próprio, a Companhia apresentou redução na proporção de capital próprio em sua estrutura de capital. Apresentou também, aumento no capital de terceiros de longo prazo, principalmente em decorrência da captação de R\$ 50 milhões realizada em novembro de 2020, a qual a maior parcela foi utilizada para alongar o perfil da dívida da companhia, e também devido ao aumento do saldo de financiamento à construção para sustentar o crescimento da operação da Companhia. A Companhia possui baixa alavancagem e uma estrutura de capital conservadora, considerando a eficácia na gestão dos recursos financeiros aplicados na construção de seus empreendimentos.

Os diretores da Companhia acreditam que sua estrutura de capital atual é adequada para a continuidade das operações e que o nível de alavancagem financeira, mensurado pela relação dívida líquida sobre o capital total, conforme demonstrado no item 10.1.a. acima, continua em nível que acreditam confortável, sobretudo observando empresas comparáveis do setor, após uma redução expressiva e progressiva a partir de 2018.

Adicionalmente, os diretores acreditam que a Companhia possui uma posição de caixa suficiente para continuar desenvolvendo suas operações nos próximos anos, e que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

A Companhia apresenta exposição baixa ao risco de inadimplência nos segmentos de média renda e econômico, tendo em vista o suporte de repasse para os bancos da maior parte do financiamento dos clientes. Para o segmento de alta renda, os projetos têm indicado baixa necessidade de financiamento bancário para suportar a operação de construção, devido à especificidade e liquidez dos clientes. Ainda assim, a segurança de obtenção de linhas de financiamentos bancários para esta modalidade tem demonstrado um risco baixo com taxas de juros em níveis considerados bons pela Companhia.

A Companhia opera com margens brutas eficientes, tendo a diversificação de segmentos de faixa de renda como uma segurança para sustentar eventuais momentos de dificuldade da economia, mantendo a Companhia sustentável para suportar esses períodos.

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

Os diretores da Companhia acreditam que a estrutura de capital da Companhia seja suficiente para suprir suas necessidades de caixa, relativas às suas obrigações contratuais decorrentes de empréstimos, financiamentos, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, em especial considerando a situação do índice de liquidez corrente e o movimento de redução da dívida líquida ocorrido em 2018 (conforme evidenciados no item 10.1(a) acima), embora não possa garantir que tal situação permanecerá inalterada, especialmente considerando a incerteza oriunda dos impactos da pandemia do COVID-19 na economia brasileira, suas operações e fluxos de caixa futuros. Caso a Companhia entenda necessário contrair empréstimos adicionais para financiar suas atividades e investimentos, acredita ter capacidade para contratá-los. Caso seja necessário contrair empréstimos para financiar investimentos e aquisições, os diretores acreditam que a Companhia possui condições de contratar e de honrar tais obrigações.

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

A Companhia financia suas atividades predominantemente com capital próprio, via fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais e com contratos de financiamento junto a instituições financeiras integrantes do SFH, especialmente, financiamento à produção (voltado ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários). No curso normal de suas atividades, mas em montante significativamente menor, a Companhia investe também na aquisição de máquinas e

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

equipamentos que são destinados à mecanização e industrialização dos canteiros de obra e em novas tecnologias de sistemas de gestão e inteligência.

A Companhia tem como política realizar o repasse de seus recebíveis para instituições financeiras quando da conclusão de suas obras, em projetos para clientes de média e alta renda. Já para os clientes da faixa “econômico”, é utilizado o financiamento a construção no modelo crédito associativo. Neste tipo de financiamento, os recebíveis (aproximadamente 80% do valor total do imóvel) são repassados a instituições financeiras quando os clientes têm o crédito imobiliário aprovado, que pode acontecer já no início do ciclo do empreendimento, sem vinculação ao estágio de execução das obras. As instituições financeiras, então, repassam os recursos para a construção do empreendimento de acordo com o ritmo de execução da obra e a dívida é amortizada a cada repasse de financiamento dos clientes para os bancos. Com isto, a necessidade de capital de giro é reduzida e, dependendo da velocidade vendas, o saldo devedor do financiamento poderá ser liquidado antes da conclusão da execução do empreendimento.

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

Sem prejuízo da análise de novas fontes de financiamento, os diretores da Companhia pretendem continuar utilizando o fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais e fontes de financiamento com recursos do SFH, cuja amortização se dá por meio da transferência dos recebíveis dos clientes a instituições financeiras. Os referidos financiamentos serão primordialmente utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

No que concerne às fontes e na utilização dos recursos utilizados, a Companhia conta principalmente com o fluxo de caixa das suas operações para gerar capital de giro e subsidiar as suas atividades operacionais e de investimentos. Além disso, a Companhia pode fazer o repasse da sua carteira de recebíveis para bancos, objetivando reciclar seu capital a taxas de retorno mais atraentes. A tabela abaixo evidencia a evolução e o vencimento dos saldos de carteira de venda decorrentes da incorporação e venda de imóveis nas datas indicadas:

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
<b><u>Cientes por incorporação de imóveis</u></b>			
Unidades Concluídas	64.959	69.915	45.090
Unidades Não concluídas	187.882	88.116	35.863
Serviço de administração	7.197	-	-
Provisão para distrato	-7.439	-7.828	-4.259
Ajustes a valor presente	-10.678	-12.802	-4.841
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-1.898	-3.725	-1.431
	<b>240.023</b>	<b>133.676</b>	<b>70.422</b>
<b><u>Títulos a Vencer (1)</u></b>			
A Vencer até 1 ano	265.526	134.150	77.909
A vencer até 2 anos	133.575	115.125	47.634
A vencer até 3 anos	150.233	56.854	58.918
A vencer até 4 anos	75.858	89.726	453
A vencer em mais de 4 anos	937	465	68
<b><u>Títulos Vencidos</u></b>			
Vencido até 1 ano	23.913	29.980	18.232
Vencido até 2 anos	4.217	3.072	978

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Vencido até 3 anos	3.277	1.438	84
Vencido até 4 anos	885	95	366
Vencido há mais de 4 anos	1.040	3.078	2.498

(1) Valores referentes às contas a receber da companhia dos clientes por incorporação, em que o saldo contábil dos empreendimentos não concluídos, está limitado ao percentual de conclusão das obras.

Adicionalmente, a Companhia analisa e estuda constantemente oportunidades e alternativas de financiamento corporativo e, a partir de sua abertura de capital, também por meio de instrumentos de mercado de capitais desde que a administração entenda necessário para fazer frente a necessidades específicas da Companhia e em condições consideradas adequadas (tais como, custo, prazo e montante). Além disso, a Companhia avalia, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimentos, tanto diretamente quanto por meio das suas controladas e coligadas ou em parceria com outras incorporadoras, podendo vir a financiar tais investimentos com o seu caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas suas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

### f. Níveis de endividamento e características das dívidas

Em novembro de 2020 a companhia captou R\$ 50 milhões, da qual a maior parcela foi utilizada para alongar o perfil da dívida da companhia.

### Contratos de empréstimos e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo total de Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ 134 milhões, enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas era de R\$ 119 milhões. Em 31 de dezembro de 2020, 62,9% da Dívida Bruta tinha perfil de longo prazo, comparado a 43,5%, e 76,7% em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente, conforme demonstrado abaixo:

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
<b>Dívida Bruta<sup>(1) (2)</sup></b>			
Financiamento à Construção	73.550	29.806	29.894
Capital de Giro e arrendamento mercantil	60.336	36.081	16.366
Instrumento financeiro ( <i>swap</i> )	-	496	-
<b>Total</b>	<b>133.886</b>	<b>66.383</b>	<b>46.260</b>
Parcela Circulante <sup>(1)</sup>	49.686	37.531	10.772
Parcela não Circulante <sup>(2)</sup>	84.200	28.852	35.488

A Companhia julga que o perfil da dívida da Companhia é confortável face seus compromissos e geração de caixa, e que a mesma está preparada e tem a capacidade de obter novos recursos no mercado se, e conforme necessário.

Na maioria dos empreendimentos, os financiamentos à produção são amortizados mediante o repasse do saldo devedor do comprador do imóvel junto à Companhia para a instituição financeira provedora do financiamento utilizado na condução do empreendimento, ou para outra instituição financeira de preferência do cliente. Nesses casos, o cronograma de amortização desta modalidade de financiamento não resulta em exposição de caixa para a Companhia.

A tabela abaixo evidencia a composição do vencimento da dívida bruta da Companhia em 31 de dezembro de 2020:

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Saldo
<b>Ano de vencimento</b>	
2021	49.686
2022	39.924
2023	24.276
2024 e após	20.000
<b>Total</b>	<b>133.886</b>

A Companhia não é parte, atualmente, em nenhum contrato de financiamento que considere individualmente relevante. Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em duas principais modalidades, a saber:

### *Financiamento à construção*

Modalidade de financiamento que tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 6,9% e 11,25% ao ano, com correção pela variação da TR-Taxa Referencial. Estas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos. O saldo devedor dos financiamentos contratados pela Companhia sob esta modalidade em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 73,5 milhões (R\$ 29,8 milhões em 31 de dezembro de 2019).

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Saldo
<b>Ano de vencimento</b>	
2021	39.350
2022	29.924
2023	4.276
2024 e após	-
<b>Total</b>	<b>73.550</b>

### *Capital de Giro*

Operações contratadas com o objetivo de financiar o capital de giro da Companhia. As taxas de juros variam de 3,75% a 4,90%, mais CDI ou com correção pela variação da TR - Taxa Referencial e, os prazos de vencimento, de um a quatro anos. As garantias estão atreladas a aval dos acionistas da Companhia. O saldo devedor dos financiamentos contratados pela Companhia sob esta modalidade em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 60,3 milhões (R\$ 36,6 milhões em 31 de dezembro de 2019).

(Em milhares de Reais, exceto percentuais)	Saldo
<b>Ano de vencimento</b>	
2021	10.336
2022	10.000
2023	20.000
2024 e após	20.000
<b>Total</b>	<b>60.336</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### i. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não possui relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas evidenciadas no item 10.1(h) abaixo.

### ii. Grau de subordinação entre as dívidas

Não existe grau de subordinação entre as dívidas da Companhia, observado que determinadas operações de crédito contratadas junto às instituições financeiras contam com garantias reais atreladas ao respectivo projeto, como, por exemplo, a hipoteca das unidades, que poderão ser executadas para quitação ou amortização das referidas dívidas. Além disso, como detalhado neste item “f”, parte dos empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia são oriundos do SFH, cujos recursos são utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em SPes controladas. Em seus empreendimentos, a Companhia adota o regime tributário de Patrimônio de Afetação, cuja normas estabelecem a segregação do patrimônio do empreendimento do patrimônio do incorporador.

Adicionalmente, a Companhia contrata outras modalidades de financiamento que contam com garantias reais, a saber:

- Operações de Leasing: o ativo objeto do financiamento é oferecido como garantia à instituição financeira.
- FINAME: o ativo objeto do financiamento é oferecido como garantia à instituição financeira.

Exceto por tais situações, de acordo com os contratos das dívidas contraídas pela Companhia, nenhum tem subordinação com relação à outra, mesmo em eventual concurso universal de credores. Considerando que nos contratos da Companhia não há ordem de precedência, em eventual concurso universal de credores, ressalvadas as garantias reais constituídas nos termos indicados acima, a Companhia obedece aos termos estabelecidos na legislação brasileira.

### iii. 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.

A Companhia é parte como tomadora em contratos de empréstimos e financiamentos evidenciadas neste item 10.1(f) e, portanto, no contexto de tais financiamentos, está obrigada à observância de determinadas obrigações e restrições, sob pena de vencimento antecipado das dívidas em vigor na data de apresentação deste Formulário de Referência. Tais restrições são usuais de mercado em operações como aquelas contratadas pela Companhia e incluem, exemplificadamente:

- (a) alteração do controle direto ou indireto da Companhia;
- (b) alienação de ativos da Companhia; e
- (c) emissão de novas dívidas e valores mobiliários.
- (d) observância de covenant financeiro que limita a dívida de giro líquida a R\$ 30 milhões. Dívida de giro líquida significa a dívida total menos a dívida de financiamento à construção menos as disponibilidades e títulos e valores mobiliários, medidos trimestralmente

A Companhia acompanha o atendimento dos covenants financeiros bem como das cláusulas restritivas e entende que, em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, observou todos os covenants financeiros bem como demais cláusulas restritivas previstas nos instrumentos.

### g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía um volume de R\$ 364 milhões de contratos de financiamento à construção firmados ainda a serem desembolsados frente o andamento das obras.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As variações relevantes nos itens principais do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 são discutidas a seguir.

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 sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Ressaltamos que as informações referentes às demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 e para o período de seis meses encerrado em 31 de dezembro de 2020 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### BALANÇO PATRIMONIAL

*Discussão das principais variações nas contas do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020 em comparação com o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2019.*

#### ATIVO

Ativo (R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de 2020	% Total	Em 31 de dezembro de 2019	% Total	Variação 31/12/2020 X 31/12/2019
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e Equivalente de Caixa	119.256	14,45%	50.234	8,44%	137,40%
Contas a Receber de clientes	142.038	17,21%	97.389	16,37%	45,85%
Imóveis a comercializar	328.108	39,76%	266.193	44,75%	23,26%
Despesas antecipadas	16.186	1,96%	6.373	1,07%	153,98%
Tributos a Recuperar	5.487	0,66%	5.430	0,91%	1,05%
Outras contas a receber	13.642	1,65%	6.295	1,06%	116,71%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>624.717</b>	<b>75,69%</b>	<b>431.914</b>	<b>72,61%</b>	<b>44,64%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Aplicações Financeiras Restritas	2.250	0,27%	2.191	0,37%	2,69%
Contas a Receber de clientes	97.985	11,87%	36.287	6,10%	170,03%
Imóveis a comercializar	14.845	1,80%	10.969	1,84%	35,34%
Depósitos Judiciais	1.529	0,19%	2.592	0,44%	-41,01%
Partes relacionadas	6.686	0,81%	27.537	4,63%	-75,72%
Investimentos	47.117	5,71%	47.616	8,00%	-1,05%
Imobilizado	19.771	2,40%	20.337	3,42%	-2,78%
Intangível	10.417	1,26%	15.429	2,59%	-32,48%
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>200.600</b>	<b>24,31%</b>	<b>162.958</b>	<b>27,39%</b>	<b>23,10%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>825.317</b>	<b>100%</b>	<b>594.872</b>	<b>100%</b>	<b>38,74%</b>

#### Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras Restritas

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo das contas caixa e equivalentes e aplicações financeiras restritas (circulante e não circulante) totalizou R\$ 121,5 milhões, apresentando um aumento de 131,8% em relação à posição desta conta em 31 de dezembro de 2019, quando totalizou R\$ 52,4 milhões. Este aumento do caixa pode ser explicado, principalmente, pela geração operacional de caixa no valor de R\$ 69 milhões, além de outras operações financeiras, como empréstimos de capital de giro no valor de R\$ 50 milhões feito em novembro 2020 compensado pelas alocações de caixa em atividades de investimento e de financiamento.

#### Contas a Receber de clientes

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber de clientes, circulante e não circulante, era de R\$ 240 milhões, um aumento de 79,6% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, que era de R\$ 133,6 milhões. O aumento ocorreu, principalmente, em função de um aumento no saldo a receber de clientes de unidades não concluídas no valor de R\$ 100 milhões.

#### Imóveis a comercializar



## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

A conta de imóveis a comercializar é representada por imóveis a comercializar em estoque, estoque de terrenos a incorporar e custos incorridos de obras em construção. Em 31 de dezembro de 2020, a conta de estoques, circulante e não circulante totalizou R\$ 343 milhões, 24% acima do total registrado em 31 de dezembro de 2019, quando totalizou R\$ 277 milhões. O aumento ocorreu principalmente com o aumento do estoque de terrenos que cresceu em R\$ 80 milhões aproximadamente e pelos novos lançamentos de empreendimentos em 2020.

### Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, a conta de créditos com partes relacionadas, no ativo não circulante, totalizou R\$ 6,6 milhões, apresentando uma queda de 75,7% em relação aos R\$ 27,5 milhões totalizados em 31 de dezembro de 2019. A redução dos créditos com partes relacionados deve-se, sobretudo, ao menor volume de saldos ativos com sócios minoritários.

### Investimentos

O saldo de investimentos representa principalmente as participações detidas em SPEs e, em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 47 milhões, queda de 1% em relação ao valor de R\$ 47,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esta queda foi causada principalmente pelo resultado negativo dos empreendimentos não controlados pela Companhia.

### Imobilizado

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de imobilizado era de R\$ 19,7 milhões, 3% inferior ao saldo de R\$ 20,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. Tal redução é oriunda, principalmente, da cisão parcial realizada em 31 de dezembro de 2020.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(Em milhares de Reais)	Em 31 de dezembro de 2020	% Total	Em 31 de dezembro de 2019	% Total	Variação 31/12/2020 X 31/12/2019
<b>CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	49.686	6,02%	37.531	6,31%	32,39%
Arrendamentos	1.486	0,18%	1.184	0,20%	25,51%
Fornecedores	27.373	3,32%	29.623	4,98%	-7,60%
Salários e encargos sociais	4.283	0,52%	1.628	0,27%	163,08%
Obrigações tributárias	15.742	1,91%	8.166	1,37%	92,77%
Obrigações por compra de imóveis	54.965	6,66%	46.799	7,87%	17,45%
Dividendos a pagar	8.235	1,00%	38	0,01%	21571,05%
Adiantamentos de clientes	151.075	18,31%	85.397	14,36%	76,91%
Provisão para distrato	-	n.a	726	0,12%	n.a
Outras contas a pagar	4.088	0,50%	5.534	0,93%	-26,13%
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>316.933</b>	<b>38,40%</b>	<b>216.626</b>	<b>36,42%</b>	<b>46,30%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	84.200	10,20%	28.852	4,85%	191,83%
Arrendamentos	2.383	0,29%	3.162	0,53%	-24,64%
Obrigações por compra de imóveis	30.238	3,66%	6.580	1,11%	359,54%
Adiantamentos de clientes	44	0,01%	-	n.a	n.a
Provisão para contingências	5.588	0,68%	6.992	1,18%	-20,08%
Provisão para manutenção de imóveis	8.762	1,06%	7.701	1,29%	13,78%
Partes relacionadas	2.489	0,30%	9.539	1,60%	-73,91%
Provisão para passivo a descoberto	2.365	0,29%	3.056	0,51%	-22,61%
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>136.069</b>	<b>16,49%</b>	<b>65.882</b>	<b>11,07%</b>	<b>106,53%</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>372.315</b>	<b>45,11%</b>	<b>312.364</b>	<b>52,51%</b>	<b>19,19%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>825.317</b>	<b>100,00%</b>	<b>594.872</b>	<b>100,00%</b>	<b>38,74%</b>

#### Empréstimos e Financiamentos

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da conta “Empréstimos e Financiamentos”, circulante e não circulante, correspondeu a R\$ 133,9 milhões, um aumento de 101,7% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2019, de R\$ 66,4 milhões. Esse aumento se deu pelos empréstimos adquiridos em 2020, como principal, um empréstimo de R\$ 50 milhões em novembro de 2020 para capital de giro.

#### Adiantamento de clientes

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O saldo de adiantamento de clientes representa o compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição de terrenos para incorporação por meio de permuta física e adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades. Os adiantamentos também refletem o critério de reconhecimento *over time*, por meio do qual esses adiantamentos são reconhecidos como receita na medida de execução da construção dos empreendimentos, ou seja, o excedente recebido de clientes em relação à evolução das obras é registrada como adiantamento.

A conta de adiantamento de clientes, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2020 totalizava R\$ 151 milhões, contra um saldo de R\$ 85 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 77,0%, refletindo, principalmente, o crescimento do saldo de adiantamento de unidades customizadas.

### Obrigações por compra de imóveis

O saldo de obrigações por compra de imóveis representa o compromisso por aquisição de terrenos utilizados para a atividade de incorporação imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2020, a conta de obrigações por compra de imóveis, circulante e não circulante, totalizava R\$ 85 milhões, contra um saldo de R\$ 53 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 60% em relação ao ano anterior. O crescimento ocorreu pelo aumento do volume de operações da Companhia, principalmente com aquisição de novos terrenos.

### Total do Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo do patrimônio líquido era de R\$ 372 milhões, 19% superior aos R\$ 312 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento deve-se, principalmente, pelo lucro líquido que a companhia teve em 2020, com vários empreendimentos lançados.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

*Discussão das principais variações nas contas do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2019 em comparação a 31 de dezembro de 2018.*

### ATIVO

Ativo (Em milhares de Reais)	Em 31 de dezembro de 2019	% Total	Em 31 de dezembro de 2018	% Total	Variação 31/12/2019 X 31/12/2018
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e Equivalente de Caixa	50.234	8,4%	19.761	5,2%	154,2%
Contas a Receber de clientes	97.389	16,4%	70.422	18,5%	38,3%
Imóveis a comercializar	266.193	44,7%	196.670	51,7%	35,4%
Despesas antecipadas	6.373	1,1%	2.587	0,7%	146,3%
Tributos a Recuperar	5.430	0,9%	1.271	0,3%	327,2%
Outras contas a receber	6.295	1,1%	2.639	0,7%	138,5%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>431.914</b>	<b>72,6%</b>	<b>293.350</b>	<b>77,1%</b>	<b>47,2%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Aplicações Financeiras restritas	2.191	0,4%	2.082	0,5%	5,2%
Contas a receber de clientes	36.287	6,1%	-	n.a	n.a
Imóveis a comercializar	10.969	1,8%	-	n.a	n.a
Depósitos judiciais	2.592	0,4%	1.849	0,5%	40,2%
Partes relacionadas	27.537	4,6%	14.707	3,9%	87,2%
Investimentos	47.616	8,0%	45.410	11,9%	4,9%
Imobilizado	20.337	3,4%	13.967	3,7%	45,6%
Intangível	15.429	2,6%	9.294	2,4%	66,0%
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>162.958</b>	<b>27,4%</b>	<b>87.309</b>	<b>22,9%</b>	<b>83,6%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>594.872</b>	<b>100,0%</b>	<b>380.659</b>	<b>100,0%</b>	<b>55,7%</b>

### Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras Restritas

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da conta caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas (circulante e não circulante), totalizou R\$ 52 milhões, apresentando um aumento de 140,0% em relação à posição desta conta em 31 de dezembro de 2018, quando totalizou R\$ 22 milhões. Este aumento do caixa pode ser explicado, principalmente, pelo fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais no montante de R\$37 milhões, explicado principalmente pela venda de unidades prontas em estoque, líquida do ingresso de novas unidades que passaram a compor os estoques em 2019.

### Contas a Receber de clientes

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber de clientes, circulante e não circulante, era de R\$ 134 milhões, um aumento de 89,8% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, que era de R\$ 70 milhões. O aumento ocorreu, principalmente, pela venda de unidades não concluídas pela Companhia, gerando um aumento no saldo a receber de R\$ 52 milhões e vendas de unidades concluídas cujo aumento de saldo foi de R\$ 25 milhões.

### Imóveis a comercializar

A conta de imóveis a comercializar é representada por imóveis a comercializar em estoque, estoque de terrenos a incorporar e custos incorridos de obras em construção. Em 31 de dezembro de 2019, a conta de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R\$ 277 milhões, um aumento de 40,9% em relação ao total registrado em 31 de dezembro de 2018, quando totalizou R\$ 197 milhões.

### Partes relacionadas

A conta de partes relacionadas, do ativo não circulante, totalizou R\$28 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 87,2% em relação a 31 de dezembro de 2018, quando correspondeu a R\$15 milhões.

### Investimentos

O saldo de investimentos representa principalmente as participações detidas em SPEs e, em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 48 milhões, crescimento de 4,9% em relação ao valor de R\$ 45 milhões em 31 de dezembro de 2018. Este aumento se deu, principalmente, do resultado de equivalência patrimonial de R\$ 3 milhões.

### Imobilizado

Esta conta é composta, principalmente, por máquinas e equipamentos e stands de vendas / apartamentos decorados.

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de imobilizado era de R\$ 20 milhões, um aumento de 45,6% em comparação ao saldo de R\$ 14 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento é decorrente, principalmente, da incorporação da Construtora Novolar no decorrer do exercício de 2019.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

<i>Passivo (Em milhares de Reais)</i>	<i>Em 31 de dezembro de 2019</i>	<i>% Total</i>	<i>Em 31 de dezembro de 2018</i>	<i>% Total</i>	<i>Varição 31/12/2019 X 31/12/2018</i>
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	29.623	5,0%	2.788	0,7%	962,5%
Empréstimos e financiamentos	38.715	6,5%	10.772	2,8%	259,4%
Salários e encargos sociais	1.628	0,3%	2.843	0,7%	-42,7%
Obrigações tributárias	8.166	1,4%	5.071	1,3%	61,0%
Adiantamentos de clientes	85.397	14,4%	53.393	14,0%	59,9%
Obrigações por compra de imóveis	46.799	7,9%	13.775	3,6%	239,7%
Provisão para distrato	726	0,1%	1.294	0,3%	-43,9%
Outras contas a pagar	5.534	0,9%	5.077	1,3%	8,2%
Dividendos a pagar	38	0,0%	-	0,0%	n.a
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>216.626</b>	<b>36,4%</b>	<b>95.013</b>	<b>25,0%</b>	<b>127,9%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	32.014	5,4%	35.488	9,3%	-9,8%
Obrigações por compra de imóveis	6.580	1,1%	1.085	0,0%	506,5%
Partes relacionadas	9.539	1,6%	24.711	0,3%	-61,4%
Provisão para contingências	6.992	1,2%	2.889	6,5%	142,0%
Provisão para manutenção de imóveis	7.701	1,3%	5.453	0,8%	41,2%
Provisão para passivo a descoberto	3.056	0,5%	2.759	1,4%	-26,7%
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>65.882</b>	<b>11,1%</b>	<b>72.385</b>	<b>0,7%</b>	<b>-9,0%</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>312.364</b>	<b>52,5%</b>	<b>213.261</b>	<b>56,0%</b>	<b>46,5%</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>594.872</b>	<b>100,0%</b>	<b>380.659</b>	<b>100,0%</b>	<b>56,3%</b>

#### Fornecedores

O saldo da rubrica Fornecedores em 31 de dezembro de 2019 totalizava R\$ 30 milhões, um aumento de 962,5% em relação a 31 de dezembro de 2018, quando o saldo representava R\$ 3 milhões, reflexo do aumento das atividades da operação em 2019, que acarretaram o aumento de custos e consequentemente dos saldos relacionados a contratação de obrigações com terceiros, bem como a gestão do capital de giro.

#### Empréstimos e Financiamentos

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo das contas de Empréstimos e Financiamentos, circulante e não circulante, correspondeu a R\$ 71 milhões, um aumento de 52,9% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2018, de R\$ 46 milhões. Este aumento se deve ao fato de que do aumento do capital de giro para aquisição de novos terrenos.

### Adiantamento de clientes

O saldo de Adiantamento de clientes representa o compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição de terrenos para incorporação por meio de permuta física e adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades. Os adiantamentos também refletem o critério de PoC, por meio do qual esses adiantamentos são reconhecidos como receita conforme avança a execução da construção dos empreendimentos, ou seja, o excedente recebido de clientes em relação à evolução das obras é registrada como adiantamento.

A conta de adiantamento de clientes, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2019 totalizava R\$ 85 milhões, contra um saldo de R\$ 53 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de 59,9%, que reflete o crescimento das operações da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 com novos empreendimentos e incremento das vendas, em especial em três empreendimentos (Epic, Apia e Jardim das Mangabeiras) que responderam a R\$ 47 milhões desse saldo.

### Obrigações por compra de imóveis

O saldo de obrigações por compra de imóveis representa o compromisso por aquisição de terrenos utilizados para a atividade de incorporação imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2019, a conta de obrigações por compra de imóveis, circulante e não circulante, totalizava R\$ 53 milhões, contra um saldo de R\$ 15 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de 259,2%. O aumento é advindo principalmente com aquisição de novos terrenos.

### Total do Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo do patrimônio líquido era de R\$ 312 milhões, 46,5% de aumento em relação aos R\$ 213 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2018. O aumento desta conta deve-se, principalmente, ao aumento do capital social.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO

Demonstrações do Resultado Consolidado dos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Demonstrações de Resultados - Consolidada (Em milhares de Reais)	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2020	% Total	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2019	% Total	Variação 2019 X 2018
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	457.698	105,2%	256.786	111,1%	78,2%
Receita de Serviços	7.544	1,7%	9.061	3,9%	-16,7%
<b>Receita Bruta</b>	<b>465.242</b>	<b>106,9%</b>	<b>265.847</b>	<b>115,1%</b>	<b>75,0%</b>
Deduções da Receita	30.015	6,9%	34.788	15,1%	-13,7%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>435.227</b>	<b>100,0%</b>	<b>231.059</b>	<b>100,0%</b>	<b>88,4%</b>
Custo dos Imóveis Vendidos	(266.525)	-61,2%	(149.788)	-64,8%	77,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>168.702</b>	<b>38,8%</b>	<b>81.271</b>	<b>35,2%</b>	<b>107,6%</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(31.305)	-7,2%	(22.499)	-9,7%	39%
Despesas com Vendas	(29.331)	-6,7%	(20.738)	-9,0%	41%
Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas	(12.174)	-2,8%	(8.778)	-3,8%	39%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>95.892</b>	<b>22,0%</b>	<b>29.256</b>	<b>12,7%</b>	<b>228%</b>
Receitas Financeiras	17.282	4,0%	6.215	2,7%	178%
Despesas Financeiras	(13.784)	-3,2%	(6.405)	-2,8%	115%
Resultado da equivalência patrimonial	3.401	0,8%	2.034	0,9%	-67%
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>102.791</b>	<b>23,6%</b>	<b>31.100</b>	<b>13,5%</b>	<b>231%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(8.424)	-1,9%	(4.561)	-2,0%	85%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>94.367</b>	<b>21,7%</b>	<b>26.539</b>	<b>11,5%</b>	<b>256%</b>
<b>Atribuível a:</b>					
Participação do controlador	56.389	4%	5.975	-9%	181%
Participação dos sócios não controladores	37.978	18%	20.564	21%	-61%

#### Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida da Companhia decorre da venda de imóveis, bem como da prestação de serviços, tais como taxas de administração em razão da contratação da Companhia para gestão das obras de determinados empreendimentos, bem como receitas decorrentes de customização de unidades por clientes, totalizou R\$ 435 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, um aumento de 88,4% em relação aos R\$ 231 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. As variações na receita operacional líquida são explicadas a seguir:

- **Venda de Imóveis:** A receita bruta relativa à venda de imóveis somou R\$ 458 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, aumento de 78,2% quando comparado aos R\$ 257 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento foi em função do crescimento das vendas em 2020, principalmente de empreendimento de alto luxo que possuem preço médio mais alto. O volume de vendas contratadas para o segmento de alta renda foi em 2020 foi de R\$ 430 milhões, comparado a R\$ 332 milhões em 2019,. Como a receita de venda de imóveis da Companhia é reconhecida *over time*, conforme regras contábeis, a evolução das obras e das unidades vendidas impacta a receita. Em 2020 a Companhia tinha 13 obras em andamento.
- **Prestação de Serviços:** A receita bruta decorrente da prestação de serviços apresentou saldo de R\$7,5 milhões em



## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

31 de dezembro de 2020, contra R\$ 9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. A redução foi em razão redução do volume dos serviços prestados de administração de obras para modificações em unidades adquiridas da Companhia, para executar tais serviços. A Companhia cobra um percentual do valor gasto na modificação solicitada pelo cliente.

As deduções de receita corresponderam a R\$ 30 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que corresponde a uma redução de 13,7% em relação ao valor de R\$ 35 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, impactado principalmente pela redução nos distratos. Em 2020 o valor total de distratos atingiu R\$ 47 milhões, 25% inferior ao volume de distratos de 2019, que foi de R\$ 63 milhões.

### Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos apresentou um aumento de 77,9% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 quando comparado o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, totalizando R\$ 267 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, quando representava 61,2% da receita operacional líquida, comparado a R\$ 150 milhões no exercício social encerrado 31 de dezembro de 2019, representando 64,8% da receita operacional líquida. O aumento de custo é reflexo do maior volume de unidades vendidas em construção. A Companhia possui em 2020 um total 13 obras em andamento, o que com a evolução das vendas desses empreendimentos, vai gerando aumento no custo dos imóveis vendidos (e da receita bruta, conforme metodologia de reconhecimento de receita over time).

### Lucro Bruto

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o lucro bruto totalizou R\$ 169 milhões, enquanto que, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, correspondeu a R\$ 81 milhões. A margem bruta acumulada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de 38,76%, 3,6 pontos percentuais acima do mesmo período encerrado em 2019, de 35,2%, sendo esta variação decorrente das modificações de receita e custos acima mencionadas.

### Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 31 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, representando 7,2% da receita operacional líquida, aumento de R\$ 9 milhões quando comparado com mesmo período de 2019, quando corresponderam a R\$ 22 milhões, representando 9,7% da receita operacional líquida. Esse resultado é advindo principalmente da nova fase de reestruturação da Companhia visando um crescimento da receita para os próximos anos, com implementação de um novo sistema de gestão SAP S/4 Hana e também investimentos em pessoas (treinamentos e qualificação da alta administração) e com consultorias externas.

### Despesas com Vendas

As despesas com vendas foram de R\$ 29 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, representando 6,7% da receita operacional líquida, comparado com R\$ 21 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando 9,0% da receita operacional líquida. Este crescimento foi devido ao aumento no volume de investimentos em *marketing* (publicidade e propaganda) e maior volume de vendas no período executados pela equipe interna e com maior participação de vendas on-line em função das restrições de circulação impostas pela crise do COVID-19.

### Receitas (despesas) financeiras, líquidas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o resultado financeiro líquido correspondeu a receita líquida de R\$ 3,4 milhões, comparado com despesa de R\$ 190 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

### Imposto de Renda e Contribuição Social

## **10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais**

A despesa com imposto de renda e contribuição social totalizou R\$ 8,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, um aumento de 85% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, quando correspondeu a R\$ 4,5 milhões. O aumento explica-se, principalmente, em razão do crescimento da receita no período.

### **Lucro Líquido do Exercício**

Em razão dos fatores acima indicados, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 94 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, em comparação a um lucro líquido de R\$ 27 milhões em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 256% em função do melhor rendimento das atividades de construção citadas acima.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

*Demonstrações do Resultado Consolidado dos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018.*

Demonstrações de Resultados - Consolidada (Em milhares de Reais)	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2019	% Total	Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2018	% Total	Variação 2019 X 2018
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	256.786	111,1%	203.828	112,4%	26,0%
Receita de Serviços	9.061	3,9%	2.718	1,5%	233,4%
<b>Receita Bruta</b>	<b>265.847</b>	<b>115,1%</b>	<b>206.546</b>	<b>113,9%</b>	<b>28,7%</b>
Deduções da Receita	(34.788)	-15,1%	(25.199)	-13,9%	38,1%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>231.059</b>	<b>100,0%</b>	<b>181.347</b>	<b>100,0%</b>	<b>27,4%</b>
Custo dos Imóveis Vendidos	(149.788)	-64,8%	(125.184)	-69,0%	19,7%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>81.271</b>	<b>35,2%</b>	<b>56.163</b>	<b>31,0%</b>	<b>44,7%</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(22.499)	-9,7%	(17.886)	-9,9%	25,8%
Despesas com Vendas	(20.738)	-9,0%	(15.212)	-8,4%	36,3%
Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas	(8.778)	-3,8%	(8.568)	-4,7%	2,5%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>29.256</b>	<b>12,7%</b>	<b>14.497</b>	<b>8,0%</b>	<b>101,8%</b>
Receitas Financeiras	6.215	2,7%	10.444	5,8%	-40,5%
Despesas Financeiras	(6.405)	-2,8%	(8.712)	-4,8%	-26,5%
Resultado da equivalência patrimonial	2.034	0,9%	4.545	2,5%	-55,2%
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>31.100</b>	<b>13,5%</b>	<b>20.774</b>	<b>11,5%</b>	<b>49,7%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(4.561)	-2,0%	(3.609)	-2,0%	26,4%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>26.539</b>	<b>11,5%</b>	<b>17.165</b>	<b>9,5%</b>	<b>54,6%</b>
<b>Atribuível a:</b>					
Participação do controlador	5.975	2,6%	3.890	2,1%	<b>53,6%</b>
Participação dos sócios não controladores	20.564	8,8%	13.275	7,3%	54,9%

Apresentamos a seguir as explicações às principais variações ocorridas e as explicações sobre o resultado da Companhia.

### Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida da Companhia decorre da venda de imóveis, bem como da prestação de serviços, tais como taxas de administração em razão da contratação da Companhia para gestão das obras de determinados empreendimentos, bem como receitas decorrentes de customização de unidades por clientes, sendo que totalizou R\$ 231 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 27,4% em relação aos R\$ 181 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. As variações na receita operacional líquida são explicadas a seguir:

- **Venda de Imóveis:** A receita bruta relativa à venda de imóveis somou R\$ 257 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, aumento de 26,0% quando comparado aos R\$ 204 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento foi em função do crescimento das vendas em 2019, principalmente de empreendimento de alto luxo que possuem preço médio mais alto. O volume de vendas contratadas para o segmento de alta renda foi em 2018 foi de R\$ 183 milhões, comparado a R\$ 200 milhões em 2019, impulsionado pelas vendas dos empreendimentos La Reserve (Apogee e L'Essense), lançados no final de 2018. Como a receita de venda de imóveis da Companhia é reconhecida *over time*, conforme regras contábeis, a evolução das obras e das unidades vendidas impacta a receita. Em 2019 a Companhia tinha 14 obras em andamento, mesmo número de 2018.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

- **Prestação de Serviços:** A receita bruta decorrente da prestação de serviços apresentou saldo de R\$9 milhões em 31 de dezembro de 2019, contra R\$ 3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. O aumento foi em razão aumento do volume dos serviços prestados de administração de obras para modificações em unidades adquiridas da Companhia, para executar tais serviços. A Companhia cobra um percentual do valor gasto na modificação solicitada pelo cliente.

As deduções de receita corresponderam a R\$ 35 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o que corresponde a um aumento de 38,1% em relação ao valor de R\$ 25 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, impactado principalmente pelo aumento nos distratos, grande parte recuperado no mesmo período pela revenda das respectivas unidades a novos clientes. Em 2019 o valor total de distratos atingiu R\$ 24 milhões, 18,7% superior ao volume de distratos de 2018, que foi de R\$ 20 milhões.

### Custo dos Imóveis Vendidos

O custos dos imóveis vendidos apresentou aumento, representando R\$ 150 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, quando representava 64,8% da receita líquida, comparado a R\$ 125 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando 69,0% da receita líquida, um aumento de 19,7% quando comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento se deu pelo lançamento de novos empreendimentos, cuja evolução de vendas impacta no volume de custo lançado como custo dos imóveis vendidos. Os principais aumentos no custo dos imóveis vendidos foram de terrenos, que atingiram R\$ 45 milhões em 2019 contra R\$ 40 milhões em 2018 e materiais que aumentaram em R\$ 16 milhões, atingindo R\$ 28 milhões em 2019.

### Lucro Bruto

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o lucro bruto totalizou R\$ 81 milhões, enquanto que, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, correspondeu a R\$ 56 milhões. A margem bruta acumulada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi de 35,2%, 4,2 pontos percentuais acima do exercício social encerrado em 2018, de 31,0%, sendo esta variação decorrente das modificações de receita e custos acima mencionadas.

### Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 22 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, aumento de R\$ 4 milhões quando comparado com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, quando corresponderam a R\$ 18 milhões. Esse resultado é advindo principalmente da nova fase de reestruturação da Companhia visando um crescimento da receita para os próximos anos, com implementação de um novo sistema de gestão SAP S/4 Hana e também investimentos em pessoas (treinamentos e qualificação da alta administração) e com consultorias externas.

### Despesas com Vendas

As despesas com vendas passaram de R\$ 15 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando 8,4% da receita operacional líquida, para R\$ 21 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando 8,9% da receita operacional líquida. Este crescimento foi devido ao aumento no volume de investimentos em *marketing* (publicidade e propaganda) e estruturação (construção de *stands* de vendas), que contribuíram para aumentar o percentual de participação das despesas com vendas em relação à receita líquida da Companhia.

### Receitas (despesas) financeiras, líquidas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o resultado financeiro líquido correspondeu a despesas de R\$ 0,2 milhão, comparado com receita de R\$ 2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esta queda

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

se deu pela menor carga de juros sobre empréstimos no período, que saiu de R\$ 7 milhões em 2018 para R\$ 3 milhões em 2019, em função de menor endividamento e menores custos de dívida, compensado com menor volume de atualização monetária de contratos de venda de unidades, que foi de R\$ 3 milhões em 2019 e R\$ 6 milhões em 2019, em função do maior volume de recebimentos.

### **Imposto de Renda e Contribuição Social**

A despesa com imposto de renda e contribuição social totalizou R\$ 5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, um aumento de 26,4% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, quando correspondeu a R\$4 milhões. O aumento explica-se, principalmente, em razão do crescimento da receita no período.

### **Lucro Líquido do Exercício**

Em razão dos fatores acima indicados, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 27 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, em comparação a um lucro líquido de R\$ 17 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de 54,6%.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### FLUXOS DE CAIXA

*Demonstrações do Fluxo de Caixa dos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019.*

(em milhares de Reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	50.234	19.761
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	19.297	36.735
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	9.777	19.754
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	39.948	(26.016)
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	119.256	50.234

#### Atividades operacionais

O fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais apresentou uma redução no período do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, quando totalizou o valor aplicado de caixa de R\$ 19 milhões, em comparação com o mesmo período de 2019 quando correspondeu a um valor gerado de R\$ 37 milhões.

Com relação ao período de 2020, podemos destacar como principal contribuição para geração do caixa pelas atividades operacionais variações o adiantamento de clientes no valor de R\$ 66 milhões compensado pela variação do contas a receber de clientes no valor de R\$ 94 milhões.

#### Atividades de investimentos

O caixa gerado nas atividades de investimentos da Companhia foi de R\$ 9,7 milhões no período do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, representando uma redução de 51% em comparação com o mesmo período de 2019, no qual a geração de caixa em atividades de investimentos foi de R\$ 19,7 milhões.

No período do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, a geração de caixa nas atividades de investimentos ocorreu principalmente relativas a adiantamentos de empresas ligadas no valor de R\$ 13,8 milhões e aporte de investimentos no valor de R\$ 1 milhão, compensada com aquisições de ativos imobilizados e intangíveis, no valor de R\$ 3,2 milhões.

#### Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento para o período do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 totalizou R\$ 69,1 milhões e foi representado por efeito líquido de captações e amortizações de financiamentos no valor de R\$ 164,8 milhões, compensado por amortização de principal de empréstimos e financiamentos, no valor de R\$ 98,5 milhões.

*Demonstrações do Fluxo de Caixa dos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018.*

Apresentamos a seguir as explicações às principais variações ocorridas e as explicações sobre os fluxos de caixa da Companhia.

(em milhares de Reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2019	2018

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	19.761	17.119
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	36.735	130.316
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	19.754	(13.784)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de financiamento	(26.016)	(113.890)
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	50.234	19.761

### Atividades operacionais

O fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais apresentou uma redução no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, quando totalizou R\$37 milhões, em comparação com o mesmo período de 2018, quando correspondeu a R\$ 130 milhões, uma redução de 71,8% no período.

Contribuíram para o fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais de 2018, principalmente, as variações de contas a receber de clientes no montante de R\$ 83 milhões, imóveis a comercializar no montante de R\$ 26 milhões e o lucro líquido do exercício no valor total de R\$ 17 milhões.

Com relação ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacional do exercício de 2019, podemos destacar como principais variações positivas (i) o lucro líquido do exercício de R\$ 27 milhões, (ii) aumento de Obrigações por compra de imóveis e de adiantamento a clientes no valor de R\$ 26 milhões e R\$ 18 milhões, respectivamente. As principais variações negativas de 2019 que reduziram o saldo das atividades operacionais foram: (i) Contas a receber de clientes, no valor de R\$ 34 milhões, (ii) outros passivos, no montante de R\$ 15 milhões.

### Atividades de investimentos

O caixa gerado nas atividades de investimentos da Companhia foi de R\$ 20 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 a aplicação em atividades de investimentos foi de R\$ 14 milhões.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, os valores gerados nas atividades de investimentos foram principalmente relativa a adiantamentos para empresas ligadas, no valor de R\$ 31 milhões, compensados por aquisições de ativos imobilizados e intangíveis no valor de R\$ 11 milhões. Por sua vez, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a aplicação em atividades de investimentos correspondeu principalmente a adiantamentos a empresas ligadas no valor de R\$ 9 milhões, aquisição de imobilizado e intangível no montante de R\$ 15 milhões, compensadas por retorno de investimentos no valor de R\$10 milhões.

### Atividades de financiamento

O caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 26 milhões e foi representado por efeito líquido de captações e amortizações de empréstimos e financiamentos no valor negativo de R\$ 42 milhões e por distribuições de participação de não controladores, líquido no valor de R\$ 19 milhões.

Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a aplicação em atividades de financiamento foi de R\$ 114 milhões, composto principalmente por amortização de empréstimos e financiamentos, no valor de R\$ 149 milhões.

## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

### a) Resultados das operações da Companhia e suas controladas, em especial:

#### *(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita*

A receita operacional bruta da Companhia provém da atividade de venda de imóveis, a maior parte incorporados pela própria Companhia, e prestação de serviços, sendo predominante a receita decorrente da venda de unidades imobiliárias. A receita de incorporação imobiliária inclui os valores provenientes das unidades vendidas e revendidas dos empreendimentos, apuradas de acordo com a metodologia do PoC, que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

#### *(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais*

As receitas auferidas pela Companhia provêm principalmente de vendas contratadas de lançamentos imobiliários realizados pela própria Companhia, as quais são reconhecidas de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos imobiliários, de forma proporcional ao índice de execução das respectivas obras, isto é, o reconhecimento de receita ocorre à medida que a obra evolui, de acordo com a metodologia do PoC. Portanto, o reconhecimento de receita reflete os lançamentos e vendas de empreendimentos que estão sendo construídos e/ou foram entregues.

O reconhecimento de receita e, por consequência, o resultado operacional, dessa forma, ocorre pela combinação do desempenho de vendas e da evolução financeira das obras. Assim, as receitas da Companhia variaram ao longo dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 de acordo com os respectivos volumes de vendas contratadas e obras em andamento, ambos impactados pelo aumento do volume de lançamentos de empreendimentos imobiliários nos últimos anos.

Adicionalmente, determinados fatores macroeconômicos influenciam diretamente os resultados do setor de incorporação imobiliária, tais como o crescimento da economia, a redução das taxas de desemprego e a capacidade geração de renda, a redução das taxas de juros, disponibilidade de crédito e a promoção de alternativas de captação para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, bem como o elevado déficit habitacional (demanda por moradia vis-à-vis disponibilidade de imóveis no mercado) nos mercados de atuação da Companhia.

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

Os contratos de compra e venda de imóveis celebrados com os clientes preveem, de modo geral, correção do saldo devedor pela variação anual do Índice Nacional da Construção Civil (“INCC”) para a fase de construção e, após sua conclusão, pelo Índice Geral de Preços de Mercado (“IGPM”) acrescido de um determinado *spread*. Assim, as receitas de vendas da Companhia podem ser afetadas de acordo com a variação desses índices. O INCC, em sua apuração, abrange materiais e equipamentos, serviços e mão de obra da construção, com dados coletados, atualmente, em sete capitais do Brasil (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Porto Alegre e Brasília). Por se tratar de um índice com uma carteira específica de produtos e base geográfica delimitada, o INCC pode não representar integralmente a evolução dos custos do setor, sobre tudo nas regiões fora de sua abrangência, quanto à coleta dos dados, e para empresas com mix de insumos diferente do utilizado no índice.

Adicionalmente, a receita de incorporação imobiliária é apurada de acordo com a metodologia do PoC, que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Dessa forma, a receita da Companhia também poderá ser afetada pela velocidade de construção de seus empreendimentos, bem como pelos lançamentos de novos empreendimentos.

Considerando que a Companhia não tem em suas atividades operacionais e de financiamento, exposição a moedas estrangeiras, não há variações de receitas atribuíveis a taxas de câmbio.



## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

### c) Impacto 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*

Conforme evidenciado no item 10.2(b) acima, os contratos de compra e venda de imóveis são reajustados, até a data do repasse do cliente para instituição financeira, pelo INCC e, após a entrega das chaves, pelo IGPM acrescido de um determinado *spread*. O INCC visa capturar as variações dos custos de construção, incluindo os insumos e serviços. Com relação aos empreendimentos, periodicamente as tabelas de vendas são revistas de acordo, principalmente, com a evolução do estágio das obras e do ritmo de vendas.

#### *Câmbio*

Atualmente a Companhia não possui exposição direta em moedas estrangeiras, de forma que todo risco cambial se aplica de forma indireta, impactando o preço de alguns insumos atrelados a *commodities*, como aço (estrutura), cobre (cabos elétricos) e petróleo (impermeabilizantes), e pode ser representado pelos riscos macroeconômicos da economia brasileira. Esses impactos indiretos acabam refletidos no INCC, que, conforme detalhado acima, indexa os recebíveis de unidades em construção.

#### *Taxa de Juros*

A variação nas taxas juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, além de afetar os custos de financiamento a produção e da dívida da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos circulante e não circulante totais de R\$ 134 milhões, sendo: (i) R\$ 74 milhões referentes a financiamento a produção contratados junto ao SFH, sendo parte deles atrelados à Taxa Referencial (“TR”) ou a variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”); e (ii) R\$ 60 milhões referente a capital de giro (integralmente atreladas ao CDI)

Por sua vez, em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos circulante e não circulante totais de R\$ 66 milhões, sendo: (i) R\$ 30 milhões referentes a financiamento a produção contratados junto ao SFH, sendo parte deles atrelados à TR ou a variação do CDI; (ii) R\$ 36 milhões referente a capital de giro (maioria atrelada ao CDI e a contratos de arrendamento mercantil

A 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.

### **10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras**

#### **a) Introdução ou alienação de segmento operacional**

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia que causaram ou possa causar efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia e em seus resultados.

#### **b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária**

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia uma vez que a mesma desenvolve os projetos através da constituição de SPEs, conforme mencionado nos itens 7 e 9 deste Formulário de Referência.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, não houve nenhuma constituição, aquisição ou alienação de participação societária em outras empresas por parte da Companhia além das SPEs por meio da qual ela desenvolve seus empreendimentos imobiliários, no curso normal dos negócios.

#### **a) Eventos ou operações não usuais**

Em 31 de dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias. sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas.

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

### a. Mudanças significativas nas práticas contábeis

Não houve alterações nas práticas contábeis.

### b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não houve alterações nas práticas contábeis.

### c. Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Não ocorreram ressalvas no relatório dos auditores independentes relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, emitido pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes apresenta a seguinte ênfase:

#### Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

*“Conforme descrito na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”*

#### Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019

*“Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”*

#### Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018

*“Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”*

*Chamamos a atenção para a Nota explicativa 2.3 às demonstrações financeiras, que descreve a atualização e reemissão das demonstrações financeiras devido as circunstâncias descritas na referida Nota explicativa. Emitimos nosso relatório do auditor independente original com data de 29 de maio de 2019 sobre as demonstrações*

#### **10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor**

*financeiras emitidas anteriormente. Devido à atualização descrita na Nota explicativa 2.3, fornecemos este novo relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras reemitidas.”*

##### **Comentários da administração referente às ênfases**

A Administração ressalta as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários bem como consideram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

No processo de elaboração das Demonstrações Financeiras, a Administração exerceu julgamentos, utilizou estimativas e premissas para calcular valores reconhecidos nos ativos, passivos e resultados (receitas e despesas).

Entretanto, caso ocorra necessidade de avaliação para novas questões mais complexas, serão necessários outros julgamentos e estudos, os quais poderiam apresentar resultados relevantes diferentes dessas estimativas. Esses impactos significativos podem existir em caso de alterações nas condições e premissas apresentadas inicialmente.

A Administração entende que as políticas contábeis críticas que podem ter impacto significativo, causando ajustes relevantes no valor contábil dos ativos, passivos e resultados (receitas e despesas) para o encerramento de futuros exercícios financeiros são elencadas a seguir:

### **Apropriação de Receitas e Custos de Incorporação e Prestação de Serviços de Construção**

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Nas vendas de unidades não concluídas e prestação de serviços de obra de empreitada, a Companhia adota os normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47/IFRS 15 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade, quais sejam:

- Deve-se calcular o percentual dos custos incorridos em relação aos custos totais previstos até a conclusão da obra;
- Para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual calculado acima deve ser aplicado ao valor total proveniente das unidades vendidas, ajustado de acordo com as condições contratuais (atualização monetária pelo INCC);
- Os recebimentos referentes à venda de unidades que sejam superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima, devem ser registrados no passivo circulante ou não circulante, como adiantamento de clientes;
- O valor da receita apropriada que seja superior ao valor recebido deve ser registrado em uma conta apropriada do ativo circulante ou realizável a longo prazo, como contas a receber;
- Para a apuração dos custos das vendas realizadas, pondera-se o valor total de custos incorridos e a relação entre as unidades vendidas e o total das unidades lançadas;

A apropriação de receitas é feita com base em uma estimativa de custos. Nossos Diretores revisam tais estimativas mensalmente e mudanças nos custos estimados podem gerar ajustes em nossa apropriação de receitas registradas.

### **Custos orçados e reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia quando determinados.

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer uma estimativa e um julgamento significativo por parte da administração.

### Provisão para Contingências

Adotamos como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda e que sejam decorrentes de obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. As avaliações de risco de perda são elaboradas pela administração com o apoio dos seus assessores jurídicos externos e internos. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

No caso de contingências ativas, um ativo é reconhecido se o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

### Provisão para distrato

A provisão de distratos das unidades vendidas é efetuada quando a Companhia tem conhecimento de um distrato de uma unidade. Nesse caso, o valor a pagar é provisionado no passivo da Companhia, para que o patrimônio líquido reflita a realidade deste ativo, no qual a unidade volta a estar disponível para venda em estoque e é feito o provisionamento da devolução do valor conforme contrato de compra e venda. O saldo é registrado baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas, e fundamentada na análise dos contratos de venda individualmente.

### Provisão para manutenção de imóveis

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se como imóveis concluídos aqueles cujo habite-se já foi expedido e averbado.

## 10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

- 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) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando os respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos e serviços; (iv) contratos de construção não terminada; e (v) contratos de recebimento futuros de financiamentos.

A Companhia assumiu compromissos para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos respectivos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros, conforme o caso, sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.210.025 mil (R\$ 1.266.777 mil em 31 de dezembro de 2019), dos quais:

- (i) R\$ 1.138.290 mil em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 1.186.262 mil em 31 de dezembro de 2019) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e ou participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos; e
- (ii) R\$ 78.735 mil em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 80.515 mil em 31 de dezembro de 2019) se referem ao pagamento de torna.

**b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não há outros ativos e passivos assumidos pela Companhia e suas controladas que não estejam registrados em suas demonstrações financeiras consolidadas. Portanto, não há ativos ou passivos detidos pela Companhia e suas controladas que não estejam evidenciados em suas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

## 10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

### 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

As operações mencionadas no item 10.6 são compromissos relacionados a permutas físicas ou financeiras para aquisição de terrenos ainda não foram registrados no balanço patrimonial da Companhia em virtude da necessidade de cumprimento de determinadas cláusulas resolutivas aos contratos. Uma vez resolvidas essas cláusulas, a Companhia reconhecerá os respectivos ativos e passivos referentes à transação de permuta e a parcela respectiva da torna, passando às etapas normais do curso dos seus negócios de construir, vender e entregar os respectivos imóveis, gerando assim receitas, custos e despesas relacionadas às suas operações.

### b) Natureza e o propósito da operação

Aquisição de terrenos para o desenvolvimento das atividades de incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias.

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

Referidos compromissos totalizaram em 31 de dezembro de 2020, R\$ 1.210.025 mil (R\$ 1.266.777 mil em 31 de dezembro de 2019), dos quais:

- (i) R\$ 1.138.290 mil em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 1.186.262 mil em 31 de dezembro de 2019) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e ou participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos; e
- (ii) R\$ 78.735 mil em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 80.515 mil em 31 de dezembro de 2019) se referem ao pagamento de torna.



## 10.8 - Plano de Negócios

### a) Investimentos

#### *(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos*

O negócio da Companhia está focado nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. A incorporação imobiliária envolve a aquisição de terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de unidades residenciais e comerciais para pessoas físicas e jurídicas de diversas classes de renda. Tendo em vista que nossos diretores entendem que a aquisição dos terrenos constitui a fase mais crítica da aplicação de nossos recursos, estes participam ativamente no processo de compra. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada por um comitê de investimentos interno da Companhia. Adquirimos terrenos de pessoas físicas, jurídicas e em leilões judiciais e extrajudiciais e desenvolvemos uma auditoria (*Due Diligence*) objetivando a segurança legal, fiscal e ambiental na aquisição dos terrenos onde serão incorporados os nossos empreendimentos. Como é usual no mercado, avaliamos o custo-benefício de nossas aquisições gerenciando eventuais riscos legais e/ou ambientais, conforme orientação de nossos assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, realizamos um estudo de viabilidade financeira e elaboração de pesquisa de mercado.

A Companhia adquire os terrenos destinados aos empreendimentos imobiliários através de pagamento em dinheiro, com a utilização de caixa próprio, ou por pagamento na modalidade de permuta, seja ela “física” ou “financeira”. A permuta financeira consiste no pagamento futuro ao vendedor do terreno de determinado percentual incidente sobre a venda das unidades, enquanto que a permuta física consiste na entrega de unidades do empreendimento ao vendedor do terreno. A Companhia também pode utilizar unidades concluídas em outros empreendimentos para realizar o pagamento relativo à aquisição de novos terrenos.

Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir nosso banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da Companhia. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar por nosso comitê de investimentos e processo de *Due Diligence*, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

A Companhia está acompanhando os desenvolvimentos subsequentes e possíveis impactos às suas operações. Considerando o setor da Construção como uma das atividades essenciais elencadas pelo Governo Brasileiro, várias medidas de incentivo foram divulgadas, reduzindo bastante os impactos. Estamos mantendo o ritmo e todas as obras seguem sem interrupção, não havendo nenhum risco identificado de atraso em relação a entrega para os clientes. Estamos atendendo a todas as exigências e cuidados necessários, priorizando a garantia da saúde e segurança de nossos colaboradores e prestadores de serviços. As operações da gestão administrativa e comercial continuam com adaptações para trabalho a distância (“Home Office”) e, os nossos parceiros nas diversas cadeias, tanto financeira, como da operação de obras, estão operando sem maiores impactos. Nesse momento, não foram identificados riscos mais elevados de *impairment* de ativos financeiros e não financeiros.

#### *(ii) Fontes de financiamento dos investimentos:*

Os investimentos da Companhia são financiados com recursos próprios decorrentes da geração de caixa de suas atividades, bem como por meio da contratação de empréstimos de capital de giro e financiamentos na modalidade de financiamento à produção e linhas decorrentes do SFH com relação ao desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários (conforme detalhado no item 10.1(f) deste Formulário de Referência).

#### *(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos*

Não aplicável, tendo em vista que não há desinvestimentos relevantes em andamento ou previstos.

### b) Aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a

## 10.8 - Plano de Negócios

### **capacidade produtiva**

Não aplicável, tendo em vista que não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos previstos que possam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

#### **c) Novos produtos e serviços, indicando:**

##### *(i) Pesquisas em andamento*

Não aplicável, tendo em vista que não há pesquisas em andamento relacionadas a novos produtos e serviços.

##### *(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não aplicável, pois não há pesquisas em andamento para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

##### *(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados*

Não aplicável, pois não há pesquisas em andamento para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

##### *(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não aplicável, pois não há pesquisas em andamento para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### PANDEMIA DO COVID-19

O mercado brasileiro tem apresentado maior volatilidade em decorrência, dentre outros fatores, do avanço da epidemia do vírus Covid-19 e das medidas restritivas que estão sendo adotadas no Brasil e em outros países, na tentativa de minimizar a expansão da doença, as quais podem desacelerar a economia global. O Grupo está acompanhando os desenvolvimentos subsequentes e possíveis impactos às suas operações. Considerando o setor da Construção como uma das atividades essenciais elencadas pelo Governo Brasileiro, várias medidas de incentivo foram divulgadas, reduzindo bastante os impactos.

Nos nossos canteiros de obra adotamos práticas, antes do ingresso nas dependências do canteiro: medição da temperatura do colaborador ou do visitante (repetimos o procedimento após o almoço); uso de máscara (obrigatório durante todo o expediente); higienização das mãos (insumos fornecidos pela Companhia); avaliação diária feita pelo técnico de segurança da obra da saúde dos colaboradores; visita recorrente de técnico de enfermagem no canteiro de obras.

Entregamos kits de higiene e segurança aos nossos colaboradores. A higienização nos canteiros de obra acontece várias vezes ao dia nos espaços comuns, como refeitórios e vestiários, houve eliminação de bebedouros com entregas de garrafas *squeeze* personalizadas. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária, adoção de lava-pés com água clorada na entrada das obras. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição para evitar aglomerações.

Estamos mantendo o ritmo e todas as obras seguem sem interrupção por conta da pandemia do COVID-19, não havendo nenhum risco identificado de atraso em relação a entrega para os clientes. Estamos atendendo as exigências aplicáveis e cuidados necessários, priorizando a garantia da saúde e segurança de nossos colaboradores e prestadores de serviços.

As operações da gestão administrativa e comercial oscilaram entre trabalho a distância (“Home Office”) e trabalho presencial nos nossos escritórios ao longo de 2020 e, os nossos parceiros nas diversas cadeias, tanto financeira, como da operação de obras, operaram e operam sem maiores impactos.

A empresa aderiu em 2020 ao programa do governo (MP) 936, que instituiu o Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e Renda reduzindo a carga horária e salarial em 25% da maior parte do seu quadro de funcionários administrativos, mantendo inalterado a equipe sem grandes impactos para a operação da Companhia. Essa ação gerou uma economia de mais de R\$ 1 milhão em um período de três meses encerrado em julho de 2020.

Abaixo um breve sumário das principais medidas adotadas pela Companhia com relação à pandemia do COVID-19 e os principais impactos desta em suas operações:

- **Estímulos governamentais para o setor de construção civil:**
  - Desde o início da Pandemia, as atividades de construção civil foram consideradas como atividades essenciais durante a Pandemia, o que foi posteriormente confirmado por meio do Decreto n.º 10.342/20.
  - O orçamento relativo ao Programa Casa Verde Amarela (antigo Programa Minha Casa, Minha Vida) foi mantido, preservando a continuidade dos empreendimentos e o financiamento disponível aos consumidores;
  - A CAIXA anunciou na primeira onda um prazo de carência de 180 dias para início dos pagamentos relativos a vendas de unidades em empreendimentos qualificados sob o Programa Minha Casa, Minha Vida, estimulando o acréscimo das vendas de tais empreendimentos.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

- **Iniciativas adotadas pela Companhia:** a Companhia agiu com velocidade e realizou o planejamento e implementação das mudanças internas necessárias para reagir aos efeitos da Pandemia do COVID-19 em março de 2020:
  - Constituição de um comitê de crise: estruturado englobando a alta administração da Companhia visando endereçar os desafios operacionais, comerciais e financeiros em resposta à Pandemia de forma estruturada e coerente, incluindo medidas para ampliar e aprofundar o monitoramento e controle da inadimplência, a segmentação dos colaboradores por grupos de risco e medidas de distanciamento e uso da máscara, álcool gel e demais medidas de higiene recomendadas pelas autoridades, a implementação de política de ajuda de custo para corretores da equipe própria de vendas, de modo a preservar sua renda, bem como adoção de medidas para redução de despesas e preservação de caixa.
  - Ações e controles internos: reforço da liquidez por meio da contratação de novas linhas de crédito, redução da carga horária e salários dos colaboradores (conforme acima indicado), adoção de medidas mais rígidas para controle de custos de modo a preservar a margem bruta da Companhia e a promoção de treinamentos e workshops totalmente virtuais para a equipe (administrativa, vendas e operacional)
  - Ampliação do uso de ferramentas digitais: ampliação da promoção de eventos virtuais (*lives* em redes sociais e *tours* virtuais guiados aos empreendimentos), ampliação do uso do aplicativo da Companhia (Patrimar Access) como forma de comunicação entre clientes e Companhia e adoção e estímulo ao uso de plataformas digitais para todo o processo de venda, incluindo interação via chat, telefone, e-mail, vídeo conferência, até mesmo a assinatura do contrato via plataforma eletrônica (DocuSign), que fez com que o percentual de vendas finalizadas por meio dessa plataforma subissem ao longo do ano.

Ao longo de 2020 mantivemos uma séria dessas iniciativas e práticas, mesmo após a redução nos volumes de contágio e menor distanciamento social imposto pelas autoridades federais, estaduais e municipais. A Companhia manteve-se atenta às necessidades dos nossos colaboradores, clientes e sociedade em geral visando contribuir com ações para minimizar casos e proliferação de COVID-19 em nossas comunidades.

Como resultado desses esforços, percebeu-se uma resiliência da estratégia de diversificação da Companhia, por meio da combinação das operações em alta, média e baixa rendas, aliada à uma elevada capacidade da Companhia que permitiu que a Companhia apresentasse resultados positivos e apresentasse uma rápida trajetória de retomada, conforme evidenciado abaixo:



## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Não foram identificados riscos mais elevados de *impairment* de ativos financeiros e não financeiros em 2020 e, até a data deste Formulário de Referência, não temos razões para acreditar que teremos alteração nessa conclusão. Não tivemos impactos significativos de aumento de inadimplência por parte dos clientes e os fundamentos de médio e longo prazo dos negócios permanecem inalterados.

Os resultados de 2020 foram crescentes e nossa operação se mostrou resiliente à pandemia em função de uma combinação de: manutenção das atividades de construção civil como atividade essencial, qualidade dos produtos ofertados pela Companhia, estratégia adequada de liquidez e respostas rápidas aos choques e desequilíbrios de oferta de insumos, taxa de juros baixas e maior formação de poupança por parte dos nossos clientes. Vide item 10.1 do Formulário de Referência acima para maiores comentários da administração sobre o exercício de 2020.

A Companhia manteve até a data deste Formulário de Referência níveis satisfatórios de liquidez, mantendo suas operações e atividades construtivas sem necessidade de captações emergenciais.

## **11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas**

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480, a divulgação de projeções e estimativas neste Formulário de Referência é facultativa, desde que a administração da Companhia não tenha divulgado projeções e estimativas. Assim, tendo em vista que não foram divulgadas projeções e estimativas até o momento, a administração da Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais e financeiras) relacionadas aos negócios ou atividades da Companhia e de suas controladas.

## **11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas**

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM Nº 480, a divulgação de projeções e estimativas neste Formulário de Referência é facultativa, desde que a administração da Companhia não tenha divulgado projeções e estimativas. Assim, tendo em vista que não foram divulgadas projeções e estimativas até o momento, a administração da Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais e financeiras) relacionadas aos negócios ou atividades da Companhia e de suas controladas.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

a) **Atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando i. se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados; ii. se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto; iii. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor**

A estrutura administrativa da Companhia é constituída por (i) Conselho de Administração, (ii) Diretoria, e (iii) Conselho Fiscal não permanente, além do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, os quais possuem as atribuições indicadas abaixo.

### **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 04 (quatro) e, no máximo, 07 (sete) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

O Conselho de Administração possui regimento interno aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 05/08/2020. O regimento está disponível para consulta no site de relações com investidores da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)).

Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger. Será considerado conselheiro independente, aquele conselheiro que atender aos requisitos previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Regulamento do Novo Mercado” e “B3”, respectivamente) para tal (ou norma que vier a substituir o Regulamento do Novo Mercado). A Companhia adota tal critério espontaneamente, embora não esteja submetida ao Regulamento do Novo Mercado.

Também será(ão) considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, parágrafos 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da definição constante do artigo 41 do Estatuto Social da Companhia, na hipótese de haver acionista controlador. Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleitos, salvo mediante dispensa expressa da Assembleia Geral que os elegerem, aqueles que: (i) ocuparem cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuírem ou representarem interesses conflitantes com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelos membros do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo. Os membros do Conselho de Administração não poderão ter acesso a informações ou participar de reuniões do Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesses conflitantes com os da Companhia, ficando expressamente vedado o exercício do seu direito de voto nessas situações.

O Conselho de Administração terá 01 (um) Presidente e 01 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos.

O Conselho de Administração reunir-se-á, (i) ordinariamente trimestralmente; e (ii) extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou pela maioria de seus membros, mediante comunicação, por telegrama, fac-símile, correio eletrônico ou qualquer outra forma escrita (com a devida confirmação de recebimento) entregue com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis, contendo a data, horário e a pauta dos assuntos a serem tratados.



## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Sem prejuízo das demais competências previstas em lei, compete ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, zelando por sua boa execução;
- (ii) convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;
- (iii) manifestar-se previamente sobre qualquer proposta a ser submetida à Assembleia Geral;
- (iv) eleger e destituir a Diretoria e fixar-lhe as atribuições e a remuneração, bem como deliberar sobre a alteração do número de membros e composição, observadas as disposições aplicáveis no Estatuto Social e na legislação aplicável;
- (v) distribuir entre os Conselheiros e Diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral;
- (vi) aprovar a criação de comitês técnicos ou consultivos para assessorar o Conselho de Administração, incluindo sua competência e, se houver, os respectivos regimentos;
- (vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária e submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido de cada exercício social;
- (viii) aprovar o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia, eventuais projetos de expansão e programas de investimento, bem como acompanhar a sua execução;
- (ix) apreciar os resultados trimestrais da Companhia;
- (x) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia e sobre quaisquer outros atos que julgar necessário;
- (xi) outorgar opções de compra de ações a seus administradores e empregados, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral, nos termos do artigo 8º do Estatuto Social;
- (xii) escolher e destituir auditores independentes;
- (xiii) submeter à Assembleia Geral propostas de aumento de capital acima do limite do capital autorizado, ou com integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;
- (xiv) autorizar a emissão de ações ou debêntures conversíveis em ações dentro do limite do capital autorizado, debêntures não conversíveis em ações ou outros títulos ou valores mobiliários, bem como emissões no mercado de capitais local e internacional para a captação de recursos, tais como bonds, notes, notas promissórias comerciais, commercial papers ou outros de uso comum no mercado, deliberando sobre as suas condições de emissão;
- (xv) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda, recolocação no mercado ou cancelamento, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- (xvi) declarar dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;
- (xvii) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; e (v) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;
- (xviii) deliberar sobre a aquisição e alienação de bens do ativo permanente, conforme o valor de alçada definido pelo Conselho de Administração, exceto compra e venda de terrenos realizadas nos termos de programa de investimento já aprovado pelo Conselho de Administração;
- (xix) deliberar sobre quaisquer alterações no nome e marca da Companhia, ressalvadas as campanhas especiais temporárias promovidas pela Diretoria;
- (xx) deliberar sobre a constituição de controladas, afiliadas ou consórcios no exterior, bem como quaisquer alterações em seus estatutos sociais, a subscrição e integralização de aumentos de capital, a aquisição ou alienação de participação no capital social de tais sociedades;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(xxi) ressalvado disposto nos demais itens acima, aprovar, especialmente se em favor de terceiros e/ou em favor de outras sociedades controladas, coligadas ou do mesmo grupo econômico da Companhia, bem como de acionistas da Companhia, a contratação e/ou o uso da denominação social em negócios alheios ao objeto da Companhia, tais como fianças, incluídas as em favor de terceiros compradores pessoas físicas e/ou jurídicas, avais em favor de terceiros (ressalvadas as transações no curso normal dos negócios entre a Companhia e suas controladas e/ou entre suas controladas), concessões de garantias reais (ressalvadas as transações no curso normal dos negócios entre a Companhia e suas controladas e/ou entre suas controladas, inclusive mas não se limitando a hipotecas, abonos e saques de favor, ainda que não prevista expressamente no Estatuto Social da Companhia, cujo valor, individualmente considerado, seja superior ao valor de alçada definido pelo Conselho de Administração;

(xxii) ressalvado o disposto acima, aprovar a contratação de empréstimos, financiamentos ou instrumentos similares pela Companhia, cujo valor, individualmente considerado, seja superior ao valor de alçada definido pelo Conselho de Administração;

(xxiii) estabelecer a competência da Diretoria para contratar quaisquer operações de compra e venda de opções, de *swap* e outras operações financeiras complexas que tenham como base a negociação de preço ou cotação no mercado futuro, podendo, nos casos em que definir, exigir a prévia autorização do Conselho de Administração como condição de validade do ato, observado que não dependerá de prévia aprovação do Conselho de Administração as contratações de operações de derivativos realizadas com fins de proteção (a) de empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira; e (b) de operações de *swap* trocando taxas pós-fixadas para pré-fixadas, suportadas por recebíveis da Companhia ou suas subsidiárias;

(xxiv) aprovar a criação de ônus, encargos ou outra garantia real sobre os ativos da Companhia e/ou de suas subsidiárias fora do curso normal das atividades da Companhia e/ou de suas subsidiárias, conforme o caso, por valor superior ao valor de alçada definido pelo Conselho de Administração;

(xxv) avaliar anualmente o Diretor Presidente e validar a avaliação de desempenho dos Diretores, feita pelo Diretor Presidente;

(xxvi) aprovar alterações na estrutura organizacional da Companhia, necessárias à operação dos negócios e à execução das estratégias definidas;

(xxvii) dispor, observadas as normas do Estatuto Social da Companhia e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento

(xxviii) manifestar-se sobre os termos e condições de reorganizações societárias, aumentos de capital e outras transações que derem origem à mudança de controle, e consignar se elas asseguram tratamento justo e equitativo aos acionistas da Companhia;

(xxix) aprovar as seguintes políticas, as quais devem observar as regras vigentes aplicáveis à Companhia ou, na ausência dessas, altos padrões de governança: (a) política de gerenciamento de riscos, compatível com as estratégias de negócios e as atribuições da área de auditoria interna da Companhia, (b) política de remuneração dos administradores, (c) política de indicação de membros do conselho de administração, seus comitês de assessoramento e diretoria, (d) política de transações com partes relacionadas, e (e) política de negociação com valores mobiliários;

(xxx) aprovar a celebração, alteração e/ou extinção de contrato de qualquer natureza, com clientes, fornecedores e/ou prestadores de serviços, cujo valor individual do respectivo contrato seja superior ao valor de alçada definido pelo Conselho de Administração;

(xxxi) deliberar sobre a obtenção e o cancelamento de registro de companhia aberta na CVM;

(xxxii) deliberar a saída da Companhia do Novo Mercado, a qual deverá ser comunicada à B3 por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias; e

(xxxiii) deliberar sobre qualquer outra matéria que lhe seja submetida pela Diretoria.

Compete ao Presidente, ao Vice-Presidente do Conselho de Administração ou àquele Conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração, representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais, sempre que necessário.

Ressalta-se que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de 2002 ("Instrução CVM 367"), os acionistas poderão submeter indicações de membros para o conselho de administração, devendo, para tanto, apresentar, no mesmo ato: (i) cópia do instrumento de declaração de desimpedimento, nos termos da Instrução CVM 367, ou declarar

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

que obteve do indicado a informação de que está em condições de firmar tal instrumento, indicando as eventuais ressalvas; e (ii) currículo do candidato indicado, contendo, no mínimo, sua qualificação, experiência profissional, escolaridade, principal atividade profissional que exerce no momento e indicação de quais cargos ocupa em conselhos de administração, fiscal ou consultivo em outras companhias e o atendimento aos requisitos Política de Indicação (conforme definida no item 12.3 deste Formulário de Referência).

### **COMITÊS E COMISSÕES**

A Companhia também não possui comitês ou comissões estatutários, contudo, nos termos do seu Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração a criação dos referidos órgãos de assessoramento, competindo-lhe, ainda, definir regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

#### **Comitê de Auditoria, Compliance e Risco**

Em reunião realizada em 05/08/2020, os membros do nosso Conselho de Administração deliberaram a criação do nosso Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco ("Comitê de Auditoria"), bem como elegeram os seus membros. O Comitê de Auditoria é um órgão não estatutário de assessoramento vinculado ao nosso Conselho de Administração, a quem se reporta, atuando com independência em relação à Diretoria.

Os objetivos do Comitê de Auditoria são avaliar continuamente os sistemas de identificação de riscos, de conformidade, e os controles internos da Companhia, monitorando as exposições de risco e a adequação à padrões normativos e de governança da Companhia. Nosso Comitê de Auditoria é composto por 4 (quatro) membros, sendo: (i) 1 (um) membro independente, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado;

(ii) 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas e no relacionamento com os auditores independentes; e (iii) outros dois membros conforme indicação dos membros do nosso Conselho de Administração. Compete ao nosso Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco: (i) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; (ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da nossa Companhia; (iv) acompanhar os trabalhos e deliberar, alinhado com o Conselho de Administração, sobre o tratamento a ser dado às denúncias de fraudes, irregularidades e/ou não conformidades relacionadas ao Código de Conduta e políticas internas relacionadas, recebidas pelo Canal Confidencial e/ou pelo responsável pela compliance, garantindo proteção, anonimato e não retaliação dos denunciantes; (v) supervisionar a implementação e manutenção do Programa de *Compliance*, incluindo o cumprimento do disposto no Código de Conduta e Integridade e políticas internas relacionadas; (vi) avaliar e monitorar as exposições de risco da companhia; (vii) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas e o Código de Conduta; e (viii) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Para o desempenho de suas funções, o nosso Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco dispõe de autonomia operacional e dotação orçamentária, dentro de limites aprovados pelo Conselho de Administração.

O Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco possui regimento interno próprio, o qual também foi aprovado no âmbito da reunião do Conselho de Administração que aprovou a sua constituição. A íntegra do regimento interno do nosso Comitê

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

de Auditoria, *Compliance* e Risco poderá ser acessada no nosso site de relações com investidores ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)) e no site da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), na categoria “Regimento Interno de Comitês”.

### **CONSELHO FISCAL**

A Companhia terá um Conselho Fiscal que somente funcionará nos exercícios sociais em que for instalado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação da CVM aplicável e do Estatuto Social da Companhia. O pedido de funcionamento do Conselho Fiscal poderá ser formulado em qualquer Assembleia Geral, ainda que a matéria não conste do anúncio da convocação. Esta mesma Assembleia procederá a eleição dos membros do Conselho Fiscal, de seus respectivos suplentes e a fixação da remuneração dos Conselheiros Fiscais que exercerem suas funções na forma do parágrafo terceiro do artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações. O Conselho Fiscal da Companhia deverá ser composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, acionistas ou não, cuja função é indelegável. As atribuições e os poderes do Conselho Fiscal são definidos em lei, não podendo ser outorgados a outro órgão da Companhia sem prévia e expressa autorização legal.

O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017.

O Conselho Fiscal não possui regimento interno por não ter sido instalado até o momento.

### **DIRETORIA**

A Diretoria da Companhia será composta por, no mínimo 02 (dois) e no máximo 10 (dez) membros, acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de funções por um mesmo Diretor, sendo designado 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Administrativo Financeiro e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, e os demais receberão a designação de Diretores Executivos.

Os Diretores serão eleitos pelo voto da maioria dos membros do Conselho de Administração, tendo mandato unificado de 02 (dois) anos, permitida a reeleição. Os diretores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro próprio, observado o disposto no artigo 11 do Estatuto Social da Companhia, e permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria dos demais Diretores, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação, sendo que tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria deverão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico ou outro meio que admita a verificação de origem.

Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou pelo Estatuto Social da Companhia, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições do Estatuto Social da Companhia quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Compete exclusivamente à Diretoria:

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- a) cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social da Companhia, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral, inclusive mas não se limitando ao plano de gestão de riscos e as regras de compliance aprovadas pelo Conselho de Administração, além de cumprir e não praticar atos ou tomar decisões que contrariem a legislação vigente, e as normas e regulações específicas aplicáveis da Comissão de Valores Mobiliários;
- b) elaborar e propor ao Conselho de Administração e cumprir o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia, eventuais projetos de expansão e programas de investimento e cumprir e fazer cumprir as suas diretrizes;
- c) representar a Companhia, em conformidade com as atribuições e poderes estabelecidos no Estatuto Social, pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração;
- d) deliberar sobre a abertura, transferência e/ou encerramento de filiais, escritórios ou estabelecimentos de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior;
- e) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- f) aprovar contratações de obrigações da Companhia, observados os limites das competências atribuídas pelo Conselho de Administração;
- g) efetuar aplicações financeiras e resgatá-las, conceder garantias a controladas e a subsidiárias, bem como garantias no âmbito de processos administrativos, judiciais e arbitrais da Companhia e suas controladas;
- h) executar e avaliar anualmente a política de gestão de riscos, controles internos, bem como do programa de integridade e conformidade (compliance), e, quando necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais revisões destas políticas e controles;
- i) emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários; e,
- j) deliberar sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

A Diretoria da Companhia não possui regimento interno.

### ii. Informar se possui comitê estatutário de auditoria, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se ele atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM

A Companhia não possui Comitê Estatutário de Auditoria.

### iii. Informar de que forma o Conselho de Administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se a Companhia possui uma política de contratação de serviços extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data de sua aprovação, e caso ela seja divulgada, os locais onde ela pode ser consultada

A Companhia não adota uma política de contratação e serviços extra-auditoria com o auditor independente. Contudo, o Conselho de Administração da Companhia é responsável por selecionar o serviço de auditoria independente dentre as empresas com melhores reputação e experiência no mercado. Os resultados e apontamentos de risco da auditoria são avaliadas nas reuniões do Conselho de Administração e constam em ata.

### b) em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Além das prerrogativas gerais atribuídas aos Diretores, competirá especificamente:

- (a) **Diretor Presidente:** além de exercer constante coordenação das atividades dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia; (ii) implementar as diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração e Diretoria; (iii) convocar e presidir

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

as reuniões da Diretoria, com direito a voto, inclusive o de qualidade; (iv) traçar as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia; (v) exercer a supervisão geral e coordenação das competências e atribuições da Diretoria; (vi) designar qualquer dos Diretores para atividades e tarefas especiais, independentemente daquelas que lhes couber ordinariamente; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e as que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração.

- (b) Diretor Administrativo-Financeiro:** dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira e contábil da Companhia e suas afiliadas, incluindo a gestão das áreas de tesouraria, aplicação e captação de recursos (incluindo, sem limitação, financiamentos imobiliários), controle de recebíveis e de contas a pagar, de orçamento e controle das operações e de planejamento, incluindo a preparação do orçamento da Companhia; (ii) participar das negociações para aquisições, fusões, associações, etc. com outras empresas, visando ao crescimento e consolidação dos negócios, sempre que solicitado; (iii) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as áreas de apoio da Companhia, incluindo, sem limitação, recursos humanos, controladoria, serviços gerais, tecnologia de informação, jurídica e seguros; (iv) acompanhar e apoiar na negociação, consecução e execução dos contratos de permutas, compras e vendas e parcerias, nas atividades que sejam necessárias, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Diretoria ou pelo Diretor Presidente.
- (c) Diretor de Relações com Investidores:** dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, Banco Central do Brasil, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (ii) participar das decisões sobre viabilidade de novos negócios da Companhia; e (iii) participar das negociações para aquisições, fusões, associações, etc. com outras empresas, visando ao crescimento e consolidação dos negócios, sempre que solicitado.
- (d) Diretores executivos:** Compete a cada Diretor Executivo auxiliar o Diretor Presidente na supervisão, coordenação, direção e administração das atividades e dos negócios da Companhia e em todas as tarefas que este lhe consignar.

A Diretoria da Companhia não possui regimento interno.

**c) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Companhia não dispõe de um Conselho Fiscal permanente. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia poderá instalar o Conselho Fiscal a pedido dos acionistas, não tendo sido ele instalado nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017. O Conselho Fiscal não possui regimento interno aprovado.

**d) Informar se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:**

- i) A periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros;**
- ii) Metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação;**
- iii) Como os resultados da avaliação são utilizados pela Companhia para aprimorar o funcionamento deste órgão; e**
- iv) Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.**

As avaliações de desempenho dos órgãos de administração e assessoramento, como órgãos colegiados, são feitas anualmente, após análise e recomendações feitas pelas áreas internas de Recursos Humanos da Companhia,

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

contemplando diversos aspectos relacionados ao funcionamento de tais órgãos durante o período em análise, dentre os quais a qualidade da participação e desempenho, visando identificar oportunidades de melhoria no funcionamento dos órgãos e a observância dos indicadores de desempenho e metas, os quais são estabelecidos e alinhados ao orçamento e planejamento estratégico da Companhia delimitados pela Companhia, conforme indicado no item 13.1 deste Formulário de Referência.

As avaliações são feitas mediante entrevistas com os membros de cada órgão e principais executivos da Companhia, os quais também fazem uma autoavaliação sobre o seu desempenho no exercício de suas funções.

Ainda, para a determinação dos elementos da remuneração variável atribuída aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária, é levada em consideração a performance dos membros em relação às metas operacionais e financeiras.

A Companhia utiliza o resultado de tais avaliações no contínuo aprimoramento de sua estrutura de governança corporativa, inclusive relativamente ao funcionamento do Conselho de Administração.

Na data deste Formulário de Referência, nossa Companhia não havia contratado serviços de consultoria ou assessoria externos para avaliação de desempenho de nossos órgãos e/ou comitês.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

### a. prazos de convocação

A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação, as prescrições legais pertinentes e as disposições do Estatuto Social da Companhia.

Conforme delimitado pelo artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência em primeira convocação, e 08 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, se necessária ou, ainda, no prazo determinado pela legislação aplicável. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, salvo quando a lei exigir *quórum* mais elevado e observadas as disposições deste Estatuto Social; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

### b. competências

Cabe a Assembleia Geral, além das competências que lhe cabem por força da Lei das Sociedades por Ações, (a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras; (b) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado; (c) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; (d) reformar o Estatuto Social; (e) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, ou emissão de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia, exceto quando em conformidade com o disposto no artigo 6º deste Estatuto Social; (f) suspender o exercício de direitos dos acionistas, nos termos do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações; (g) escolher empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação nos casos e na forma prevista neste Estatuto Social; (h) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação.

### c. endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas na sede da Companhia, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, parte, bairro Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP 30.320.760, no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), no site da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no site de relações com investidores da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)).

### d. identificação e administração de conflitos de interesses

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, não poderá ser eleito como administrador da Companhia, salvo dispensa da assembleia geral, aquele que tiver interesse conflitante com a sociedade.

A Lei das Sociedades por Ações dispõe, ainda, que é vedado ao administrador intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, bem como na deliberação que a respeito tomarem os demais administradores, cumprindo-lhe cientificá-los do seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e extensão do seu interesse. Não obstante, admite-se que o administrador contrate com a companhia em condições razoáveis ou equitativas, idênticas às que prevalecem no mercado ou em que a companhia contrataria com terceiros.

No que se refere especificamente aos administradores que também forem acionistas da Companhia, a Lei das Sociedades por Ações dispõe que o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o nosso. A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o da Companhia é anulável; o



## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

acionista responderá pelos danos causados e será obrigado a transferir para a companhia as vantagens que tiver auferido. No momento, não há projetos de implantação de novas práticas sobre o assunto.

Adicionalmente, possuímos uma Política de Transação com Partes Relacionadas, que se encontra alinhada às exigências da Lei das Sociedades por Ações. Segundo tal política, transações envolvendo controladores de uma ou mais empresas do Grupo Patrimar, ou pessoas que tenham influência significativa (nos termos do art. 243 da Lei n.º 6.404/76) no Grupo Patrimar, ou entidades controladas por essas pessoas, ou a que essas pessoas exerçam influência significativa, deverão, dentre outras condições, observar condições de mercado, de modo que eventuais conflitos no caso de aprovação dessas transações em sede de Assembleia Geral já são mitigados. Em relação à essas transações, em caso de conflito de interesses potencial, a pessoa envolvida deverá imediatamente manifestar seu conflito na Assembleia Geral de Acionistas, devendo também ausentar-se das discussões sobre o tema e abster-se da tomada de decisão ou da emissão de opinião, conforme o caso.

Ademais, aplica-se a eventuais conflitos de interesse as regras constantes na legislação brasileira. Os conflitos de interesse são identificados nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

### **e. solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto**

A Companhia não possui regras, políticas ou práticas formalizadas para solicitação de procurações pela Administração para o exercício do direito de voto em suas assembleias gerais.

### **f. formalidades necessárias para aceitação de instrumentos de procurações outorgados por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico**

A Companhia, observando o disposto na Lei das Sociedades por Ações, na regulamentação em vigor e em seu Estatuto Social, demanda como requisito para a admissão em Assembleia, a apresentação pelos acionistas ou por seus representantes, com até 24 horas de antecedência, dos seguintes documentos: (a) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, (b) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente, datado de até dois dias úteis antes da realização da Assembleia Geral; e (c) na hipótese de representação do acionista, instrumento de mandato, o qual deverá: (i) ter sido outorgado em conformidade com as disposições do §1º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, (ii) apresentar firmas reconhecidas.

O acionista, seu representante legal ou o mandatário, conforme o caso, deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade: (a) documento de identificação com foto, para as pessoas físicas; (b) cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto dos representantes legais, para as pessoas jurídicas; e (c) cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto dos representantes legais, para os fundos de investimento.

No caso das pessoas jurídicas estrangeiras, a documentação que comprova os poderes de representação deverá passar por processo de notariação e consularização. Documentos redigidos em outras línguas, nos termos do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, conforme alterado, só serão aceitos mediante apresentação de tradução juramentada.

Nos termos da Convenção Sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros, celebrada em 5 de outubro de 1961, e promulgada pelo Decreto Nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, fica dispensada a consularização

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

de documentos estrangeiros emitidos em países signatários da mencionada convenção, desde que observados todos os seus termos e condições.

Por fim, a Companhia não admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico.

**g. formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à Companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação e consularização**

Nos termos na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 481"), a Companhia disponibilizará o boletim de voto a distância por ocasião:

- (i) das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) das assembleias gerais que:
  - (a) deliberarem sobre eleição de membros do conselho fiscal ou do conselho de administração, nas hipóteses previstas na Instrução CVM nº 481; e/ou
  - (b) se realizarem na mesma data de assembleia geral ordinária.

Para participar da Assembleia Geral por meio dessa modalidade, os acionistas da Companhia deverão preencher os campos próprios, assinar o Boletim de Voto e enviá-lo, alternativamente, para: (i) o Agente Escriturador (conforme abaixo definido) das ações de emissão da Companhia; (ii) o agente de custódia responsável pela custódia das ações de emissão da Companhia de sua titularidade ("Agente de Custódia"), desde que ele esteja apto a receber o Boletim de Voto nos termos da Instrução CVM nº 481; ou, ainda, (iii) a Companhia, diretamente.

Neste sentido, a Companhia informa que o agente escriturador de suas ações, a saber, Itaú Corretora de Valores S.A. ("Agente Escriturador"), nos termos do convênio firmado com a Companhia, receberá em toda a sua rede de agências bancárias espalhadas por todo o território nacional, conforme normas divulgadas pelo escriturador, o boletim de voto de seus acionistas, que não detenham ações objeto de depósito centralizado. Os acionistas ou seus representantes deverão comparecer em qualquer agência bancária do Agente Escriturador, munidos de documento de identidade válido, original, com foto e, no caso de acionistas considerados pessoas jurídicas e/ou representados por procurador, deverão ser apresentados os documentos de representação competentes, além do Boletim de Voto.

Além disso, cabe salientar que nos termos da Instrução CVM nº 481, os agentes de custódia podem, mas não são obrigados a receber os Boletins de Voto dos acionistas da Companhia. Em razão disso, é recomendado aos acionistas que verifiquem junto ao respectivo Agente de Custódia se o mesmo prestará tal serviço, bem como seus custos e procedimentos. Nos casos em que o Agente de Custódia opte por receber os Boletins de Voto, os acionistas da Companhia poderão, também, a seu exclusivo critério, encaminhar o Boletim de Voto diretamente a tais agentes.

Ainda, nos termos da Instrução CVM nº 481, os acionistas que assim desejarem, também poderão encaminhar o Boletim de Voto diretamente para a Companhia e, neste caso, devem observar as regras a seguir:

(i) o Boletim de Voto somente será recebido quando enviado fisicamente, por via postal, endereçado ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia, localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, parte, bairro Belvedere, ou quando enviado por e-mail, para o seguinte endereço eletrônico: [www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri), devendo os originais, neste último caso, serem encaminhados à Companhia antes da data prevista para realização da Assembleia Geral;

(ii) o Boletim de Voto deverá conter local, data e assinatura do acionista solicitante. Caso o acionista seja considerado uma pessoa jurídica nos termos da legislação brasileira, a assinatura deverá ser de seus representantes legais, ou procuradores com poderes para prática deste tipo de ato;

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(iii) o Boletim de Voto encaminhado diretamente à Companhia deverá estar acompanhado da documentação que comprove a qualidade de acionista ou de representante legal do acionista signatário, observados, portanto, os requisitos e formalidades indicados no edital de convocação da Assembleia Geral.

O Boletim de Voto que estiver desacompanhado da documentação necessária à comprovação da condição de acionista, ou à comprovação de sua representação não será considerado válido e, em consequência, não será processado pela Companhia, podendo, contudo, ser corrigido e reenviado pelo acionista à Companhia, observados os prazos e procedimentos estabelecidos na Instrução CVM nº 481.

Nos termos do artigo 21-U da Instrução CVM nº 481, a Companhia comunicará o acionista, em até 3 (três) dias do recebimento do boletim de voto à distância: (i) o recebimento do boletim de voto à distância, bem como se o boletim e os documentos recebidos são suficientes para que o voto do acionista seja considerado válido; ou (ii) a necessidade de retificação ou reenvio do boletim de voto a distância ou dos documentos que o acompanham, descrevendo os procedimentos e prazos necessários à regularização do voto à distância.

Será admitido o Boletim de Voto que for recebido pelo Agente Escriturador, pelo Agente de Custódia (conforme o caso) e/ou pela Companhia até 7 (sete) dias antes da data de realização da Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM nº 481.

### **h. se a Companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância**

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico próprio de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância. Também não disponibiliza mecanismos de participação à distância ou um sistema para transmissão ao vivo do vídeo e/ou áudio das assembleias gerais. Ressalta-se que, considerando o disposto no artigo 21-C da Instrução CVM nº 481, tais sistemas não são obrigatórios à Companhia, ainda que, se verificada a necessidade de sua implementação em um futuro próximo, a Companhia poderá implementá-los.

### **i. instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do Conselho de Administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância**

Nos termos do artigo 21-L da Instrução CVM nº 481, será assegurado aos acionistas da Companhia, observadas a regulação vigente e as instruções contidas neste item, o direito de indicar candidatos ao cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, bem como matérias que sejam consideradas pertinentes para inclusão na ordem do dia de suas assembleias gerais ordinárias.

#### Regras Gerais

Todas as solicitações de inclusão de matérias para deliberação e de candidatos a membro do Conselho de Administração da Companhia deverão obedecer os prazos estipulados na Instrução CVM nº 481 para tanto, quais sejam, (i) 45 (quarenta e cinco) dias antes da data de realização da Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 25 (vinte e cinco) dias antes da data de realização de Assembleia Geral Extraordinária neste caso, exclusivamente para solicitações de inclusão de candidatos a membro do Conselho de Administração, nas assembleias gerais extraordinárias que venham a ser convocadas para este fim; e deverão ser encaminhadas diretamente à Companhia, endereçado ao departamento de Relação com os Investidores, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, parte, bairro Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP 30.320.760, ou quando enviado por e-mail, para o endereço: [www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri), devendo os originais, neste último caso, serem encaminhados à Companhia antes do termo final do prazo indicado nos subitens “i” e “ii” acima.

As solicitações de inclusão devem ser formuladas de acordo com o artigo 21-G da Instrução CVM nº 481 e vir acompanhadas dos seguintes documentos (a) informações elencadas nos artigos 8 a 21 da Instrução CVM nº 481 a respeito dos candidatos e/ou da proposta objetos de inclusão no boletim de voto a distância; (b) indicação das vagas a que os

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

candidatos propostos concorrerão, conforme o caso; (c) documentos que comprovem a qualidade de acionista, mencionados no item 12.2 “g” deste Formulário de Referência; (d) documentos que comprovem a participação acionária requerida para referida solicitação; e (e) no caso de inclusão de proposta, informações descritas no Anexo 21-M-II-da Instrução CVM nº 481 a respeito do acionista que solicitar a inclusão. Caso o acionista seja considerado uma pessoa jurídica nos termos da legislação brasileira, a assinatura deverá ser de seus representantes legais, ou procuradores com poderes para prática deste tipo de ato.

Além disso, toda e qualquer solicitação deverá estar acompanhada da documentação comprobatória de representação do acionista indicada na alínea “f” deste item 12.2

Ainda, as solicitações de inclusão deverão ser elaboradas em linguagem clara, objetiva e que não induza os acionistas a erro, devendo conter no máximo 2.100 (dois mil e cem) caracteres (incluindo os espaços), por matéria/candidato, devendo, ainda, ser formulada como uma proposta indicando ao final o acionista responsável por sua autoria, de modo que baste aos demais acionistas aprová-la, rejeitá-la ou abster-se de deliberar sobre ela.

**A solicitação de inclusão que estiver desacompanhada da documentação necessária não será considerada válida, e, em consequência, não será processada pela Companhia, podendo, contudo, ser corrigida e reenviada pelo acionista à Companhia, observados os prazos e procedimentos estabelecidos na Instrução CVM nº 481.**

Por fim, nos termos do inciso II do artigo 21-L da Instrução CVM nº 481, somente poderão encaminhar solicitações de inclusão de propostas de deliberação no âmbito das assembleias gerais ordinárias os acionistas que detiverem participação societária igual ou superior àquela prevista no Anexo 21-L-II da Instrução CVM nº 481. Por sua vez, nos termos do inciso I do artigo 21-L da Instrução CVM nº 481, poderão encaminhar indicações de candidatos à eleição de membros do Conselho de Administração da Companhia no âmbito das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias destinadas a deliberar sobre estas matérias os acionistas que detiverem participação societária igual ou superior àquela prevista no Anexo 21-L-II da Instrução CVM nº 481.

**j. se a Companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias**

A Companhia não disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias. Caso se verifique a existência dessa demanda em momento futuro, a Companhia avaliará os melhores métodos de implementação de sistemas como os mencionados.

**k. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito ao voto a distância**

Outras informações relativas à participação à distância nas assembleias da Companhia serão divulgadas por ocasião de sua convocação.

O boletim de voto a distância será disponibilizado, nos prazos legais aplicáveis, no site de Relações com Investidores da Companhia, no site da CVM e da B3, detalhando todos os requisitos necessários e orientações a respeito da votação à distância.

A Companhia não transmite ao vivo o vídeo e/ou o áudio das assembleias.

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

### a. frequência das reuniões:

O Conselho de Administração reunir-se-á, (i) ordinariamente, trimestralmente; e (ii) extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou pela maioria de seus membros, mediante comunicação, por telegrama, fac-símile, correio eletrônico ou qualquer outra forma escrita (com a devida confirmação de recebimento) entregue com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis, contendo a data, horário e a pauta dos assuntos a serem tratados.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, foram realizadas duas reuniões do Conselho de Administração, sendo estas: (i) a reunião realizada em 05 de outubro de 2020 para as deliberações relacionadas a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas da Companhia e para a aprovação da Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia; (ii) reunião realizada em 31 dias de dezembro de 2020 para as deliberações relacionadas a cisão parcial, com a versão do acervo líquido cindido para a Construtora Real, cuja cisão ocasionou na absorção, pela Construtora Real, do acervo correspondente à R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos).

### b. se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui acordo de acionistas vigente.

### c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Política de Transações com Partes Relacionadas, aprovada pelo Conselho de Administração em 05/08/2020, e alterada em 05/10/2020 visa estabelecer regras a fim de assegurar que todas as decisões envolvendo partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses sejam tomadas tendo em vista os nossos interesses. A Política de Transações com Partes Relacionadas interpreta conflito de interesses como uma situação que emerge quando um acionista, administrador ou membro de comitê de assessoramento do Conselho de Administração se encontra envolvida em processo decisório, negócio ou potencial transação em que ela tenha o poder de influenciar ou direcionar o resultado final deste processo e, assim, assegurar uma vantagem indevida para si, algum familiar ou terceiros, ou ainda que possa interferir na sua capacidade de julgamento isento, prejudicando o melhor interesse da Companhia. Dessa forma, a Política de Transações com Partes Relacionadas estabelece alguns procedimentos a serem observados pelos administradores envolvidos em operações com partes relacionadas ou potenciais conflitos de interesse.

Os administradores da Companhia ou os administradores das controladas da Companhia envolvidos no processo de aprovação de qualquer transação com partes relacionadas, que estiverem em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverão informar essa situação à Diretoria ou ao Conselho de Administração da Companhia (a depender do órgão responsável pela aprovação da transação com parte relacionada) e deverão explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação. Neste caso, o administrador conflitado deverá se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

Para mais informações sobre a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, vide item 16.1 deste Formulário de Referência. A íntegra da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia pode ser acessada no site de relações com investidores da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)) e no site da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), na categoria “Política de Transações entre Partes Relacionadas”.

### d. se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do Conselho de Administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

*(i) órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado; e*

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

Em reunião realizada em 05/08/2020, os membros do Conselho de Administração da Companhia aprovaram a política de indicação dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês de Assessoramento ("Política de Indicação"). A íntegra da Política de Indicação pode ser acessada no site de relações com investidores da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)) e no site da Comissão de Valores Mobiliários ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), na categoria "Política de indicação".

### ***(ii) principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do Conselho de Administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros***

A Política de Indicação estabelece as diretrizes, critérios e procedimentos para a indicação de membros ao Conselho de Administração, Diretoria e membros de comitês de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia e suas subsidiárias. Como diretriz geral, a Política prevê que o processo de indicação de candidatos deve visar que os cargos elegíveis sejam preenchidos por membros de perfil diversificado, levando-se em conta conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero. Adicionalmente, os indicados aos cargos deverão ser profissionais altamente qualificados, com notável experiência profissional, técnica e acadêmica, com reputação ilibada, sendo para cada cargo exigidas as competências descritas na Política de Indicação.

## **12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem**

O Estatuto Social da Companhia prevê que, em caso de oferta pública de suas ações, e caso a Companhia venha a ter suas ações listadas no Novo Mercado, ela seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), efetivos e suplentes, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de setembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, dos regulamentos da B3 e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

**12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal**

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	26/07/1965	Pertence apenas à Diretoria	05/08/2020	2 ANOS	1
546.889.576-53	Engenharia Civil	19 - Outros Diretores	05/08/2020	Sim	0.00%
NÃO APLICÁVEL		Diretor Executivo de Obras			
Lucas Felipe Melo Couto	30/01/1986	Pertence apenas à Diretoria	05/08/2020	2 ANOS	1
067.847.566-06	Engenharia Civil	19 - Outros Diretores	05/08/2020	Sim	0.00%
NÃO APLICÁVEL		Diretor Executivo Comercial e de Marketing			
Felipe Enck Gonçalves	18/10/1980	Pertence apenas à Diretoria	05/08/2020	2 ANOS	0
039.979.726-21	Economista	12 - Diretor de Relações com Investidores	05/08/2020	Sim	0.00%
Diretor de Finanças e Relações com Investidores					
Alexandre Araujo Elias Veiga	15/12/1958	Pertence apenas à Diretoria	05/08/2020	2 ANOS	1
280.095.846-49	Engenharia Civil	19 - Outros Diretores	05/08/2020	Sim	0.00%
NÃO APLICÁVEL		Dir. Presidente e de Incorporações			
Alexandre Lara Nicácio	28/04/1967	Pertence apenas à Diretoria	05/08/2020	2 ANOS	1
610.432.656-00	Engenharia Civil	19 - Outros Diretores	05/08/2020	Sim	0.00%
NÃO APLICÁVEL		Diretor Executivo Técnico			
Marcos Alexandre Barbosa	09/01/1967	Pertence apenas à Diretoria	05/08/2020	2 ANOS	1
639.225.926-00	Engenharia Civil	19 - Outros Diretores	05/08/2020	Sim	0.00%
NÃO APLICÁVEL		Diretor Executivo Regional e de Novos Negócios			
Heloisa Magalhães Martins Veiga	02/04/1960	Pertence apenas ao Conselho de Administração	05/08/2020	ATÉ A AGO DE 2022	1
455.408.376-49	Economista	20 - Presidente do Conselho de Administração	05/08/2020	Sim	100.00%
NÃO APLICÁVEL					
Fernando Antônio Moreira Calaes	03/07/1958	Pertence apenas ao Conselho de Administração	05/08/2020	ATÉ A AGO DE 2022	1



**12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal**

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
<b>Outros cargos e funções exercidas no emissor</b>		<b>Descrição de outro cargo / função</b>			
496.446.616-72	Engenheiro Agrônomo	25 - Vice Presidente Cons. de Administração Independente	05/08/2020	Sim	100.00%
MEMBRO DO COMITÊ DE AUDITORIA, COMPLIANCE E RISCOS					
Renata Martins Veiga Couto	20/12/1985	Pertence apenas ao Conselho de Administração	05/08/2020	ATÉ A AGO DE 2022	1
073.912.786-10	Engenharia Civil	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	05/08/2020	Sim	100.00%
NÃO APLICÁVEL					
Milton Loureiro Junior	01/05/1958	Pertence apenas ao Conselho de Administração	05/08/2020	ATÉ A AGO DE 2022	1
028.347.898-51	Engenheiro Civil	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	05/08/2020	Sim	100.00%
NÃO APLICÁVEL					
Renata Maria Paes de Vilhena	09/01/1962	Pertence apenas ao Conselho de Administração	05/10/2020	2 anos	1
636.462.696-34	Professora associada	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	05/10/2020	Sim	100.00%
NÃO APLICÁVEL					
<b>Experiência profissional / Critérios de Independência</b>					

Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida - 546.889.576-53

Graduado em Engenharia Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 1988, pós-graduado em Qualidade e Produtividade na Construção Civil pela mesma instituição em 1995 e Certificado no Programa de Desenvolvimento de Dirigentes pela Fundação Dom Cabral em 2018. Ingressou na Companhia em 1988, atuando como engenheiro de obra e de produção, até se tornar gerente de obras do Grupo. Em 2007, tornou-se Diretor de Obras, sendo hoje responsável pelas áreas de gestão e execução de obras, qualidade e pós-obra da Companhia. A partir de 2015 acumulou o papel de Diretor Estatutário.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Lucas Felipe Melo Couto - 067.847.566-06

Graduado em Engenharia Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 2009, possui pós-graduação em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em 2010 e Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2005 como estagiário em engenharia, percorrendo canteiros de obras e áreas de gestão, especificamente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Em 2007 participou do Programa de Trainee da Companhia. Entre 2009 e 2013 atuou como engenheiro responsável pela execução e gestão de obras em empreendimentos do grupo. A partir de 2013 assumiu a função de Gerente Comercial de Vendas e Marketing e a partir de 2015 passou a exercer a função de Diretor Comercial e de Marketing Estatutário da Patrimar.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Lucas Felipe Melo Couto em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Lucas Felipe Melo Couto tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

---

Felipe Enck Gonçalves - 039.979.726-21

Graduado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 2002 e em Ciências Contábeis pela Universidade FUMEC(Fundação Mineira de Educação e Cultura) em 2007. De 2002 a 2007 atuou na Ernst & Young do Brasil e de 2007 a 2009 atuou na Ernst & Young de Londres. A partir de 2010 atuou como Gerente Executivo de Relações com Investidores na MRV Engenharia ,em 2011 transferiu-se para a LOG Commercial Properties, atuando como CFO e Diretor de Relações com Investidores. Em 2020, iniciou suas atividades como Diretor de Relações com Investidores da Companhia.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Felipe Enck Gonçalves em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Felipe Enck Gonçalves tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

---

Alexandre Araujo Elias Veiga - 280.095.846-49

Graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Kennedy em 1982, Administração de Empresas e Contabilidade pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 1981. Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018) pela Fundação Dom Cabral. Iniciou sua carreira na Companhia em 1978 como estagiário e em 1986 se torna Sócio-Diretor da então M. Martins Empreendimentos Imobiliários. Atuou como engenheiro, supervisor e diretor de obras exercendo ainda os cargos de diretor técnico e de incorporação. Desde 2011 ocupa o cargo de Diretor Presidente/CEO da Companhia, sendo sócio-controlador integral desde 2015.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Alexandre Araujo Elias Veiga em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Alexandre Araujo Elias Veiga tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

---

Alexandre Lara Nicácio - 610.432.656-00

Graduado em Engenharia Civil pela UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais em 1989, possui pós-graduações em Gestão de Negócios na Construção Civil pela FEAD - Faculdade de Estudos Administrativos de Minas Gerais em 2008, Tecnologia e Produtividade da Construção Civil pela UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais em 2014 e Certificado no Programa de Desenvolvimento de Dirigentes pela Fundação Dom Cabral em 2018. Com 30 anos de experiência na indústria da construção civil e desenvolvimento imobiliário, já ocupou cargos de execução, gestão e coordenação de obras. Iniciou suas atividades na Patrimar em 2008 como gestor responsável pelo departamento técnico da Companhia, tornando-se Diretor Técnico e Estatutário em 2015.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Alexandre Lara Nicácio em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Alexandre Lara Nicácio tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

---

Marcos Alexandre Barbosa - 639.225.926-00

Graduado em Engenharia Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 1992, Certificado no Programa de Desenvolvimento de Dirigentes pela Fundação Dom Cabral em 2018. Possui 28 anos de experiência na indústria da construção civil, sendo 22 anos dedicados a área imobiliária, atuou como engenheiro-superintendente e gerente de obras. Ingressou na Companhia em 2002, sendo hoje responsável por desenvolver as atividades da Companhia no segmento residencial de baixa renda na regional Rio de Janeiro, pela Construtora Novolar.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Marcos Alexandre Barbosa em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Marcos Alexandre Barbosa tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

---

Heloisa Magalhães Martins Veiga - 455.408.376-49

Graduada em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 1981, Certificada nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Estagiou na INDI/MG, Agência de Promoção de Investimento e Comércio Exterior de Minas Gerais. Ingressou na Companhia em 1980 como estagiária onde adquiriu vasta experiência no setor imobiliário. Atuou em prospecção e escolha de terrenos, definição de produtos, viabilidade econômico-financeira de projetos e estratégias de precificação e vendas, até ocupar a posição de Vice-Presidente do Grupo em 2015 e sócia controladora integral desde então. Em janeiro de 2020, foi eleita Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sra. Heloisa Magalhães Martins Veiga em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Heloisa Magalhães Martins Veiga tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada ("Instrução CVM nº 301").

Fernando Antônio Moreira Calaes - 496.446.616-72

Fernando Antônio Moreira Calaes é engenheiro Agrônomo pela Universidade Federal de Viçosa, pós-graduado em engenharia de saneamento e ambiental (UFMG) e MBA em Finanças (IBMEC). Possui experiência na Açominas/Gerdau, nas áreas ambiental, administrativa, recursos humanos e financeira. Foi Diretor de Administração e Finanças e acumulou a Diretoria de Relações com Investidores da TRIP Linhas Aéreas S.A. e na UNITAS S.A. Atua em diversos trabalhos de estruturação organizacional e de capital de empresas, análise de viabilidade de projetos e em M&A nos setores siderúrgicos, serviços, varejo, construção, mineral, agrícola, agroindústria entre outros. Professor associado da Fundação Dom Cabral e professor do MBA da FUMEC. Participa do IBEF, IBGC e do IMMC (Instituto Mineiro de Mercado de Capitais) onde é membro fundador e diretor. É Conselheiro Certificado do IBGC. Atua ainda como conselheiro em empresas e "Family Business Technical Coach" em finanças corporativas, gestão de pessoas, estratégia, estrutura organizacional e gestão por resultados.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Fernando é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Renata Martins Veiga Couto - 073.912.786-10

Graduada em Engenharia Civil em 2010 e Relações Internacionais em 2011, ambos pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura. Certificada nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas em 2017 e de Desenvolvimento de Dirigentes em 2018, ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2006, como estagiária, passando por experiências em obras e áreas de gestão em engenharia, especialmente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Entre 2010 e 2012 atuou como engenheira de orçamentos na área de arquitetura. A partir de 2013 assumiu a gestão da área de incorporações e em 2015 passou a exercer a função de Diretora de Incorporações da Companhia, além de ser acionista-controladora integral.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sra. Renata Martins Veiga Couto em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Renata Martins Veiga Couto tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Milton Loureiro Junior - 028.347.898-51

Graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Mauá com especialização em Engenharia Econômica pela Fundação Dom Cabral. Foi acionista, Diretor Executivo e Vice-Presidente do Grupo Financeiro Mercantil do Brasil. É Sócio da DLM Investimentos e Recursos.

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Milton Loureiro Junior em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Milton Loureiro Junior tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

O Sr. Milton é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Renata Maria Paes de Vilhena - 636.462.696-34

Graduada em Estatística pela UFMG. Participou do Programa de Gestão Avançada da Fundação Dom Cabral – PGA. Possui especialidade, Lato Sensu, em Gestão Pública e Legislação Urbana pela Universidade Cândido Mendes – Minas Gerais. É Professora Associada da Fundação Dom Cabral desde janeiro de 2015; Conselheira da Vetor Brasil e do Instituto República e integra o Grupo de Especialistas formado por quatro organizações do terceiro setor (Fundação Brava, Fundação Lemann, Instituto Humanize e República.org). Foi servidora pública estadual na Secretaria de Planejamento e Gestão de 1985 até 2016, período em que ocupou diversos cargos gerenciais nessa competência e no Governo Federal. Neste último, no período entre 1999 e 2002, atuou como Secretária Adjunta de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Renata tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerada Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

A Sra. Renata é membro independente do Conselho de Administração, conforme critérios do regulamento do Novo Mercado.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida - 546.889.576-53
N/A
Lucas Felipe Melo Couto - 067.847.566-06
N/A
Felipe Enck Gonçalves - 039.979.726-21
N/A
Alexandre Araujo Elias Veiga - 280.095.846-49
N/A
Alexandre Lara Nicácio - 610.432.656-00
N/A
Marcos Alexandre Barbosa - 639.225.926-00
N/A
Heloisa Magalhães Martins Veiga - 455.408.376-49
N/A
Fernando Antônio Moreira Calaes - 496.446.616-72
N/A
Renata Martins Veiga Couto - 073.912.786-10
N/A
Milton Loureiro Junior - 028.347.898-51
N/A
Renata Maria Paes de Vilhena - 636.462.696-34
N/A

**12.7/8 - Composição Dos Comitês**

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Fernando Antônio Moreira Calaes	Outros Comitês		Presidente do Comitê	03/07/1958	05/08/2020	2 ANOS
496.446.616-72	Comitê de Auditoria, Compliance e Risco da Companhia	Engenheiro Agrônomo		05/08/2020	0	100.00%
Comitê de Auditoria, Compliance e Risco da Companhia						
Luigi Oliveira Ribeiro	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	10/10/1982	05/08/2020	2 ANOS
051.460.836-65	Comitê de Auditoria, Compliance e Risco da Companhia	Advogado		05/08/2020	0	0.00%
Comitê de Auditoria, Compliance e Risco da Companhia						
Silvano Aragão	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	01/02/1966	05/08/2020	2 ANOS
639.258.506-00	Comitê de Auditoria, Compliance e Risco da Companhia	Administrador		05/08/2020	0	0.00%
Comitê de Auditoria, Compliance e Risco da Companhia						
Experiência profissional / Critérios de Independência						
Fernando Antônio Moreira Calaes - 496.446.616-72						
Fernando Antônio Moreira Calaes é engenheiro Agrônomo pela Universidade Federal de Viçosa, pós-graduado em engenharia de saneamento e ambiental (UFMG) e MBA em Finanças (IBMEC). Possui experiência na Açominas/Gerdau, nas áreas ambiental, administrativa, recursos humanos e financeira. Foi Diretor de Administração e Finanças e acumulou a Diretoria de Relações com Investidores da TRIP Linhas Aéreas S.A. e na UNITAS S.A. Atua em diversos trabalhos de estruturação organizacional e de capital de empresas, análise de viabilidade de projetos e em M&A nos setores siderúrgicos, serviços, varejo, construção, mineral, agrícola, agroindústria entre outros. Professor associado da Fundação Dom Cabral e professor do MBA da FUMEC. Participa do IBEF, IBGC e do IMMC (Instituto Mineiro de Mercado de Capitais) onde é membro fundador e diretor. É Conselheiro Certificado do IBGC. Atua ainda como conselheiro em empresas e “Family Business Technical Coach” em finanças corporativas, gestão de pessoas, estratégia, estrutura organizacional e gestão por resultados.						
A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes em entidades do terceiro setor.						
A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.						
Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Fernando é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.						
Luigi Oliveira Ribeiro - 051.460.836-65						
Graduado em Direito pela Faculdade de Direito Milton Campos com especialização em Direito Processual pela PUC Minas e Direito Público pela ANAMAGES, Certificado no Programa de Desenvolvimento de Dirigentes pela Fundação Dom Cabral. Possui 13 anos de experiência na área Jurídica, sendo os últimos 2 anos dedicados à Patrimar.						
A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Luigi Oliveira Ribeiro em entidades do terceiro setor.						
A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Luigi Oliveira Ribeiro tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.						
Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301						
Silvano Aragão - 639.258.506-00						

Mestre em Administração, MBA em Gestão estratégica de Pessoas. Graduado em Administração e formação em Coaching Executivo Organizacional pelo International Coach Federation. Possui mais de 20 anos de experiência com gestão de pessoas, tendo atuado nos ramos da indústria (Construção Civil e Mineração), Comércio, Agronegócios, saúde e educação. Eleito Profissional do ano de 2005, com o prêmio de melhores práticas em Gestão de Pessoas, e em 2012 foi eleito Personalidade de RH do Ano, ambos prêmios concedidos pela ABRH MG. Atuou também no Sinduscon -MG, período de 2001-2015 como Presidente do Grupo de Intercambio da Construção Civil (GICCRH).

A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Silvano Aragão em entidades do terceiro setor.

A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Silvano Aragão tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Fernando Antônio Moreira Calaes - 496.446.616-72	
N/A	
Luigi Oliveira Ribeiro - 051.460.836-65	
N/A	
Silvano Aragão - 639.258.506-00	
N/A	

## 12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
<b>Cargo</b>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Heloisa Magalhães Martins Veiga Presidente do Conselho de Administração	455.408.376-49	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
Renata Martins Veiga Couto Membro do Conselho de Administração	073.912.786-10	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	
<u>Observação</u>				
<hr/>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Heloisa Magalhães Martins Veiga Presidente do Conselho de Administração	455.408.376-49	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
Patrícia Martins Veiga Controladora	073.912.806-07	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	
<u>Observação</u>				
<hr/>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Renata Martins Veiga Couto Membro do Conselho de Administração	073.912.786-10	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
Patrícia Martins Veiga Controladora	073.912.806-07	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	
<u>Observação</u>				
<hr/>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Heloisa Magalhães Martins Veiga Presidente do Conselho de Administração	455.408.376-49	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)

## 12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
<b>Cargo</b>				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Alexandre Araujo Elias Veiga Diretor Presidente	280.095.846-49	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	
<u>Observação</u>				
-----				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Renata Martins Veiga Couto Membro do Conselho de Administração	073.912.786-10	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
Lucas Felipe Melo Couto Diretor	067.847.566-06	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	
<u>Observação</u>				
-----				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Heloisa Magalhães Martins Veiga Presidente do Conselho de Administração	455.408.376-49	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Genro ou Nora (2º grau por afinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
Lucas Felipe Melo Couto Diretor	067.847.566-06	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	
<u>Observação</u>				
-----				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Alexandre Araujo Elias Veiga Diretor Presidente	280.095.846-49	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Genro ou Nora (2º grau por afinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
Lucas Felipe Melo Couto Diretor	067.847.566-06	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	



12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Observação				
<hr/>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Lucas Felipe Melo Couto	067.847.566-06	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	Cunhado e Cunhada (2º grau por afinidade)
Diretor				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Patrícia Martins Veiga	073.912.806-07	Patrimar S.A.	23.236.821/0001-27	
Controladora				
<u>Observação</u>				
<hr/>				

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<b>Exercício Social 31/12/2020</b>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Heloisa Magalhães Martins Veiga	455.408.376-49	Controle	Controlador Direto
Conselheira de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
PRMV Participações S.A.	25.251.274/0001-84		
Controladora e Diretora			
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Alexandre Araujo Elias Veiga	280.095.846-49	Controle	Controlador Direto
Dir. Presidente			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
PRMV Participações S.A.	25.251.274/0001-84		
Controlador e Diretor			
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Renata Martins Veiga Couto	073.912.786-10	Controle	Controlador Direto
Conselheira de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
PRMV Participações S.A.	25.251.274/0001-84		
Controladora			
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
Heloisa Magalhães Martins Veiga Conselheira de Administração	455.408.376-49	Subordinação	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
Mia Felicita (Construtora Novolar Ltda) Diretora Vice Presidente	03.633.447/0001-96		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Alexandre Araujo Elias Veiga Dir. Presidente	280.095.846-49	Subordinação	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
Mia Felicita (Construtora Novolar Ltda) Diretor Presidente	03.633.447/0001-96		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Alexandre Lara Nicácio Diretor	610.432.656-00	Subordinação	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
Mia Felicita (Construtora Novolar Ltda) Diretor	03.633.447/0001-96		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Marcos Alexandre Barbosa Diretor	639.225.926-00	Subordinação	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Mia Felicita (Construtora Novolar Ltda)	03.633.447/0001-96		
Diretor			
Observação			
-----			
Administrador do Emissor			
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	546.889.576-53	Subordinação	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
Mia Felicita (Construtora Novolar Ltda)	03.633.447/0001-96		
Diretor			
Observação			
-----			
Administrador do Emissor			
Lucas Felipe Melo Couto	067.847.566-06	Subordinação	Cliente
Diretor			
Pessoa Relacionada			
Mia Felicita (Construtora Novolar Ltda)	03.633.447/0001-96		
Diretor			
Observação			
-----			

### **12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores**

A Companhia contratou apólice de seguro de responsabilidade civil para seus diretores e administradores e para os de suas subsidiárias, incluindo a Companhia ("D&O"), que oferece cobertura para o pagamento ou reembolso, a título de indenização securitária, de valores devidos em razão de atos dos membros do conselho de administração, da diretoria, do conselho fiscal ou de qualquer outro órgão estatutário ou órgão criado pelo contrato ou estatuto social da Companhia ou suas controladas ou subsidiárias, bem como de qualquer pessoa física que tenha poderes de representação da Patrimar ou suas controladas e/ou subsidiárias cujo cargo ou função implique na representação de fato ou de direito de terceiros.

A atual apólice foi contratada pela Companhia e emitida pela Axa Seguros S/A., CNPJ.: 19.323.190/0001-06, com vigência entre 12/04/2021 a 12/04/2022 e com limite máximo de garantia de R\$ 15 milhões. O valor do prêmio total desta apólice foi de R\$24.165,63, pago em 04 parcelas distribuídas conforme a seguir:

Vencimento	Valor
27/05/21	R\$6.041,41
27/06/21	R\$6.041,41
27/07/21	R\$6.041,41
27/08/21	R\$6.041,40

A Companhia entende que o reembolso aos administradores de custos e despesas decorrentes de processos administrativos, judiciais e/ou acordos extrajudiciais é justo e devido, uma vez que decorrente de atos praticados no exercício de suas funções, sem dolo ou culpa grave que demonstrem intenção de prejudicar a Companhia ou terceiros. Desse modo, a Companhia acredita que possui maior capacidade de atração e manutenção de sua pessoal chave, garantindo, desta forma, um melhor desenvolvimento de sua estratégia de negócios.

**12.12 - Outras informações relevantes**

**Data e quórum de instalação das Assembleias Gerais realizadas nos últimos três anos:**

<b>DATA:</b>	<b>TIPO DA ASSEMBLEIA:</b>	<b>CONVOCAÇÃO:</b>	<b>QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:</b>
<b>31/12/2020</b>	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
05/10/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
05/08/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
05/08/2020	Ordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
17/04/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
13/01/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
12/12/2019	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
30/10/2019	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%

**GOVERNANÇA CORPORATIVA**

O “Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa”, editado pelo IBGC (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa) objetiva indicar as melhores práticas de governança empresarial, para: (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade, sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo código do IBCG, a Companhia adota:

- (i) emissão exclusiva de ações ordinárias;
- (ii) política “uma ação igual a um voto”;
- (iii) contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, que comprometam sua independência;
- (iv) Estatuto Social claro quanto à (a) forma de convocação da Assembleia Geral; (b) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (c) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- (v) transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;

**12.12 - Outras informações relevantes**

- (vi) convocações de assembleias e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sempre visando à realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- (vii) fazer constar votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;
- (viii) vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- (ix) previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;
- (x) conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras; e

a oferta de compra de ações que resulte em transferência de controle deve ser dirigida a todos os acionistas, que terão a opção de vender as suas ações nas mesmas condições do controlador, incluindo a participação no prêmio de controle, se houver.

### 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

**a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Companhia possui uma Política de Remuneração de Administradores, aprovada por seu Conselho de Administração em 05/08/2020, e que se encontra disponível para consulta no site de relações com investidores da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)).

A prática de remuneração da Companhia para o Conselho de Administração, Diretoria estatutária e não estatutária, e membros dos comitês instituídos pelo Conselho de Administração, tem por objetivo o reconhecimento pelos serviços desenvolvidos e visa incentivar, reter e atrair profissionais qualificados, garantindo o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis e os padrões de governança corporativa aos quais a Companhia está submetida.

A Companhia entende que com essa política consegue-se: (i) atrair, recompensar, reter e incentivar executivos na condução de seus negócios de forma sustentável, observados os limites de risco adequados, estando sempre alinhada aos interesses dos acionistas; (ii) proporcionar uma remuneração com base em critérios que diferenciem o desempenho, e permitam também o reconhecimento e a valorização da performance individual; e (iii) assegurar a manutenção de padrões de equilíbrio interno e externo, compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho referencial, regulamentando critérios e estabelecendo controles administrativos capazes de responder às diversas necessidades da Companhia.

**b. composição da remuneração, indicando:**

**i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles:**

#### Conselho de Administração

##### Remuneração Fixa Pró-labore

A remuneração dos membros do nosso Conselho de Administração, é composta por uma remuneração mensal fixa. A remuneração fixa tem como objetivo remunerar os serviços de cada conselheiro, dentro do escopo de responsabilidade atribuído ao Conselho de Administração da Companhia, sendo estabelecida de acordo com a legislação e os padrões de mercado.

##### Benefícios Diretos e Indiretos

Os membros do Conselho de Administração poderão receber pacote de benefícios compatíveis com o mercado e alinhados à estratégia de remuneração total da Companhia. Quando necessário, o Grupo Patrimar poderá reembolsar eventuais despesas eventualmente custeadas pelos membros do Conselho de Administração no exercício de seus respectivos cargos, tais como despesas de estadia e locomoção.

##### Participação em Comitês.

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a remuneração por participação em comitês, salvo em relação ao membro independente do Conselho de Administração que vier a compor algum Comitê, ocasião na qual terá dentro da composição da sua remuneração fixa o valor correspondente à sua participação, enquanto permanecer como membro do Comitê.

##### Remuneração Variável

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a remuneração variável, incluindo bônus, participação nos resultados, participações em reuniões, e comissões. No entanto, os membros do Conselho de Administração que ocuparam



### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

ou ocupam outros cargos na Companhia poderão fazer jus ao recebimento de remuneração variável em razão do exercício de tais cargos.

#### Benefícios Pós-Emprego

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a benefícios pós-emprego.

#### Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

#### Remuneração Baseada em Ações

Podemos oferecer aos membros de nosso Conselho de Administração participação no plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado às ações, com o objetivo de alinhamento de incentivos entre profissionais e acionistas, bem como retenção dos referidos membros no médio e longo prazo. Adicionalmente, não há qualquer impedimento aos membros do nosso Conselho de Administração para que detenham opções de compra de ações da Companhia em razão de outros cargos exercido nesta. Para informações sobre a remuneração baseada em ações, vide os itens 13.4 a 13.9 e 13.14 abaixo. Não há qualquer impedimento aos membros do conselho de administração para que detenham opções de compra de ações da companhia em razão de outros cargos exercido nesta.

### **Diretoria Estatutária**

#### Remuneração Fixa Pró-labore.

Nossos executivos (diretores estatutários) fazem jus à remuneração fixa que tem como objetivo remunerar os serviços de cada diretor, dentro do escopo de responsabilidade atribuído à Diretoria da Companhia.

#### Benefícios Diretos e Indiretos.

Os membros da Diretoria poderão receber pacote de benefícios compatíveis com o mercado e alinhados à estratégia de remuneração total da Companhia.

#### Participação em Comitês

Os membros da Diretoria Estatutária não fazem jus a remuneração por participação em comitês.

#### Remuneração Variável

Os membros da Diretoria Estatutária fazem jus à remuneração variável (Bônus) anual, baseada em indicadores de desempenho quantitativos e qualitativos definidos periodicamente, que tem como objetivo de incentivar o cumprimento das metas de desempenho anual da empresa, alinhando os incentivos de curto prazo entre executivos e acionistas, bem como atrair e reter os melhores profissionais do mercado. A Companhia oferece aos Diretores, conforme definição da sua estrutura em reunião do Conselho de Administração, planos de incentivo de longo prazo, com o objetivo de estimular a permanência de seus executivos na Companhia e criar visão de longo prazo no processo decisório, além de contribuir para agregar valor à Companhia através do alinhamento de interesses entre a Companhia, investidores e administradores. A Diretoria também participa do plano, observando-se a combinação dos resultados da Companhia com o desempenho individual de cada Diretor, o que será medido com base em indicadores e metas objetivas e mensuráveis.

#### Benefícios Pós- Emprego

### 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

Os membros da Diretoria Estatutária não fazem jus a benefícios pós-emprego.

#### Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os membros da Diretoria Estatutária não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

#### Remuneração Baseada em Ações

Oferecemos a nossos executivos possibilidade de participação em plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado às ações da Companhia, com o objetivo de alinhamento de incentivos entre profissionais e acionistas, bem como retenção dos referidos executivos no médio e longo prazo. Para informações sobre o nosso Plano de Opções de Compra de Ações e de Incentivo Atrelado a Ações, ver os itens 13.4 a 13.9 abaixo.

#### **Comitês**

##### Remuneração Fixa Pró-labore.

Os membros dos Comitês, estatutários ou não, não terão direito à remuneração pela referida participação.

##### Benefícios Diretos e Indiretos.

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios diretos e indiretos.

##### Participação em Comitês

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração por participação em comitês.

##### Remuneração Variável

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração variável.

##### Benefícios Pós- Emprego

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios pós-emprego.

##### Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

##### Remuneração Baseada em Ações

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração baseada em ações.

**ii. Em relação aos três últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total:**

<b>Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>
<b>Remuneração Variável</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>Pós Emprego</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>Baseada em Ações</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

### 13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>
--------------	-------------	-------------	------------

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	N/A	100,00%	N/A
Remuneração Variável	N/A	N/A	N/A
Pós Emprego	N/A	N/A	N/A
Baseada em Ações	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>N/A</b>	<b>100,00%</b>	<b>N/A</b>

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	N/A	100,00%	N/A
Remuneração Variável	N/A	N/A	N/A
Pós Emprego	N/A	N/A	N/A
Baseada em Ações	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>N/A</b>	<b>100,00%</b>	<b>N/A</b>

#### iii. Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

Os valores de remuneração pagos pela Companhia aos seus administradores (Diretores Estatutários e Não Estatutários e membros do Conselho de Administração) e empregados são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, considerando empresas do mesmo setor em que a Companhia atua, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de se realizar reajuste em algum dos componentes da remuneração.

Com relação à remuneração do Conselho Fiscal, esta será fixada pela Assembleia Geral que deliberar pela sua instalação e a eleição dos seus membros.

#### iv. razões que justificam a composição da remuneração

A remuneração fixa tem como objetivo atrair e reter profissionais qualificados que possam contribuir para o crescimento, sucesso e perpetuidade da Companhia e leva em conta o cumprimento das obrigações funcionais associados ao cargo, atrelada ao grau de responsabilidades e da experiência para ocupar a posição.

Dessa forma, a composição da remuneração dos membros da administração da Companhia é justificada segundo as responsabilidades inerentes ao cargo e as práticas de mercado. Ademais, a Companhia acredita que a combinação dos elementos fixos que compõem a remuneração, alinha os interesses dos executivos aos interesses da Companhia no curto, médio e longo prazos. A parcela fixa dos rendimentos proporciona segurança para o cumprimento de obrigações rotineiras dos executivos, associada a metas estabelecidas para cada exercício social, oferece o estímulo necessário para que o próprio executivo e também os seus liderados entreguem seus melhores esforços no sentido de atingir e superar as metas da Companhia.

#### v. a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

Não aplicável, tendo em vista que não existem membros não remunerados na administração da Companhia.

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

**c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração:**

Para a remuneração fixa não há indicadores de desempenho específicos para sua definição.

A remuneração variável é determinada de acordo com os indicadores de desempenho quantitativos e qualitativos, definidos anualmente e que traduzem os resultados financeiros da companhia, observando-se também os campos relacionados aos clientes, aos processos internos e de qualidade. São eles: Margem Líquida, Receita Operacional Líquida; Vendas Líquidas contratadas; Taxa de Rotatividade; Cumprimento da Legislação Trabalhista; Cronograma Prazo Cliente; Gestão Resíduo, entre outros

O modelo de avaliação de desempenho da administração, quando aplicável, é baseado em objetivos e metas estabelecidos para o período a partir de planejamento estratégico empresarial.

**d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho**

A remuneração dos administradores é estruturada pela evolução dos indicadores de desempenho individuais ou coletivos. Oferecemos aos nossos executivos possibilidade de participação em plano de outorga de opções de compra de ações e de incentivo atrelado a ações de emissão da Companhia, com a intenção de alinhar objetivos e de retenção a longo prazo.

**e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo**

A estratégia de remuneração da Companhia tem como objetivo a atração, retenção e motivação de profissionais qualificados, bem como a perpetuidade da Companhia. As práticas de remuneração adotadas alinham-se aos interesses da Companhia, através das políticas e diretrizes que, em suas análises, tem como itens principais a criação de valor e a continuidade dos negócios.

A parcela fixa da remuneração dos administradores, é uma forma de se buscar a compatibilidade da política de remuneração com os níveis de responsabilidade assumidos pelos administradores e a gestão de riscos da Companhia. Assim, a estrutura da política de remuneração visa evitar a assunção de riscos excessivos e proteger os acionistas.

A Companhia busca o alinhamento de interesses por meio de salários compatíveis com os níveis de mercado e busca por meio da meritocracia premiar o alcance e a superação de metas.

Para o longo prazo, alinhamos os interesses da nossa Companhia ao dos nossos executivos também por meio do plano de opção de compra de ações e incentivo atrelado a ações, reafirmando o compartilhamento do risco e do resultado entre o executivo e a nossa Companhia.

**f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

Na data deste Formulário de Referência, não há qualquer parcela da remuneração dos administradores que seja suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia.

**g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor**

Na data deste Formulário de Referência, não há qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário atribuídos aos administradores da Companhia.

**h. práticas e procedimentos adotados pelo Conselho de Administração para definir a remuneração individual do Conselho de Administração e da Diretoria, indicando:**

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

***i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam***

A remuneração global dos conselheiros e diretores estatutários é definida anualmente em Assembleia Geral Ordinária, sendo que, posteriormente, a remuneração atribuível ao Conselho e à Diretoria é determinada pelo Conselho de Administração. A remuneração individual dos membros do Conselho de Administração é definida pela Presidente do Conselho e a remuneração individual dos membros da Diretoria é definida pelo Diretor Presidente.

***ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos***

A definição da remuneração dos conselheiros e diretoria estatutária é feita com base na experiência dos conselheiros, no seu conhecimento do mercado e na recomendação da Diretoria e da área de gestão de pessoas da Companhia. Não existe um estudo específico para este fim.

***iii. com que frequência e de que forma o Conselho de Administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor***

A definição da remuneração individual dos conselheiros e diretoria estatutária é feita com base na experiência dos conselheiros e diretores, no seu conhecimento do mercado e baseando-se na recomendação da Presidente do Conselho de Administração, Diretoria e da área de gestão de pessoas da Patrimar. Não existe um estudo específico para este fim. A Política de remuneração da Companhia determina que cabe ao Conselho de Administração avaliar, periodicamente, sua adequação às práticas de mercado, bem como a aderência dos administradores às suas diretrizes. Dessa forma, a Política de remuneração é atualizada e revisada anualmente, se necessário, pelo Conselho de Administração em conjunto com a área de gestão de pessoas da Companhia, ou em periodicidade inferior, quando solicitado por esta.

**13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal****Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2021 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	6,16		11,16
Nº de membros remunerados	5,00	6,16		11,16
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	1.570.800,00	3.656.038,40		5.226.838,40
Benefícios direto e indireto	96.530,94	293.795,84		390.326,78
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	314.160,00	731.207,68		1.045.367,68
Descrição de outras remunerações fixas	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício circular/CVM/SEP/Nº02/2020	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício circular/CVM/SEP/Nº02/2020		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	140.000,00	1.400.259,12		1.540.259,12
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício Circular CVM/SEP nº 02/2020			
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	5.000.000,00		5.000.000,00
<b>Observação</b>		O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício Circular CVM/SEP nº 02/2020		
Total da remuneração	2.121.490,94	11.081.301,04		13.202.791,98

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	2,08	7,67		9,75
Nº de membros remunerados	0,83	7,67		8,50
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	425.000,00	3.646.225,34		4.071.225,34
Benefícios direto e indireto	36.564,75	330.645,27		367.210,02
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	85.000,00	729.245,07		814.245,07

Descrição de outras remunerações fixas	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício circular/CVM/SEP/Nº02/2020	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício circular/CVM/SEP/Nº 02/2020		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Observação</b>	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do ofício Circular CVM/SEP nº 02/2020	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020		
<b>Total da remuneração</b>	546.564,75	4.706.115,68		5.252.680,43

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	7,08	0,00	7,08
Nº de membros remunerados	0,00	7,08	0,00	7,08
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	1.825.919,63	0,00	1.825.919,63
Benefícios direto e indireto	0,00	230.573,15	0,00	230.573,15
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	365.183,93	0,00	365.183,93
Descrição de outras remunerações fixas		Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020		
<b>Total da remuneração</b>	0,00	2.421.676,71	0,00	2.421.676,71

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	7,33	0,00	7,33
Nº de membros remunerados	0,00	7,33	0,00	7,33
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	2.011.264,05	0,00	2.011.264,05
Benefícios direto e indireto	0,00	207.555,98	0,00	207.555,98
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	402.252,81	0,00	402.252,81
Descrição de outras remunerações fixas		Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00



<b>Observação</b>	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020		
Total da remuneração	0,00	2.621.072,84	0,00	2.621.072,84

### 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Exercício Social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	5	6,16	N/A	11,16
Número de membros remunerados <sup>(1)</sup>	5	6,16	N/A	11,16
Bônus	140.000,00	1.400.259,12	N/A	1.540.259,12
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	140.000,00	1.400.259,12	N/A	1.540.259,12
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	140.000,00	1.400.259,12	N/A	1.540.259,12
Participação nos resultados	0	0	N/A	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0	0	N/A	0

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	2,08	6,66	N/A	8,74
Número de membros remunerados <sup>(1)</sup>	0,83	9,00	N/A	9,83
Bônus	0	0	N/A	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0	0	N/A	0
Participação nos resultados	0	0	N/A	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0	0	N/A	0

(1) Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº02/2020.

#### Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019

### 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	N/A	7,08	N/A	7,08
<b>Número de membros remunerados <sup>(1)</sup></b>	N/A	7,08	N/A	7,08
<b>Bônus</b>	N/A	0	N/A	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	N/A	0	N/A	0
<b>Participação nos resultados</b>	N/A	0	N/A	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	N/A	0	N/A	0

(1) Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº02/2020.

#### Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018

	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	N/A	7,33	N/A	7,33
<b>Número de membros remunerados <sup>(1)</sup></b>	N/A	7,33	N/A	7,33
<b>Bônus</b>	N/A	0	N/A	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	N/A	0	N/A	0
<b>Participação nos resultados</b>	N/A	0	N/A	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	N/A	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	N/A	0	N/A	0

(1) Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº02/2020.

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

#### **a. termos e condições gerais**

A Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou, em 05/08/20 o Plano de Opção de Compra de Ações de emissão da nossa Companhia (“Plano”), o qual estabelece as condições gerais para a outorga de opções de compra de Ações os empregados e/ou administradores e/ou das demais sociedades do grupo econômico da Companhia (i.e., pessoas físicas que possuam vínculo de emprego e/ou ocupem cargos da administração da Companhia e/ou de qualquer sociedade do mesmo grupo econômico, estatutários ou não), a critério do Conselho de Administração (em conjunto, “Beneficiários Plano”), objetivando incentivar a integração e alinhamento dos colaboradores da Companhia e das suas controladas e coligadas. O Plano delega ao nosso Conselho de Administração a competência para delimitar todos os termos e condições nos quais as opções serão outorgadas, por meio da aprovação de programas, observado que as opções outorgadas não poderão ultrapassar o limite máximo de 5,0% (cinco por cento) das ações do capital subscrito e integralizado da nossa Companhia, sendo que este limite somente poderá ser alterado mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas da nossa Companhia.

#### **b. principais objetivos do plano**

Os principais objetivos do Plano são os seguintes: (a) estimular a expansão da Companhia e o alcance e superação das metas empresariais, mediante a criação de incentivos de longo prazo que visem a maior integração de seus administradores e empregados, na qualidade de acionistas da Companhia; (b) possibilitar à Companhia a manutenção de seus profissionais, oferecendo-lhes, como vantagem e incentivo adicional, a oportunidade de se tornarem acionistas da Companhia; (c) promover o bom desempenho da Companhia e os interesses de seus acionistas, mediante o comprometimento de longo prazo de seus administradores e empregados; (d) incentivar o sentimento de “dono” da Companhia nos Beneficiários dos programas; (e) aumentar a capacidade de atração e retenção de talentos da Companhia; e (f) reforçar a cultura de desempenho sustentável e de busca pelo desenvolvimento de competências dos administradores e empregados, alinhando os seus interesses com os dos acionistas da Companhia.

#### **c. forma como o plano contribui para esses objetivos**

Ao possibilitar que os empregados e administradores se tornem acionistas da nossa Companhia em condições potencialmente diferenciadas, espera-se que estes tenham fortes incentivos para comprometer-se efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a promover os interesses dos acionistas, os objetivos sociais e aos planos de crescimento da nossa Companhia, com a finalidade de maximizar seus lucros.

O oferecimento de opções de compra de ações estimula os beneficiários, por meio do seu comprometimento, a buscar a valorização das ações no médio e longo-prazo. Atinge-se, ainda, por meio deste modelo o compartilhamento dos riscos e dos ganhos da nossa Companhia, por meio da valorização das ações adquiridas no âmbito do Plano. Adicionalmente, o modelo adotado espera ser eficaz como mecanismo dos beneficiários, em face, principalmente, do compartilhamento da valorização das ações da nossa Companhia.

#### **d. como o plano se insere na política de remuneração da Companhia**

O Plano consiste em uma ferramenta de retenção e alinhamento de objetivos dos Beneficiários com a nossa Companhia no longo prazo.

#### **e. como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo**

As outorgas de ações realizadas com base no Plano consistem em mecanismos que permitem o alinhamento de interesses dos administradores aos de nossa Companhia e de nossos acionistas em diferentes horizontes de tempo.

#### **f. número máximo de ações abrangidas**

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

No âmbito do Plano as opções outorgadas e as ações concedidas como incentivo não poderão ultrapassar o limite máximo de 5,0% (cinco por cento) das ações do capital subscrito e integralizado da nossa Companhia.

#### **g. número máximo de opções a serem outorgadas**

No âmbito do Plano, a quantidade de opções outorgadas está atrelada ao limite de diluição descrito no item “f” acima.

#### **h. condições de aquisição de ações**

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

#### **i. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício**

Determinado pelo Conselho de Administração para opções outorgadas antes do registro da Companhia como companhia aberta perante a CVM e a admissão de suas ações à negociação perante a B3 e média dos últimos 30 pregões exatamente anteriores à data da outorga em caso da Companhia se tornar uma companhia de capital aberto com ações listadas em bolsa de valores, no Brasil ou exterior.

#### **j. critérios para fixação do prazo de exercício**

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

#### **k. forma de liquidação**

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

#### **l. restrições à transferência das ações**

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

#### **m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano**

O Plano poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração da Companhia ou alterado por decisão dos acionistas reunidos em assembleia geral. O término da vigência do Plano, no entanto, não afetará a eficácia das opções e dos incentivos ainda em vigor e nos respectivos regulamentos de cada programa.

O Plano, bem como os regulamentos e os seus respectivos contratos de adesão que vierem a ser aprovados em cada programa não impedirão qualquer operação de reorganização societária que vier a envolver a Companhia e/ou as Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação, devendo o Conselho de Administração determinar e realizar os ajustes cabíveis nos respectivos regulamentos e contratos de adesão para proteger os interesses dos Beneficiários do Plano.

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

Na eventualidade de o número, espécie e/ou classe das ações de emissão da Companhia serem alterados em razão de desdobramentos, bonificações, grupamentos ou conversões, o Conselho de Administração deverá informar aos Beneficiários do Plano por escrito o ajuste correspondente ao preço de aquisição, número, espécie e/ou classe das ações objeto de cada Opção e/ou do incentivo em vigor, conforme o caso.

#### **n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

Caso o contrato de trabalho ou o mandato do beneficiário venha a cessar em razão de demissão sem justa causa ou destituição de diretor estatutário sem justo motivo, obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável; as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Nas hipóteses de (i) pedido de demissão ou renúncia ou (ii) demissão por justa causa ou destituição de diretor estatutário por justo motivo, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, todas as Opções que tenham sido concedidas ao beneficiário, estando ou não aptas para exercício segundo as regras do Plano, restarão automaticamente extintas de pleno direito, independente de aviso prévio ou de indenização a qualquer título.

Em caso de falecimento do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo Programa.

Em caso de aposentadoria por tempo de contribuição ou por idade, e desde que concomitantemente haja a cessação da prestação dos serviços, as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

### **13.5 - Remuneração Baseada em Ações**

Não aplicável. A Companhia não realizou, até a data de publicação deste formulário de referência, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

### **13.6 - Opções em Aberto**

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.



### **13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues**

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

### **13.8 - Precificação Das Ações/opções**

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, nenhuma outorgada foi realizada pela Companhia aos seus administradores no âmbito do Plano nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício pelos administradores da Companhia.

### 13.9 - Participações Detidas Por Órgão

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ou cotas diretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, em 31 de dezembro de 2020:

#### Patrimar Engenharia S.A.

Órgão	Ações Ordinárias	% total
Conselho de Administração	10.107.001	18,04%
Diretoria	1.047.677	1,87%
Conselho Fiscal	N/A	

#### PRMV Participações S.A.

Órgão	Ações Ordinárias	%	Ações Preferenciais	%	Total:	% total:
Conselho de Administração	8.990	50,0%	1.010	50,0%	10.000	50,0%
Diretoria	0	0,0%	1.000	49,5%	1.000	5,0%%
Conselho Fiscal	N/A		N/A		N/A	

Tendo em vista serem alguns dos administradores da Companhia detentores de valores mobiliários também da PRMV Participações S.A., controladora da Companhia, conforme demonstrado acima, segue abaixo quadro consolidando a participação direta e indireta de tais administradores, na Companhia, em 31 de dezembro de 2020:

Órgão	Ações Ordinárias	% total
Conselho de Administração	19.097.001	50,0%
Diretoria	1.047.677	1,87%
Conselho Fiscal	N/A	

Nos termos do Anexo 24 da Instrução CVM 480, para evitar duplicidade, os valores mobiliários detidos por membros do Conselho de Administração que também são membros da Diretoria e/ou do Conselho Fiscal foram divulgados somente no quadro de valores mobiliários detidos pelos membros do Conselho de Administração.

**13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários**

Não aplicável, dado que a Companhia não oferece planos de previdência aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários da Companhia.

### 13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

#### Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nº de membros	6,66	7,08	7,33	2,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	6,66	7,08	7,33	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	730.505,30	552.501,17	546.268,32	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	100.505,30	85.678,50	79.112,88	175.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	546.933,80	341.883,77	357.419,02	212.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

#### Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil, e não possuía Conselho de Administração. A Companhia possuía oito diretores.
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil, e não possuía Conselho de Administração. A Companhia possuía oito diretores.

Conselho de Administração	
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil, e não possuía Conselho de Administração.
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil, e não possuía Conselho de Administração.

Conselho Fiscal	
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil, e não possuía Conselho Fiscal.
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil, e não possuía Conselho Fiscal.

### **13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria**

Não aplicável, visto que, na data deste Formulário de Referência, não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

### 13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020
Conselho de Administração	100%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	39%

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019
Conselho de Administração	N/A
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	14%

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2018
Conselho de Administração	N/A
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	21%

**13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam**

Não aplicável, uma vez que, nos últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, os membros da Diretoria e do Conselho de Administração (haja vista que o Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado) não perceberam qualquer remuneração que não aquela decorrente do exercício de seus respectivos cargos.



**13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor**

Não aplicável, uma vez que não há valores reconhecidos nos resultados dos controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e das controladas da Companhia, como remuneração de membros de nosso Conselho de Administração ou da Diretoria Estatutária nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

**13.16 - Outras Informações Relevantes****Número de Membros dos Órgãos da Administração****Conselho de Administração**

<b>Exercício de 2020</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	5	2
Setembro	5	2
Outubro	5	2
Novembro	5	2
Dezembro	5	2
<b>Total:</b>	<b>25</b>	<b>10</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>2,08</b>	<b>0,83</b>

<b>Exercício de 2019</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Exercício de 2018</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**13.16 - Outras Informações Relevantes****Diretoria**

<b>Exercício de 2020</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	8	8
Fevereiro	8	8
Março	8	8
Abril	8	8
Maio	8	8
Junho	8	8
Julho	9	9
Agosto	7	7
Setembro	7	7
Outubro	7	7
Novembro	7	7
Dezembro	7	7
<b>Total:</b>	<b>92</b>	<b>92</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>7,67</b>	<b>7,67</b>

<b>Exercício de 2019</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	7	7
Fevereiro	7	7
Março	7	7
Abril	7	7
Maio	7	7
Junho	7	7
Julho	7	7
Agosto	7	7
Setembro	7	7
Outubro	8	8
Novembro	7	7
Dezembro	7	7
<b>Total:</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>7,08</b>	<b>7,08</b>

<b>Exercício de 2018</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	7	7
Fevereiro	8	8
Março	8	8
Abril	8	8
Maio	8	8
Junho	7	7
Julho	7	7
Agosto	7	7
Setembro	7	7
Outubro	7	7
Novembro	7	7
Dezembro	7	7
<b>Total:</b>	<b>88</b>	<b>88</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>7,33</b>	<b>7,33</b>

**13.16 - Outras Informações Relevantes****Conselho Fiscal**

<b>Exercício de 2020</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Exercício de 2019</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Exercício de 2018</b>		
<b>Mês</b>	<b>Nº Membros</b>	<b>Nº Membros Remunerados</b>
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Média (Total / nº de meses)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

**a. número de empregados da Companhia em 31 de dezembro dos respectivos exercícios sociais (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)**

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, bem como no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, divididos por localização geográfica.

Empregados por Localização Geográfica			
	2020	2019	2018
<b>Sudeste</b>	<b>555</b>	<b>441</b>	<b>510</b>
Minas Gerais	427	332	366
São Paulo	8	96	95
Rio de Janeiro	120	13	49

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, divididos por atividade.

Empregados por Atividade			
	2020	2019	2018
Administrativo	164	268	293
Obras	391	173	217
<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>441</b>	<b>510</b>

**b. número de terceirizados da Companhia em 31 de dezembro dos respectivos exercícios sociais (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)**

A tabela abaixo demonstra o número de terceirizados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, divididos por localização geográfica:

Terceiros por Localização Geográfica			
	2020	2019	2018
<b>Sudeste</b>	<b>717</b>	<b>719</b>	<b>586</b>
Minas Gerais	519	671	461
Rio de Janeiro	198	48	60
São Paulo	0	0	65

A tabela abaixo demonstra o número de terceirizados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, divididos por atividade.

Terceiros por Atividade			
	2020	2019	2018
Obras	<b>717</b>	702	569
Administrativo	6	17	17
<b>Total</b>	<b>717</b>	<b>719</b>	<b>586</b>

## 14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

c. *Índice de Rotatividade apurado em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018:*

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Índice de Rotatividade	7%	4%	4%

## **14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos**

Não existem alterações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

## 14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

### **a. política de salários e remuneração variável**

A estrutura da política salarial da Companhia está organizada de forma a atrair, reter e desenvolver profissionais, contando com uma descrição dos cargos e respectivas atribuições. As remunerações são definidas de acordo com a complexidade e qualificações exigidas e consideram, ainda, os salários praticados no mercado em que a Companhia atua.

A remuneração de nossos empregados é composta por salário base (nominal), complementado por uma remuneração variável baseada em metas de área pré-definidas.

Com relação à remuneração variável, a Companhia possui um programa de Participação nos Lucros e Resultados, com premissas definidas que contemplam seus empregados, o qual representa parcela variável da remuneração que tem como objetivo premiar o alcance e superação das metas estabelecidas e alinhadas ao orçamento e planejamento estratégico da Companhia.

### **b. política de benefícios**

A Companhia concede aos seus funcionários os benefícios previstos nas convenções coletivas de trabalho, celebrados com os sindicatos da categoria. Adicionalmente, a Companhia oferece benefícios espontâneos, como:

- Plano de saúde;
- Plano Odontológico;
- Vale Combustível;
- Plano de Saúde;
- Seguro de Vida;
- Ticket Refeição / Alimentação;
- Cesta básica;
- Cesta Higiênica; e
- Convênio diversos (farmácia, academias, restaurantes, empréstimo consignado, dentre outros).

### **c. características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: (i) grupos de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preços de exercício; (iv) prazos de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano.**

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui um plano de remuneração baseado em ações para os empregados não administradores. No entanto, nos termos do Estatuto Social da Companhia, os seus empregados, eventualmente, mediante deliberação do Conselho de Administração, podem vir a receber opções de compra de ações de emissão da Companhia.



#### **14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos**

As relações entre a Companhia e os sindicatos da categoria se dão através de parceria, respeito e transparência, visando alinhar as diretrizes e cláusulas que envolvam seus colaboradores. Todos os colaboradores da Companhia, em sua abrangência nacional, contam com o respaldo de convenções coletivas de trabalho que garantem direitos além daqueles concedidos pela legislação trabalhista.

Não houve paralisações e greves dos empregados da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

São sindicatos representativos da categoria:

- Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção de Belo Horizonte;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção do Rio de Janeiro;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Campinas; e
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Taubaté.

## **14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador		Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa		CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %		Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Patricia Martins Veiga						
	Brasileira-MG	Não	Sim		30/10/2019	
Não						
9.061.829	16,174%	0	0,000%		9.061.829	16,174%
PRMV Participações S.A.						
25.251.274/0001-84	Brasileira-MG	Não	Sim		30/10/2019	
Não						
35.804.067	63,908%	0	0,000%		35.804.067	63,908%
Renata Martins Veiga Couto						
	Brasileira-MG	Não	Sim		30/10/2019	
Não						
9.061.829	16,174%	0	0,000%		9.061.829	16,174%
Alexandre Araújo Elias Veiga						
	Brasileira-MG	Não	Sim		30/10/2019	
Não						
1.048.888	1,872%	0	0,000%		1.048.888	1,872%
Heloisa Magalhães Martins Veiga						
	Brasileira-MG	Não	Sim		30/10/2019	
Não						
1.048.888	1,872%	0	0,000%		1.048.888	1,872%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
OUTROS					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
TOTAL					
56.025.501	100,000%	0	0,000%	56.025.501	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
PRMV Participações S.A.				25.251.274/0001-84		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Alexandre Araújo Elias Veiga						
	Brasileira-MG	Sim	Sim	30/10/2019		
Não						
0	0,000	1.000	49,500	1.000	5,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
Heloísa Magalhães Martins Veiga						
	Brasileira-MG	Sim	Sim	30/10/2019		
Não						
0	0,000	1.000	49,500	1.000	5,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
PRMV Participações S.A.				25.251.274/0001-84		
Patricia Martins Veiga						
	Brasileira-MG	Sim	Sim	30/10/2019		
Não						
8.990	50,000	10	0,500	9.000	45,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
Renata Martins Veiga Couto						
	Brasileira-MG	Sim	Sim	30/10/2019		
Não						
8.990	50,000	10	0,500	9.000	45,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
TOTAL						
17.980	100,000	2.020	100,000	20.000	100,000	

**15.3 - Distribuição de Capital**

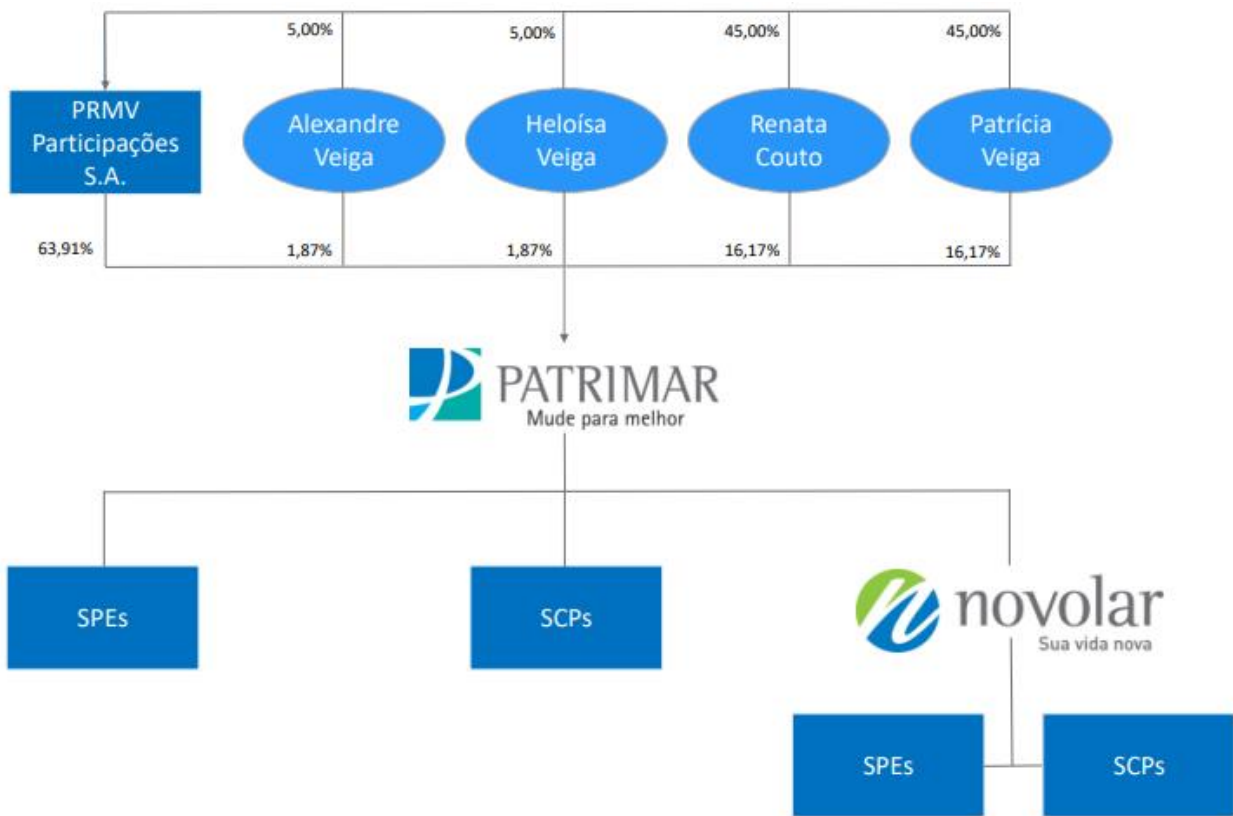
<b>Data da última assembleia / Data da última alteração</b>	30/04/2021
<b>Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)</b>	4
<b>Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)</b>	1
<b>Quantidade investidores institucionais (Unidades)</b>	0

**Ações em Circulação**

*Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria*

<b>Quantidade ordinárias (Unidades)</b>	0	0,000%
<b>Quantidade preferenciais (Unidades)</b>	0	0,000%
<b>Total</b>	0	0,000%

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico





## **15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui acordo de acionistas vigente.

## **15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor**

Até o final de outubro de 2019, as empresas RPMV e PRMV eram sócias da Companhia, titulares de 0,01% das quotas sociais de emissão da Companhia e 99,99% das quotas sociais de emissão da Companhia, respectivamente.

Estas mesmas empresas, por sua vez, eram também sócias da Novolar, cujo quadro societário era composto por 0,01% das quotas sociais de emissão da Novolar e de titularidade da PRMV e 99,99% das quotas sociais de emissão da Novolar e de titularidade da RPMV.

Em 30 de outubro de 2019, restou acordado entre as sócias da Companhia em ata de Reunião de Sócios a cessão das quotas sociais de emissão da Companhia e de titularidade da RPMV para a sócia PRMV, tornando-se esta última a única sócia da Companhia. Neste mesmo ato houve a transformação da Companhia em sociedade anônima de capital fechado e, ainda, em Assembleia Geral Extraordinária, a aprovação pela Companhia, da incorporação da RPMV. Tais atos foram objeto da 4ª Alteração do Contrato Social da Companhia, ainda enquanto sociedade empresária de responsabilidade limitada, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 29 de dezembro de 2019, sob o nº 195369751.

Com a incorporação da RPMV pela Companhia, a Novolar passou a ser uma sociedade subsidiária integral controlada pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias. sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas.

Em virtude desta reorganização societária, a estrutura acionária da Companhia passou a ser a contante dos itens 15.1, 15.2, 15.3 e 15.4 deste Formulário de Referência. Para informações adicionais sobre a reorganização societária, vide o item 15.7 deste Formulário de Referência.

Não foram realizadas outras alterações relevantes nas participações dos seus membros do grupo de controle e de administradores nos últimos 3 (três) exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2018 e 2018 ou no exercício social corrente.

**15.7 - Principais Operações Societárias**

<b>Evento</b>	Cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia.		
<b>Principais condições do negócio</b>	Em 31 de dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias. sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas.		
<b>Sociedades envolvidas</b>	Patrimar Engenharia S.A.		
<b>Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores da Companhia</b>	Redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias. sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas.		
<b>Quadro societário antes e depois da operação</b>	<b>Acionistas</b>	<b>Antes</b>	<b>Depois</b>
	PRMV Participações S.A.	37.298	35.804
	Alexandre Araújo Elias Veiga	1.049	1.049
	Heloísa Magalhães Martins Veiga	1.049	1.049
	Renata Martins Veiga Couto	9.440	9.062
	Patrícia Martins Veiga	9.440	9.062
		<u>58.276</u>	<u>56.026</u>
	<b>Conta</b>	<b>Efeito Líquido</b>	
	Imóveis a comercializar	-9.554	
	Imobilizado	-2.876	
	Capital social	<u>12.430</u>	
	<b>Total:</b>	<u>-</u>	
<b>Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas</b>	A Companhia utilizou de todos os procedimentos legais e estatutários pertinentes para deliberar sobre a operação.		

**15.7 - Principais Operações Societárias**

<b>Evento</b>	Incorporação da RPMV pela Companhia (controladora da Novolar) e sua extinção. Após a incorporação, a Novolar passou a ser subsidiária integral da Companhia.
<b>Principais condições do negócio</b>	Em 30 de outubro de 2019, foi realizada a incorporação da RPMV pela Companhia, passando a Companhia a deter 100% do capital social da Novolar. A Novolar era, antes da sua incorporação, indiretamente controlada pelo mesmo grupo de sócios da Companhia. Tal operação foi aprovada por Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 30 de outubro de 2019.
<b>Sociedades envolvidas</b>	Construtora Novolar Ltda. e Patrimar Engenharia S.A.
<b>Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores da Companhia</b>	Após a operação, a Companhia passou a deter 100% do capital social da Novolar, que passou a ser uma subsidiária integral da Companhia.
<b>Quadro societário antes e depois da operação</b>	Antes da operação, a RPMV Participações S.A. detinha 99,99% das ações e a PRMV Participações S.A. detinha 0,01%, todas correspondentes ao capital social total da Novolar. Em 30/10/2019, a PRMV Participações S.A. cedeu suas ações (0,01%) à RPMV Participações S.A., deixando de ser sócia da Novolar, a Companhia incorporou a RPMV Participações S.A. e em seguida a RPMV Participações S.A. foi extinta. Após esta operação, e conforme descrito acima, a Companhia passou a deter 100% do capital social da Novolar.
<b>Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas</b>	Ambas as Companhias, incorporada e incorporadora, conduziram todos os procedimentos legais e estatutários pertinentes para deliberar sobre a operação.

<b>Evento</b>	Transformação da Patrimar
<b>Principais condições do negócio</b>	Em 30 de outubro de 2019, foi realizada a transformação societária da Companhia, deixando ela de ser constituída como sociedade empresária limitada e passando para a forma de sociedade anônima de capital fechado.  Tal operação foi aprovada por Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 30 de outubro de 2019
<b>Sociedades envolvidas</b>	Patrimar Engenharia S.A.
<b>Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores da Companhia</b>	Não aplicável, haja vista que, após a transformação, a participação de seu quadro societário se manteve, passando os antigos quotistas a deterem ações da Companhia.
<b>Quadro societário antes e depois da operação</b>	Antes da transformação, a qual fora realizada juntamente com atos de reestruturação, as quotas da Patrimar Engenharia Ltda. eram detidas da seguinte forma: 0,01% pela RPMV e 99,99% pela PRMV. Após as operações descritas, a participação do seu quadro societário passou a ser de 100% pela PRMV, passando os antigos quotistas a deterem ações da Companhia.
<b>Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas</b>	A Companhia conduziu todos os procedimentos legais e estatutários pertinentes para deliberar sobre a operação.

## **15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

## 16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

A Companhia celebra, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas em condições compatíveis com as de mercado, sendo tais operações realizadas entre a Companhia, seus acionistas controladores, suas subsidiárias e suas Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs). As deliberações referentes a eventuais transações entre a Companhia e partes relacionadas são tomadas, conforme o caso, pelos Acionistas, Conselho de Administração ou Diretoria da Companhia, nos termos do seu Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações e da sua Política para Transações com Partes Relacionadas.

A Companhia adota as seguintes regras para tratamento com as partes relacionadas:

- É vedada a participação de qualquer dos seus administradores no processo de tomada de decisão em qualquer operação em que o mesmo tiver interesse conflitante com o da Companhia.
- (i) A prestação de garantias pela Companhia em favor de suas controladas e coligadas, com valor considerado em uma única operação ou em um conjunto de operações realizadas em um mesmo trimestre para um mesmo fim e/ou negócio seja superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para operações de empréstimos, debêntures ou operações financeiras, incluindo derivativos da Companhia; e (ii) a negociação, celebração ou alteração de contrato de qualquer espécie ou valor entre a Companhia e seus acionistas, diretamente ou por meio de sociedades interpostas ou, ainda, sociedades de que participem, direta ou indiretamente, deverão ser aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia.
- As demais operações não previstas no item “(i)” do parágrafo anterior acima, cujo valor seja considerado em uma única operação ou em um conjunto de operações realizadas em um mesmo trimestre para um mesmo fim e/ou negócio de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), a sua aprovação e realização dependerá apenas da decisão formal conjunta do Diretor Presidente e o Diretor Administrativo Financeiro, devendo, obrigatoriamente, o Diretor Presidente, levar cada uma destas decisões, quando ocorrerem, a conhecimento do Conselho de Administração para referendo.
- Ademais, estará sujeita à aprovação da Diretoria, como órgão colegiado, a prestação de garantias pela Companhia em favor de suas controladas e coligadas, (a) com valor considerado em uma única operação ou em um conjunto de operações realizadas em um mesmo trimestre para um mesmo fim e/ou negócio que esteja compreendido entre R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) até R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para operações de empréstimos, debêntures ou operações financeiras, incluindo derivativos da Companhia.
- As decisões relativas a transações com demais partes relacionadas, como por exemplo as SPEs ou SCPs, são tomadas pela Diretoria da Companhia, no curso normal dos negócios.

Na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 05/08/2020, foi aprovada a Política para Transações com Partes Relacionadas. O principal objetivo dessa política consiste em estabelecer diretrizes e consolidar os procedimentos de transações dessa natureza, de forma que tais transações sejam realizadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas, assegurando também a transparência deste processo e a aderência da Companhia às melhores práticas de governança corporativa.

Nos termos da nossa Política para Transações com Partes Relacionadas a administração da Companhia atuará de forma a garantir que as transações com partes relacionadas:

- Sejam realizadas observando as mesmas normas e critérios de contratação utilizados pela Companhia para selecionar prestadores de serviço independentes;
- Sejam praticadas em condições de mercado, ou seja, a preços, prazos e taxas usuais de mercado ou de negociações anteriores que representam condições comutativas; e
- Sejam claramente refletidas nas demonstrações financeiras, nos prazos e conforme regulamentação em vigor.

A Política de Transações com Partes Relacionadas está disponível para consulta no site da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)), bem como fisicamente na sede social da Companhia, localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, Belo Horizonte/MG.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Construtora Real Ltda	01/01/2020	561.000,00	0,00	R\$ 561.000,00	42 meses	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada pelos acionistas controladores da Companhia						
Objeto contrato	Aluguel						
Garantia e seguros	Seguro empresarial – Liberty seguros (R\$1.617,71 anual)						
Rescisão ou extinção	Padrão de mercado						
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação da sede da Companhia. O montante envolvido no negócio se aplica para os seis primeiros meses de 2020.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Construtora Real Ltda	26/06/2020	14.500.000,00	R\$ 11.833.000,00	R\$ 14.500.000,00	Até a entrega da unidade residencial	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada pelos acionistas controladores da Companhia						
Objeto contrato	Venda de unidade residencial						
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	Padrão de mercado						
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2020 R\$ 11.493.000,00 e receita a apropriar R\$ 3.007.000,00.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							

### **16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado**

Todas as operações são realizadas em condições normais de mercado, sendo praticadas nas mesmas condições àquelas praticadas com terceiros, em linha com o disposto na Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia. Os procedimentos adotados pela Companhia para identificar conflitos de interesse são aqueles previstos na referida política e na Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a Companhia adota práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, conselheiros e diretores são proibidos de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em detrimento da Companhia; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida através de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

Ainda, as acionistas da Companhia também observam os dispositivos legais relacionados a abuso de controle e conflito de interesses, como o artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, buscando, assim, manter o padrão de governança corporativa da Companhia.

As transações celebradas com partes relacionadas são amparadas por avaliações prévias e criteriosas de seus termos, de forma que sejam realizadas em condições estritamente comutativas, observando-se preços e condições usuais de mercado. Para verificar a comutatividade das operações com partes relacionadas, a Companhia analisa a viabilidade financeira de cada operação vis-à-vis operações semelhantes no mercado entre partes não vinculadas.

Ademais, em conformidade com a Lei de Sociedade por Ações, qualquer acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor da Companhia está proibido de votar em qualquer assembleia, reunião de conselho ou reunião de diretoria, ou de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais tenha interesses conflitantes com os da Companhia. Tal proibição é válida também para manifestações de pessoas consideradas “chave”, com poder decisório, e que se encontrem potencialmente conflitadas em seus interesses.

A Companhia busca sempre observar as condições praticadas no mercado ao contratar qualquer serviço, celebrar acordos ou estabelecer relações comerciais. Dessa forma, a Companhia realiza todas as suas transações com partes relacionadas em caráter estritamente comutativo com as condições pactuadas e com pagamento compensatório adequado.

Quando da celebração dos contratos com partes relacionadas que se encontram descritos no item 16.2 e 16.4 deste Formulário de Referência, ainda não havia sido formalizada a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia.

Por fim, a Companhia esclarece que a operação descrita no item 16.2 acima, celebrada com a PRMV Participações S.A., foi liquidada em 06 de outubro de 2020.



**16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas****Informações adicionais ao item 16.2**

Em adição às informações prestadas no item 16.2 deste Formulário de Referência, a Companhia é parte em transações análogas com diversas SPEs, as quais estão refletidas abaixo:

<b>Parte relacionada:</b>	SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia
<b>Tipo Pessoa</b>	Pessoa jurídica
<b>Relação com o emissor</b>	Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimentos imobiliários
<b>Objeto do contrato</b>	Crédito com empreendimentos
<b>Data da Transação:</b>	01/01/2020
<b>Montante envolvido no negócio (Reais)</b>	R\$ 18.252.000,00
<b>Taxa de juros cobrada</b>	0,000000%
<b>Saldo existente</b>	R\$ 18.252.000,00
<b>Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio se for possível abrir</b>	R\$ 18.252.000,00
<b>Garantia e seguros relacionados</b>	n/a
<b>Duração</b>	Indeterminado
<b>Condições de rescisão ou extinção</b>	n/a
<b>Tal relação é empréstimo ou outro tipo de dívida?</b>	Não
<b>Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes.</b>	Aportes para desenvolvimento dos empreendimentos. Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outros
<b>Especificar</b>	Refere-se a saldos de créditos em aberto com diversos empreendimentos, sendo esses: Patrimar Somattos Gasparini, Jardinaves Empreendimentos, Saint Tropez, Bernardo Vasconcelos, Ed. Duo Alameda da Serra, SPE Axis 1, Jardim das Mangabeiras, Park Residences, Palo Alto, Ruth Silveira, Direcional Patrimar Maragogi, Jota Patrimar, Patrimar Engefor, Gioia del Colle, Safira, Jornalista Oswaldo Nobre, Danilo Ambrosio, Vila Carioca, João XXII, Mayfair Offices, Campo Grande Campinas, MRV MRL Novolar II, Avignon, Baleares, Residencial Portos, Apia Edificações, Aporona, Alta Vila e outros empreendimentos.

**16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas**

<b>Parte relacionada:</b>	SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia
<b>Tipo Pessoa</b>	Pessoa jurídica
<b>Relação com o emissor</b>	Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimentos imobiliários
<b>Objeto do contrato</b>	Débitos com empreendimentos
<b>Data da Transação:</b>	01/01/2020
<b>Montante envolvido no negócio (Reais)</b>	R\$ 14.624.000,00
<b>Taxa de juros cobrada</b>	0,000000%
<b>Saldo existente</b>	R\$ 14.624.000,00
<b>Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio se for possível abrir</b>	R\$ 14.624.000,00
<b>Garantia e seguros relacionados</b>	n/a
<b>Duração</b>	Indeterminado
<b>Condições de rescisão ou extinção</b>	n/a
<b>Tal relação é empréstimo ou outro tipo de dívida?</b>	Não
<b>Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes.</b>	<p>Aportes para desenvolvimento dos empreendimentos. Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente.</p> <p>Refere-se a saldos de débitos em aberto com diversos empreendimentos, sendo esses: Manhattan Square, Olga Chiari, Holiday Inn, Neuchatel, Naples, Jardim das Mangabeiras, Mia Felicita, Residencial Inovatto, SPÉ Barbacena Empreendimentos e outros empreendimentos pulverizados.</p>
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor
<b>Especificar</b>	n/a

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
31/12/2020	269.171.695,44	N.A.	56.025.501	0	56.025.501
Tipo de capital	Capital Subscrito				
31/12/2020	269.171.695,44		56.025.501	0	56.025.501
Tipo de capital	Capital Integralizado				
31/12/2020	269.171.695,44		56.025.501	0	56.025.501
Tipo de capital	Capital Autorizado				
05/08/2020	3.000.000.000,00		0	0	0

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/10/2019	Assembleia Geral Extraordinária	30/10/2019	102.570.141,61	Subscrição particular	10.069.328.766	0	10.069.328.766	0,00000000	0,01	R\$ por Unidade

**Critério para determinação do preço de emissão** O preço de emissão foi calculado com base no valor patrimonial da ação, de acordo com o artigo 170, §1º, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

**Forma de integralização** Incorporação da companhia RPMV Participações S.A.

.....

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Data aprovação	Quantidade de ações antes da aprovação (Unidades)			Quantidade de ações depois da aprovação (Unidades)		
	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações
Grupamento						
05/08/2020	27.972.479.422	0	27.972.479.422	174.827.996	0	174.827.996
Grupamento						
05/10/2020	174.827.996	0	174.827.996	58.275.999	0	58.275.999

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

		Valor total redução (Reais)	Quantidade ações ordinárias (Unidades)	Quantidade ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total ações (Unidades)	Redução / Capital anterior	Valor restituído por ação (Reais)
Data de deliberação	Data redução						
31/12/2020	31/12/2020	12.429.952,73	2.250.498	0	2.250.498	3,86179200	0,00
Forma de restituição		Restituição de capital aos acionistas, em moeda corrente nacional, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social da Companhia.					
Razão para redução		Em decorrência da Cisão Parcial, a redução do capital social da Companhia, mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) ações ordinárias.					

## **17.5 - Outras Informações Relevantes**

As informações consideradas relevantes foram informadas nos itens anteriores.

## 18.1 - Direitos Das Ações

<b>Espécie de ações ou CDA</b>	<b>Ordinária</b>
<b>Tag along</b>	100,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício aos acionistas, diminuídos ou acrescidos os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores. A distribuição não é obrigatória no exercício em que ela for incompatível com a situação financeira da Companhia. No exercício em que o dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Por deliberação Conselho de Administração, ad referendum da Assembleia Geral, a Companhia poderá declarar juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório previsto no Estatuto Social.
<b>Direito a voto</b>	Pleno
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Sim
<b>Descrição das características do reembolso de capital</b>	Qualquer um dos acionistas da Companhia dissidente de certas deliberações tomadas em assembleia geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor de suas ações, com base no valor patrimonial. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias: (i) cisão da Companhia; (ii) redução do dividendo mínimo obrigatório da Companhia; (iii) mudança do objeto social da Companhia; (iv) fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade; e (v) participação da Companhia em um grupo de sociedades;
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Resgatável</b>	Sim
<b>Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate</b>	Cabe a Assembleia Geral da Companhia deliberar sobre as condições de resgate de ações nos termos previstos no artigo 44 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações.
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	Não há previsão no Estatuto Social sobre condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o estatuto social nem a assembleia geral poderão privar o acionista dos direitos de: (i) participar dos lucros sociais; (ii) participar do acervo da Companhia, em caso de liquidação; (iii) fiscalizar, na forma prevista nesta Lei, a gestão dos negócios sociais; (iv) preferência para a subscrição de ações, partes beneficiárias conversíveis em ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, observado o disposto nos artigos 171 e 172 da Lei das Sociedades por Ações; e (v) retirar-se da sociedade nos casos previstos na referida lei.
<b>Outras características relevantes</b>	Não há outras características relevantes além das mencionadas acima.



## **18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública**

### **Oferta Pública de Aquisição das Ações (OPA)**

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, e respeitando-se as condições por ele impostas, a alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar uma OPA, tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista alienante. Após uma operação de alienação de controle da Companhia e da subsequente realização de oferta pública de aquisição de ações, o adquirente do controle, quando necessário, deverá tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 18 (dezoito) meses subsequentes à aquisição do controle. Na oferta pública de aquisição de ações, a ser feita pelo acionista controlador ou pela Companhia, para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao preço justo apurado em laudo de avaliação, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

### **18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto**

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, a Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive do direito de voto, do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das Sociedades por Ações, por sua regulamentação ou por este Estatuto Social.

Além disso, conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, a critério da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, conforme o caso, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e, no caso do Conselho de Administração, dentro do limite do capital autorizado.

## **18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, uma vez que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 não existiam valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

## 18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, uma vez que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, e no exercício social corrente, não existiam ou existem outros valores mobiliários de emissão da Companhia emitidos no Brasil, além das ações de sua emissão.

**18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários****Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, uma vez que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, e no exercício social corrente, não existiam outros valores mobiliários de emissão da Companhia emitidos no Brasil, além das ações de sua emissão.

**18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação**

Não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência, não existem valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados brasileiros.

## **18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, uma que na data deste Formulário de Referência, não existem valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

## 18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, dado que a Companhia não possui títulos emitidos no exterior.



## **18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição**

Não aplicável. Não houve oferta pública de distribuição de valores mobiliários da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

**18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas**

Não aplicável. A Companhia não fez oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

### **18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição**

Não aplicável. A Companhia não fez oferta pública de aquisição ações de emissão de terceiros nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

## **18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários**

As informações consideradas relevantes foram informadas nos itens anteriores.

## 19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável. A Companhia não aprovou qualquer plano de recompra de ações nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 e tampouco no exercício social corrente.

## **19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência, não há valores mobiliários em tesouraria.

**19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 19 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

**Data aprovação** 05/08/2020

**Órgão responsável pela aprovação** Conselho de Administração

**Cargo e/ou função** Diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal (caso instalado), e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, bem como seus cônjuges não separados judicialmente, companheiro ou dependente incluído na declaração anual de imposto de renda, e sociedades por elas controladas, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 11 da Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358"), e pela Patrimar.

### Principais características e locais de consulta

A Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia estabelece regras para assegurar a observância de práticas de boa conduta na negociação, por parte do Acionista Controlador, pela própria Companhia, pelos Administradores, Membros de Comitês Estatutários, Funcionários e membros de quaisquer órgãos da Companhia com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, de Valores Mobiliários de emissão da Companhia. Tais regras também procuram coibir a prática de insider trading (uso indevido em benefício próprio ou de terceiros de Informações Privilegiadas) e tipping (dicas de Informações Privilegiadas para que terceiros delas se beneficiem), preservando a transparência nas negociações (incluindo-se aí operações de empréstimos de valores mobiliários) de Valores Mobiliários de emissão da Companhia sempre que realizadas por pessoas a este relacionadas.

A íntegra da Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia pode ser consultada nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e da Companhia ([www.patrimar.com.br/ri](http://www.patrimar.com.br/ri)), além de estar disponível fisicamente na sede da Companhia, localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.320.760.



## 20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

### **Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização**

São vedadas a negociação, prestação de aconselhamento ou assistência de investimento, pela própria Companhia ou pelas Pessoas Vinculadas, de valores mobiliários, desde a data em que tomem conhecimento de ato ou fato relevante relativo à Companhia, até a sua divulgação ao mercado. É vedada a negociação com Valores Mobiliários pelas Pessoas Vinculadas nas datas em que a Companhia negociar com ações de sua emissão, com base em qualquer programa de recompra aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

A Companhia e as Pessoas Vinculadas deverão abster-se de negociar seus Valores Mobiliários em todos os períodos em que o Diretor de Relações com Investidores tenha determinado a proibição de negociação, mediante autorização prévia do Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

No contexto de uma oferta pública de distribuição de Valores Mobiliários, as Pessoas Vinculadas deverão abster-se de negociar valores imobiliários, desde a data em que tenham tomado conhecimento de tal oferta pública até a publicação do anúncio de encerramento.

As Pessoas Vinculadas não poderão negociar os Valores Mobiliários, independente de determinação do Diretor de Relações com Investidores: (a) no período de 15 (quinze) dias corridos que anteceder a divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP) da Companhia, cabendo ao Departamento de Relações com Investidores informar, antecipadamente, às Pessoas Vinculadas as datas previstas para divulgação dessas informações; (b) entre a data da deliberação do órgão competente de aumentar o capital social, distribuir dividendos e pagar juros sobre o capital próprio, e a publicação dos respectivos editais ou anúncios; (c) a partir do momento em que tiverem acesso à informação relativa à intenção da Companhia ou dos acionistas controladores da Companhia de: (i) modificar o capital social da Companhia mediante subscrição de novas ações; (ii) aprovar um programa de aquisição ou alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia; ou (iii) distribuir dividendos e/ou juros sobre capital próprio, bonificações em ações ou seus derivativos ou desdobramento; e (d) a publicação dos respectivos editais e/ou anúncios ou informativos.

As Pessoas Vinculadas que se afastarem da Companhia anteriormente à divulgação de Ato ou Fato Relevante originado durante seu período de gestão não poderão negociar Valores Mobiliários desde a data em que tenham tomado conhecimento de Ato ou Fato Relevante até o que ocorrer primeiro entre (i) a data de sua divulgação ao mercado pela Companhia e (ii) 6 (seis) meses após o seu afastamento.

Caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do controle acionário respectivo, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária, e enquanto a operação não for tornada pública por meio da publicação de fato relevante, o Conselho de da Companhia não poderá deliberar a aquisição ou alienação de ações de própria emissão.

---

## **20.2 - Outras Informações Relevantes**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

## **21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações**

A Companhia tem o compromisso de prover o mercado com informações corporativas objetivas, confiáveis, tempestivas e divulgadas de forma homogênea, em linha com os requisitos legais, para permitir a melhor decisão de investimento. Esse compromisso é mantido, em todos os momentos, inclusive nos de crise, de modo que os agentes da sociedade, em especial a comunidade de investidores, tenham acesso democrático e rápido a essas informações. Para isto, em conformidade com a Instrução CVM nº 358, a Companhia mantém Política de Divulgação de Informações, que trata da divulgação de Ato ou Fato Relevante, expectativas de desempenho futuro, bem como, do período de silêncio que antecede as divulgações de seu resultado.

## **21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas**

A Política de Divulgação de Informações da Companhia foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 05/08/2020 e estabelece as regras que devem ser observadas pelo Diretor de Relações com Investidores da Companhia e demais Pessoas Vinculadas no que tange à divulgação de Informações Relevantes e à manutenção de sigilo acerca de Informações Relevantes que ainda não tenham sido divulgadas ao público. A Política de Divulgação de Informações foi elaborada nos termos da Instrução CVM nº 358.

As Pessoas Vinculadas são os acionistas controladores, diretos e indiretos, e as pessoas por eles indicadas para acessar informações da Companhia, Diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal (caso instalado) e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e empregados, sociedades controladas e/ou sob controle comum e respectivos acionistas controladores, membros da administração e de órgãos com funções técnicas ou consultivas, prestadores de serviços e outros profissionais que aderem à Política, sendo que todos assinam um termo de adesão.

A Informação Relevante deve ser divulgada ao público por meio de anúncio em portal de notícias com página na rede mundial de computadores utilizado pela Companhia, podendo o anúncio conter a descrição resumida da Informação Relevante, desde que indique endereço na internet onde esteja disponível a descrição completa da Informação Relevante, em teor no mínimo idêntico ao texto enviado à CVM, às Bolsas de Valores e a outras entidades, conforme aplicável.

Sempre que for veiculada Informação Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, a Informação Relevante será divulgada simultaneamente à CVM, às Bolsas de Valores e ao público investidor em geral.

Qualquer Pessoa Vinculada que tenha conhecimento de atos ou fatos que possam configurar Informação Relevante deverá proceder à comunicação imediata ao Diretor de Relação com Investidores.

As Pessoas Vinculadas que tiverem conhecimento de Informação Relevante, sempre que se certificarem de omissão na divulgação de Informações Relevantes, caracterizada a omissão após decorridos três dias úteis do recebimento comprovado de comunicado escrito endereçado ao Diretor de Relação com Investidores, devem comunicar a Informação Relevante diretamente à CVM.

A Companhia tem com a Política de Divulgação de Informações o objetivo de assegurar a manutenção de sigilo pelas Pessoas Vinculadas que aderem à Política, as quais devem guardar sigilo acerca de Informações Relevantes que ainda não tenham sido divulgadas, que tenham acesso em razão do cargo ou posição que ocupam, até que tais Informações Relevantes sejam divulgadas ao público, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam.

Mesmo após a sua divulgação ao público, a Informação Relevante deve ser considerada como não tendo sido divulgada até que tenha decorrido tempo razoável para que os participantes do mercado tenham recebido e processado a Informação Relevante.

Violações da Política de Divulgação de Informações verificadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser comunicadas imediatamente à Companhia, na pessoa do Diretor de Relação com Investidores ou para pessoa por ele designada.

### **21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações**

É de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores da Companhia a implementação da Política de Divulgação de Informações ao Mercado de Ato ou Fato Relevante, bem como zelar pela sua manutenção, avaliação e fiscalização.

## **21.4 - Outras Informações Relevantes**

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.