

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

**GAFISA ENCERRA 2023 COM LUCRO NO QUARTO TRIMESTRE COM DESTAQUE PARA A ALTA PERFORMANCE DE VENDAS E REDUÇÃO DE DESPESAS.**

**Prezados Acionistas,**

O ano de 2023 foi marcado por um contexto econômico desafiador, caracterizado por volatilidade, altas taxas de juros e baixo crescimento. Esses elementos intensificaram a pressão sobre o mercado imobiliário, forçando os players a adotarem estratégias mais conservadoras.

Em resposta a esse cenário, conforme sinalizado ao longo do ano, a Gafisa direcionou seus esforços para cumprir o planejamento estratégico. Destaque para a redução de estoque de empreendimentos de médio e médio-alto padrão e conclusão das obras previstas. Além disso, passamos por redução da estrutura interna e uma expressiva diminuição das despesas fixas.

Ajustamos nosso portfólio ao longo do ano desinvestindo em projetos que não estavam aderentes ao nosso plano de negócio. Nesse contexto e com uma visão de longo prazo, a Companhia optou por não lançar empreendimentos em 2023, pautada pela revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhoria significativa nos indicadores financeiros dos projetos.

As Vendas Brutas de este período em 2023 somaram R\$ 970 milhões, aumento de 21% versus 2022, sendo 72% em construção e 28% de concluídos.

Os Distritos em 2023 totalizaram R\$ 137 milhões, que representa uma redução de 13,6% em relação aos R\$ 159 milhões registrados em 2022, dos quais cerca de 20% representam upgrades de unidades. A Companhia encerrou o ano de 2023 com 15 canteiros de obra localizados em áreas nobres e estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro, equivalentes a mais de R\$3 bilhões de VGV.

Entregamos ao longo do ano, 6 empreendimentos com um total de 238 unidades, as quais representam um VGV de R\$ 559 milhões, todos com sucesso na performance de vendas, com VSO acima de 92%. Encerramos o ano com lucro líquido ajustado de R\$ 48 milhões no quarto trimestre. O prejuízo líquido acumulado ao longo do ano reflete a persistência de altas taxas de juros e a inflação dos custos, especialmente nos projetos desenvolvidos durante a pandemia. A venda de ativos não-estratégicos e a postergação de lançamentos também impactaram o resultado.

A Gafisa segue posicionada como uma das principais marcas de referência do mercado imobiliário. Como reflexo disso, a Companhia foi reconhecida por oito vezes ao longo de 2023, recebendo três importantes selos e conquistando seis premiações. Isso totaliza 97 premiações ao longo dos 69 anos de história da Companhia.

Olhando para 2024, nosso posicionamento de alto padrão nos permitirá acessar novas oportunidades de modelo de negócio, diversificando o formato de comercialização e maximizando nossa rentabilidade. Continuaremos focados na redução de despesas e demais medidas visando a redução da alavancagem. Agradecemos os acionistas, parceiros estratégicos e colaboradores.

Sheyla Resende - CEO

**Desempenho operacional**

O ano de 2023 foi marcado por um cenário econômico desafiador e com uma visão de longo prazo, a Companhia optou por não lançar empreendimentos, pautada pela revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhoria significativa nos indicadores financeiros dos projetos.

A estratégia ao longo do ano permitiu superar o desempenho operacional registrado nos anos que antecederam 2022 que, mesmo sem lançamentos em 2023, se manteve em linha com o exercício anterior. No exercício de 2023, a Companhia contou com seis 06 empreendimentos que somaram um VGV de R\$ 559 milhões.

Desempenho Operacional	2023	2022	A/A (%)
Vendas Brutas	970.170	1.130.379	-14,2%
Distritos	(137.387)	(159.075)	-13,6%
Vendas Contratadas	832.783	971.304	-14,3%
VSO (%)	35,7%	27,4%	8,3 p.p.
GVV Entregue	558.137	764.818	-27,0%
Estoque	1.502.954	2.576.863	-41,7%
São Paulo	927.097	1.791.456	-48,2%
Rio de Janeiro	575.857	785.407	-26,7%

**Vendas**

As Vendas Brutas em 2023 somaram R\$ 970 milhões, redução de 14% versus 2022, sendo 72% em construção e 28% de concluídos.

Os Distritos em 2023 totalizaram R\$ 137 milhões, que representa uma redução de 13,6% em relação aos R\$ 159 milhões registrados em 2022, dos quais cerca de 20% representam upgrades de unidades.

Balanços Patrimoniais - Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)					
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	368	-	12.323	23.005
Títulos e valores mobiliários	4.2	63.240	178.767	198.919	437.470
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	469.032	301.767	712.035	679.546
Imóveis a comercializar	6	136.697	342.514	1.737.196	2.539.009
Partes relacionadas	20.1	35.162	54.032	28.773	29.965
Instrumentos financeiros	19.1.b	157.160	-	318.707	65.241
Despesas pagas antecipadamente	-	2.200	151	4.852	1.855
Ativo não circulante destinado à venda	8.1	3.709	3.709	7.052	7.052
Ativos de operação descontinuada	8.2	-	-	242.746	-
Demais ativos	7	108.816	121.892	242.405	186.137
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>976.384</b>	<b>1.002.832</b>	<b>3.505.008</b>	<b>3.969.280</b>
<b>Não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	4.2	-	-	81.106	71.655
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	47.048	57.468	86.557	68.334
Imóveis a comercializar	6	168.656	35.137	662.898	378.105
Partes relacionadas	20.1	55.109	60.847	56.596	75.392
Instrumentos financeiros derivativos	19.1	-	123.291	-	123.291
Demais ativos	7	72.165	71.451	78.324	99.971
Investimentos em participações societárias	9.1	2.416.706	2.435.150	362.337	394.965
Propriedade para Investimento	9.2	-	-	85.391	88.262
Imobilizado	10	7.335	8.382	20.371	27.178
Intangível	11	2.879	6.432	187.777	190.240
		<b>2.426.920</b>	<b>2.449.964</b>	<b>655.876</b>	<b>700.645</b>
		<b>2.769.898</b>	<b>2.798.158</b>	<b>1.621.357</b>	<b>1.517.393</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>3.746.282</b>	<b>3.800.990</b>	<b>5.126.365</b>	<b>5.486.673</b>
<b>Total do ativo</b>					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)**

	Notas	Reserva de Capital e de Lucros		Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
		Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Aumento de Capital				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		1.248.575	(2.632)	325.862	243.446	-	1.815.251	703	1.766.594
Aumento de capital		4.384	-	-	-	-	4.384	-	4.384
Adiantamento para Aumento de Capital		-	-	-	-	34.000	34.000	-	34.000
Programa de opção de ações		-	-	1.647	-	-	1.647	113	1.760
Lucro Líquido (prejuízo) do exercício		-	-	-	-	(83.174)	(83.174)	(18)	(83.192)
Reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	83.174	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		1.252.959	(2.632)	327.509	160.272	-	1.772.109	798	1.772.907
Aumento de capital	17.1	163.213	-	-	-	(34.000)	129.212	311	129.523
Programa de opção de ações	17.3	-	-	321	-	-	321	8	329
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(195.310)	(195.310)	(159)	(195.469)
Reserva de lucros a realizar		-	-	-	(160.272)	-	160.272	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		1.416.172	(2.632)	327.830	-	(35.038)	1.706.332	958	1.707.290

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Demonstração dos Fluxos de Caixa (Método Indireto) - Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)**

Atividades operacionais	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(191.215)	(67.464)	(147.351)	(61.209)
Depreciação e amortização (Notas 10 e 11)	11.331	8.373	21.609	34.697
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	320	1.471	320	1.471
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	129.458	52.929	376.979	220.123
Provisão para garantia (Nota 15)	(5.094)	(10.644)	(5.779)	1.349
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 15)	52.458	39.367	66.010	42.860
Adiantamento para futuras negociações (Nota 14)	-	-	20.000	-
Provisão para participação nos lucros	-	3.622	-	3.622
Provisão para perdas esperadas em créditos e distritos (Nota 5)	(13.084)	(10.964)	(24.178)	(16.082)
Imóveis e terrenos destinados a venda (Nota 6 e 8)	(1.769)	(52.731)	29.229	(29.210)
Provisão para multa sobre atraso de obras (Nota 15)	-	-	-	10.314
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 9)	118.831	4.611	(18.322)	12.082
Atualização de créditos a receber em participação de capital	(4.515)	-	(86.445)	-
Capitalização de valores a receber em controladas (Nota 9)	(4.515)	-	(4.515)	-
Atualização Sentença Arbitral e valor controverso	(182.587)	-	(182.587)	-
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	(143.761)	80.015	(26.536)	(190.067)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	74.066	153.062	509.993	(617.481)
Demais ativos	55.854	11.452	(203.373)	148.974
Despesas pagas antecipadamente	1.839	15	1.100	(271)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	(26.350)	(6.427)	(291.047)	199.300
Impostos e contribuições	(6.132)	(2.361)	(369)	(13.771)
Fornecedores de materiais e serviços	(650)	8.548	35.422	(41.635)
Salários, encargos sociais e participações	4.994	(23.943)	242	(23.411)
Outras obrigações	(62.217)	(38.370)	(29.862)	248.132
Operações com partes relacionadas	(28.919)	(188.899)	22.040	(12.891)
Impostos pagos	(1)	(971)	(21.942)	(7.509)
<b>Atividade Operacional</b>				
<b>Atividade de Investimento</b>				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	105.880	108.611	299.094	60.774
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(138.325)	(177.195)	(698.462)	16.725
Operações de mútuo com partes relacionadas	16.025	(9.943)	(5.776)	(9.865)
Aumento de capital	129.212	-	129.212	-
<b>Atividade de Financiamento</b>				
<b>Gerção (utilização) de caixa nas atividades operacionais</b>	<b>(217.333)</b>	<b>(39.289)</b>	<b>40.638</b>	<b>(90.613)</b>
<b>Gerção de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais</b>	<b>(217.333)</b>	<b>(39.289)</b>	<b>40.638</b>	<b>(90.613)</b>
<b>Gerção de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais descontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.964</b>	<b>-</b>
Atividades de investimento	(10.617)	(5.685)	(14.922)	(129.330)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(151.630)	(123.920)	(828.132)	(1.174.288)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	267.156	246.845	1.068.091	1.314.179
Resgate de títulos e valores mobiliários	104.909	117.240	225.037	10.561
Gerção (utilização) de caixa nas atividades de investimento	105.880	108.611	299.094	60.774
Atividades de financiamento	(138.325)	(177.195)	(698.462)	16.725
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	16.025	(9.943)	(5.776)	(9.865)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	129.212	-	129.212	-
<b>Gerção de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos</b>	<b>112.792</b>	<b>(78.527)</b>	<b>(275.932)</b>	<b>67.634</b>
<b>Gerção de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos descontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(151.292)</b>	<b>-</b>
<b>Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>368</b>	<b>(576)</b>	<b>(69.585)</b>	<b>(12.418)</b>
Caixa líquido nas atividades de investimento de ativos mantidos para venda	-	-	58.903	-
Caixa operação descontinuada	-	-	430	-
No início do exercício	-	576	23.005	35.423
No final do exercício	368	-	12.323	23.005
<b>Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>368</b>	<b>(576)</b>	<b>(10.682)</b>	<b>(12.418)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2023 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**1. Contexto Operacional**

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 13º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia. Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa,

das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos. A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Em 17 de junho de 2023, após o período de 90 dias do protocolo de arquivamento do Form 15, a Companhia concluiu seu processo de cancelamento de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC"), com isso as obrigações de comunicações em relação à SEC são cessadas. **1.1. Negociação Hotel Chamí:** Em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma das suas investidas, concluiu a aquisição da SPE Hotel Chamí S/A, controlador do Hotel Praia Panema e seus ativos (Nota 9.3). Em 30 de novembro de 2023, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas, por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade da SPE controladora do Hotel Chamí ao comprador Altamura Fundo de Investimento em Participações pelo enterprise value de R\$280 milhões. A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes (Nota 8.2).

As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de desacordo, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo.

O atual Conselho é formado por seis membros com mandato unificado de dois anos, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas reunidos em Assembleia Geral. A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

Nome	Data de Nascimento	Posição	Data da Última Eleição
Eduardo Laranjeira	15/10/1955	Presidente	28 de abril de 2023
Jácome	30/03/1956	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Leo Julian Simpson	04/12/1947	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	28 de abril de 2023
Gilberto Benevides	12/02/1945	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Antônio Carlos Romanoski			

**Diretoria Executiva**

A Diretoria Executiva é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração. A Diretoria Executiva da Gafisa deve ser composta por no mínimo dois e no máximo oito membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, 5 membros compõem a Diretoria:

Nome	Cargo	Data de Eleição
Sheyla Castro Resende	Diretora Presidente/Superintendente	30 de janeiro de 2023
Luís Fernando Garzi Ortiz	Diretor de Negócios	30 de janeiro de 2023
Frederico Pereira Kessler	Diretor de Incorporação	30 de janeiro de 2023
Táimir Larissa Contro Barbosa	Diretora de Controladoria	30 de janeiro de 2023
Carnelel Aldo Di Leta	Diretor Jurídico e de Relação com Investidores	07 de março de 2024

**Comitê de Auditoria**

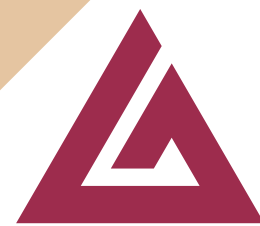
O Comitê de Auditoria supervisiona os processos de geração de relatórios contábeis e financeiros, planejamento e análise da Companhia, incluindo os relatórios trimestrais e financeiros. Ele guia o envolvimento e divulgação de auditores durante todo o processo de auditoria, assegurando o cumprimento integral dos requisitos legais e de normas contábeis. Além disso, é responsável por monitorar o processo de controle interno, os processos de auditoria interna e escolha de políticas contábeis. São membros Gilberto Braga, Pedro Carvalho de Mello e Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim.

**Dividendos, Direitos dos Acionistas e Dados das Ações**

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, a Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa:

- ✓ Votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões;
- ✓ Receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas às ações, na proporção de suas participações no capital social;
- ✓ Fiscalizar a administração da Gafisa,





→ continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2023 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**

**4.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos (a)	368	-	12.323	23.005
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.1.d, 19.1.i.a e 19.1.ii)	368	-	12.323	23.005

(a) São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Compõem-se do saldo de caixa com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.

**4.2. Títulos e valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fundos de renda fixa (a)	54.961	138.197	55.666	173.838
Títulos do governo (LFT/LTN)	-	30.377	-	30.377
Fundo de investimento mobiliário (a)	3.585	9.558	6.838	9.558
Certificado de depósitos bancários (c)	160	635	3.468	71.004
Aplicações financeiras restritas (d)	4.534	-	132.947	152.693
<b>Subtotal títulos e valores mobiliários circulante</b>	<b>63.240</b>	<b>178.767</b>	<b>199.919</b>	<b>437.470</b>
Fundo de investimento não circulante (e)	-	-	81.106	71.655
<b>Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.1.d, 19.1.i.a e 19.1.ii)</b>	<b>63.240</b>	<b>178.767</b>	<b>280.025</b>	<b>509.125</b>

(a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento. (b) São títulos da dívida pública, com rendimento de atrelados ao indicadores financeiro (CDI). (c) Em 31 de dezembro de 2023 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos vencidos de 75% a 105% (75% a 105% em 31 de dezembro de 2022) do Certificado de Depósito Interbancário. (d) Aplicações financeiras restritas são representadas por recursos bloqueados judicialmente, em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras. (e) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia manteve os seguintes ativos por meio de fundos de investimentos: i. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações. A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 39 - Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos no período apresentado foi de R\$2.048 (R\$ 11.632 em 2022) (Nota 23). Durante o exercício a Companhia efetua a venda do seu investimento nas Sultes do Hotel Fasano, essa movimentação reduziu o saldo em R\$35.065, também durante o exercício a companhia efetuou investimentos no total de R\$25.590.

**5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	285.892	201.570	776.184	777.689
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(2.662)	(15.357)	(3.878)	(8.875)
(-) Provisão para distratos	(16.087)	(21.059)	(32.956)	(52.138)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(18.948)	(15.139)
Clientes de serviços e construção e outros (a)	248.937	194.481	78.190	46.300
<b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.1.d e 19.1.i.a)</b>	<b>516.080</b>	<b>359.235</b>	<b>798.592</b>	<b>747.879</b>
Circulante	469.032	301.767	712.035	679.546
Não circulante	47.048	57.068	86.557	68.333

(a) Do total apresentado na rubrica na controladora, R\$239.478 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo. As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Vencimento				
Vencidas:				
Até 90 dias (a)	666	6.356	55.157	30.753
De 91 a 180 dias	544	5.519	15.254	19.936
Acima de 180 dias (b)	217.091	229.773	332.262	92.740
	218.301	241.648	402.673	143.429
2023				
2022	287.106	12.642	410.050	22.492
2025	12.952	11.784	21.181	13.239
2026	12.298	21.880	16.287	22.305
2027 em diante	4.172	498	4.183	497
	316.528	154.403	451.701	680.602

(-) Ajuste a valor presente  
 (-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos

(a) O montante de vencidos até 90 dias deve-se principalmente a relação de empreendimentos entregues e/ou próximos a data de entrega, devido ao tempo necessário para o processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e, portanto, apresentando assim apenas uma variação temporal. (b) O montante de vencidos acima de 180 dias deve-se principalmente a títulos que estão sendo negociados junto aos clientes, por estarem relacionados a empreendimentos entregues a mais de 2 anos, a companhia tem a expectativa da recuperabilidade desses saldos em curto prazo. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b). As parcelas recebíveis de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2023, R\$31 (R\$114 em 2022) na controladora e R\$425.78 (R\$27.154 em 2022) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 16 - "Incorporação e serviços"). O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis - permuta e prestação de serviços de construção". Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(47.780)</b>	<b>(77.095)</b>	<b>(47.780)</b>	<b>(77.095)</b>
Adições	(13.794)	-	(18.554)	-
Baixas/Reversões	24.758	-	34.836	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(36.816)</b>	<b>(61.013)</b>	<b>(36.816)</b>	<b>(61.013)</b>
Adições (Nota 21)	(5.315)	-	(12.207)	-
Baixas/Reversões (Notas 21)	23.382	-	36.386	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(18.749)</b>	<b>(36.834)</b>	<b>(18.749)</b>	<b>(36.834)</b>

**6. Imóveis a comercializar**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terenos	202.445	266.499	1.178.226	1.345.742
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(10)	(1.818)	(78)	(9.927)
Imóveis em construção (Nota 28)	52.237	45.009	833.515	1.114.192
Unidades concluídas	44.545	55.882	384.360	444.123

(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão para distratos	12.558	21.054	26.816	58.729
<b>Total imóveis a comercializar</b>	<b>305.353</b>	<b>377.651</b>	<b>2.400.094</b>	<b>2.917.114</b>
Circulante	136.697	342.514	1.737.196	2.539.009
Não circulante	168.656	35.137	662.898	378.105

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação da provisão para perda na realização está resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(75.626)</b>	<b>(78.875)</b>	<b>(75.626)</b>	<b>(78.875)</b>
Adições	(2.762)	(49.849)	(2.762)	(49.849)
Baixas (a)	31.424	-	31.424	-
Reversão (b)	37.989	-	61.555	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(8.975)</b>	<b>(35.745)</b>	<b>(8.975)</b>	<b>(35.745)</b>
Reversão (b)	2.553	-	13.000	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(6.422)</b>	<b>(22.745)</b>	<b>(6.422)</b>	<b>(22.745)</b>

(a) Valor referente à reversão de impairment por venda das unidades negociadas. (b) A variação do exercício refere-se à reversão de impairment de terreno em função de revisão do projeto, e de sua viabilidade. O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12. Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$66.074 (R\$89.268 em 2022) na controladora, e R\$ 272.498 (R\$277.236 em 2022) no consolidado.

**7. Demais ativos**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamentos a fornecedores	32.747	20.449	68.821	69.674
Adiantamentos para futuras negociações (a)	-	-	-	23.742
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	12.402	12.758	22.994	16.415
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	71.977	71.453	77.517	76.216
Valor sentença arbitral (b)	54.166	5.777	114.779	66.391
Seguros diferidos	1.775	2.112	2.245	3.027
Outros ativos (c)	7.914	7.533	34.372	30.653
Total demais ativos	180.981	193.343	320.728	351.349
Circulante	108.816	121.892	242.405	251.378
Não circulante	72.165	71.451	78.324	99.971

(a) A variação refere-se a conclusão da negociação de aquisição de projetos dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionada a contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019. (b) pelo Tribunal Arbitral, administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá. A ação encontra-se em processo de execução em 2023. (c) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

**8. Ativo não circulante destinado à venda**

**8.1 Terrenos destinados à venda:** A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios vigente. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil dos mesmos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de impairment, é distribuído, conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão para Saldo "impairment" líquido	12.486	(6.777)	3.709	15.830
Provisão para Saldo "impairment" líquido	-	-	-	7.052
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>12.486</b>	<b>(6.777)</b>	<b>3.709</b>	<b>15.830</b>
Adições	-	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>12.486</b>	<b>(6.777)</b>	<b>3.709</b>	<b>15.830</b>

**8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas:** Conforme Nota 1, em 30 de novembro de 2023, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a assinatura de contrato de compra e venda de ações com a o Altamura Fundo de Investimento em Participações, tendo por objeto a alienação de até 100% das ações de emissão da RK8, atualmente detidas pela controlada Gafisa Rio, pelo *enterprise value* de R\$280.000. A conclusão da operação está sujeita à verificação de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se: (i) a aprovação da operação pelo CADE (Nota 30) e/ou outro Órgão competente, caso seja necessária deverá ter sido obtida pela Vendedora; (ii) aprovação da Operação pelos competentes órgãos da administração das Partes. Para fins de atendimento ao parágrafo 38 do CPC 31 - Ativo não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia apresenta abaixo as principais classes de ativos e passivos classificados como mantidos para venda da controlada RK8 em 31 de dezembro de 2023, após eliminação de itens de consolidação, demonstrados conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	5	430	Emprestimos e financiamentos	58.511
Títulos e valores mobiliários	-	349	Outras obrigações	1.682
Contas a receber	2.762	-	-	-
Imóveis a comercializar	28.559	1.736	-	-
Outros ativos circulantes	18.060	27	-	-
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>49.486</b>	<b>2.542</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>60.193</b>
<b>Não Circulante</b>				
Outros ativos não circulantes	-	23.742	Obrig. por compra de imóveis	117.855
Investimentos	192.204	-	Outras obrigações	2.507
Intangível e intangível	1.056	-	-	-
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>193.260</b>	<b>23.742</b>	<b>Total do passivo</b>	<b>120.362</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>242.746</b>	<b>26.284</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>180.555</b>

As principais linhas da demonstração de resultado e fluxo de caixa da controlada RK8 estão demonstradas a seguir:

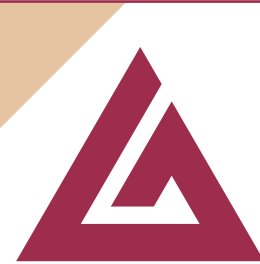
	Demonstração do resultado		Fluxo de caixa	
	2023	2022	2023	2022
Despesas operacionais, líquidas	2.212	30	Atividades operacionais	(10.544)
Resultado financeiro	(105)	(12)	Atividades de investimento	23.447
Imposto de renda e contribuição social	38	-	Atividades de financiamento	58.473
<b>Total</b>	<b>2.145</b>	<b>18</b>		

Acionistas não controladores

**9. Investimentos**

**9.1 Investimentos em participações societárias:** (i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

	Participação no capital social - %	Total do ativo	Total do passivo	Total do aumento de capital	Lucro (prejuízo) do período	Controladora		Consolidado				
						Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial			
						2023	2022	2023	2022			
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	1.291.296	1.021.767	269.529	269.232	297	51	269.529	269.232	297	51
Gafisa Propriedades Incorporação	-	100%	1.237.724	578.383	659.341	549.570	109.771	(6.016)	659.341	549.570	109.771	(6.016)
Administração S/A	-	100%	1.063.408	870.696	192.712	263.950	(73.552)	9.664	192.739	266.263	(73.524)	13.724
Gafisa Rio Serviços Imobiliários Ltda.	-	100%	793.687	790.043	3.645	3.856	(200)	159	3.645	3.844	(200)	159
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	306.745	290.551	16.193	62.677	(46.484)	(33.097)	16.193	62.677	(46.484)	(33.097)
Novum Direcciones - Investimentos e Participações S/A	-	100%	224.367	161.194	63.173	41.923	(2.588)	9	63.173	41.923	(2.588)	9
Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	149.466	112.165	37.301	41.923	(4.622)	(5.277)	37.301	41.923	(4.622)	(5.277)
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	-	100%	141.272	101.194	40.078	42.765	(2.688)	(2.103)	40.078	42.765	(2.688)	(2.103)
Deflim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	100%	138.226	85.168	53.058	55.620	(2.562)	7.513	53.058	55.620	(2.562)	7.513
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	130.350	61.885	68.465	61.907	6.557	7.761	68.465	61.907	6.557	7.761
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	87.588	20.759	67.099	64.944	2.155	205	67.099	64.944	2.155	205
Atrix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	7									



→ continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2023 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**12. Empréstimos e financiamentos**

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano		Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022
		TR + 7,89% a 16,89%					
Sistema Financeiro de Habitação - SFH/SFI (i)	Julho/19 a Fevereiro/26	CDI + 4,62% a 4,20%		275.060	360.749	289.682	366.487
		CDI + 16,12% a 25,05%					
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii) e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Jan/24 a Agosto/27	IPCA + 9,92% a 15,68%		73.380	84.859	840.880	981.738
		CDI + 19,47% a 33,49% a.a.					
Nota Comercial (iii)	Jul/2024 a Maio/2027	INCC 13,59%		49.325	32.520	161.199	30.140
Outras operações				49.623	26.605	58.618	33.155

**Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.1.d, 19.11.a e 19.11.ii)**  
 Circulante 447.388 504.733 1.350.379 1.411.520  
 Não circulante 379.165 429.764 596.210 522.562

(i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo apresentado refere-se ao saldo incontroverso. (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$ 523.885, sendo R\$ 333.957 referente ao principal, e R\$ 189.928 referente à remuneração devida. Adicionalmente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a contratação de CCB no montante de R\$39.238 com vencimento entre janeiro de 2024 e maio de 2027. (iii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a contratação de Notas Comerciais no montante de R\$ 368.922 com vencimento entre agosto de 2024 e maio de 2027. **Índice:** = Certificado de Depósito Interbancário (CDI) + Índice de preços no consumidor Amplo (IPCA); TR - Taxa Referencial (TR). As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	429.764	-	522.562
2024	379.165	15.763	596.210	162.319
2025	47.533	40.931	566.809	649.921
2026	20.690	1.827	187.360	1.827
2027 em Diante	-	16.447	-	74.891
	447.388	504.733	1.350.379	1.411.520

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

Saldo Inicial	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adição/Reversão Dívida	504.733	371.665	1.411.520	875.117
Pagamento Principal	(88.380)	(47.909)	(332.454)	(236.785)
Pagamento de Juros	(16.571)	(7.351)	(184.325)	(95.198)
<b>Saldo Atual</b>	<b>447.388</b>	<b>504.733</b>	<b>1.350.379</b>	<b>1.411.520</b>

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2023, devido às cláusulas restritivas e com o não cumprimento dos covenants de duas operações, as parcelas não circulantes destas operações já constam contabilizadas no curto prazo devido ao vencimento original das operações. A Companhia excedeu ao estipulado em duas cláusulas restritivas de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou as negociações junto aos credores para a obtenção de *walkers* com a anuidade para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado. (Nota 30 (ii)).

Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2023	2022
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos. <sup>(1)</sup>	N/A	2,39 vezes
Total de contas a receber <sup>(2)</sup> mais estoques de dívidas concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	2,93 vezes	5,81 vezes

Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades<sup>(3)</sup>, não deve exceder 75% do patrimônio líquido

líquido mais participações de acionistas não controladores. <sup>(4)</sup> 55,03% 41,68%

Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar <sup>(5)</sup> N/A 2,01 vezes

Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. <sup>(1)</sup> N/A 48,47%

Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores<sup>(4)</sup> 72,06% 48,47%

<sup>(1)</sup> Dentro do período, houve a liquidação da dívida ao qual o índice de cláusula restritiva estava vinculado. <sup>(2)</sup> Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial. <sup>(3)</sup> Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. <sup>(4)</sup> No período findo em 31 de dezembro de 2023 a Companhia negociou junto ao credor a obtenção o consentimento (*walker*) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados. O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$1.003.892 (R\$715.352 em 31 de dezembro de 2022). A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Total dos encargos financeiros no exercício	94.709	105.854	284.251	284.332
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(6.214)	(11.815)	(187.449)	(209.877)
<b>Subtotal (Nota 23)</b>	<b>88.495</b>	<b>94.039</b>	<b>96.802</b>	<b>74.455</b>

**Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":**  
 Saldo inicial no exercício 88.495 94.039 96.802 74.455  
 Encargos financeiros capitalizados 89.268 120.628 277.236 206.638  
 Encargos apropriados 6.214 11.815 187.449 209.877  
 Encargos apropriados ao resultado (Nota 22) (29.408) (43.175) (192.187) (149.231)  
 Saldo Adquirido Bait Inc. 9.952  
**Saldo final 66.074 89.268 272.498 277.236**

**13. Debêntures**

Programa/emissões	Principal	Remuneração	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				2023	2022	2023	2022
Decima emissão (i)	55.000	IPCA + 16,67%	dezembro-23	-	10.266	-	10.266
RB Capital (ii)	190.000	CDI + 11,65%	setembro-24	-	-	9.799	100.816
Decima Sétima emissão (a)	245.110	100% CDI	dezembro-24	311.591	263.246	311.591	263.246
Decima Oitava emissão (iii)	85.000	CDI + 16,67%	novembro-27	16.599	34.514	16.598	34.514
Debênture 365* e 391* (iv)	91.171	CDI + 6,50%	março-24	-	-	66.205	82.955
Debênture 440* (v)	56.000	IPCA + 11,49%	agosto-31	-	-	59.959	64.983
Debênture 39* (vi)	20.345	CDI + 18,91%	março-24	-	-	19.014	21.837
<b>Total debêntures (Nota 19.1.d, 19.11.a, 19.11.ii e 29.11)</b>	<b>328.190</b>	<b>308.026</b>	<b>483.166</b>	<b>578.617</b>	<b>312.321</b>	<b>14.528</b>	<b>389.454</b>
Circulante							
Não circulante							

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries. O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R\$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quinquagratária no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento às quotas das sociedades que detêm os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2023, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R\$165.791 (R\$123.291 em 31 de dezembro de 2022) (Nota 19 (j)). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização	
		2023	2022
(i)	10.209	1.679	11.888
(ii)	90.260	10.476	100.736
(iii)	16.955	4.312	21.267
(iv)	23.473	7.808	31.281
(v)	7.961	3.949	11.911
(vi)	4.642	239	4.880
	153.500	28.463	181.963

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

Saldo Inicial	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adições	308.026	329.129	578.617	689.779
Pagamento Principal	(53.319)	(52.053)	(86.512)	(341.729)
Pagamento de Juros	(27.164)	(62.452)	(153.500)	(395.999)
<b>Saldo Atual</b>	<b>328.190</b>	<b>308.026</b>	<b>483.166</b>	<b>578.617</b>

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	14.528	-	226.785
2024	312.321	264.738	389.454	670.785
2025	6.214	2.876	1.757	4.607
2026	15.328	25.884	35.847	28.025
2027 em diante	-	-	56.108	58.668
	328.190	308.026	483.166	578.617

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2023	2022
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos. <sup>(2)</sup>	2,93 vezes	5,81 vezes

Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades<sup>(3)</sup>, não deve exceder 75% do patrimônio líquido a

líquido mais participações de acionistas não controladores. <sup>(4)</sup> N/A 41,68%

Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial. <sup>(5)</sup> Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH. <sup>(6)</sup> Dentro do exercício, houve a liquidação da dívida ao qual o índice de cláusula restritiva estava vinculado.

**14. Outras obrigações**

Aquisição de participações (a)	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamento para futuras negociações (b)	-	-	80.661	84.627
Obrigações por administração de obra	-	-	-	10.314
Obrigações com Investidores (c)	-	-	252.429	293.708
Notas Promissórias (d)	-	-	107.794	98.825
Provisões multa sobre atraso de obras	725	3.144	4.777	6.376
Distratos a pagar	44.153	43.547	77.449	76.620
Provisão para garantia	13.947	19.041	26.739	32.518
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	12.025	13.560	19.859	21.268
Provisão para passiva a descoberto (Nota 9 (f))	120.004	76.992	22.624	39.360
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.1 (d))	144	9.549	1.473	10.937
Outros passivos (e)	30.563	9.599	6.993	2.377
Total outras obrigações	221.561	175.432	620.798	676.930
Circulante	207.805	152.564	433.620	496.324
Não circulante	13.756	22.868	187.178	180.606

(a) Rubrica referente à valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc.

(b) O montante refere-se a negociação em andamento sobre a venda de ativos (Nota 8.2).

(c) Valores referente a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados

via sociedades por cota de participação ("SCP") e outras obrigações de crédito. A SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direito a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários. (d) A rubrica refere-se a obrigações de pagamento que poderão ser convertidas em participações dos credores aos projetos que estão relacionadas, o montante é atualizado a uma taxa média de 14,24% a.a. com o vencimento final entre mai/27 e mar/28. (e) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

**15. Provisões para demandas judiciais e compromissos**

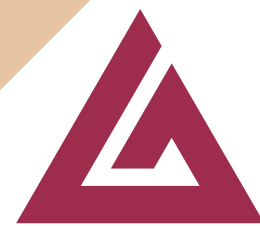
A Companhia constitui provisão em face de perdas prováveis decorrentes de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, baseadas nas informações de seus assessores jurídicos internos e externos. Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2023, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total	
			2023	2022
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	236.925	1.037	6.855	244.817
Complemento de provisão (Nota 2)	39.387	-	-	61.980
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.336)	(1.020)	(3.048)	(65.802)
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>229.976</b>	<b>17</b>	<b>3.807</b>	<b>233.800</b>
Complemento de provisão (Nota 2)	52.458	-	-	52.458
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(56.145)	-	(3.308)	(59.453)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>226.289</b>	<b>17</b>	<b>499</b>	<b>226.805</b>
Circulante	90.749	15	107	90.871
Não circulante	135.540	2	392	135.934
<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total</b>	
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	237.689	1.037	6.855	245.581
Complemento de provisão (Nota 2)	39.878	-	2.983	42.861
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.310)	(1.020)	(6.030)	(53.360)
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>231.257</b>	<b>17</b>	<b>3.808</b>	<b>235.082</b>
Complemento de provisão (Nota 2)	66.010	-	-	66.010
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(61.024)	-	(3.305)	(64.330)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>236.243</b>	<b>17</b>	<b>503</b>	<b>236.763</b>
Circulante	100.703	15	110	100.828
Não circulante	135.540	2	393	135.935

a) **Processos cíveis, tributários e trabalhistas:** Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$71.977 (R\$71.453 em 2022) na controladora, e R\$77.517 (R\$76.216 em 2022) no consolidado (Nota 7).

Processos cíveis	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Processos tributários	29.479	28.119	34.936	32.722
Processos trabalhistas	36.844	38.065	36.923	38.135
<b>Total (Nota 7)</b>	<b>6.574</b>	<b>5.269</b>	<b>5.658</b>	<b>5.359</b>
	71.977	71.453	77.517	76.216

(i) Em 31 de dezembro de 2023, há provisionado o montante de R\$6.318 referentes a demandas judiciais em que a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por condenações impostas originalmente a antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob") ou outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob, sob a alegação de descondição inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob). A Companhia não concorda os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização por dívidas de empresa terceira, assim como o próprio valor de cobrança apresentado pelos demandantes. A Companhia já obteve decisões favoráveis e desfavoráveis com relação ao tema, razão pela qual não é possível prever um resultado uniforme para todos os processos. A Companhia também busca através de ação proposta contra a Cimob e seus antigos e atuais controladores o reconhecimento de que não deve ser responsabilizada por dívidas daquela empresa, bem como a reparação dos valores já pagos pela Companhia em ações relacionadas a dívidas da Cimob. (ii) Risco ambiental: Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos. Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. (iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo"); Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa - Constr



→ continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2023 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

	Controladora					Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	379.165	68.223				447.388
Debêntures (Nota 13)	312.321	15.869				328.190
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	9.557	144				9.701
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	25.896	14.200				40.096
	<b>726.939</b>	<b>98.436</b>				<b>825.375</b>

	Controladora					Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
<b>Ativo</b>						
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	63.608					63.608
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 13)		157.160				157.160
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	469.032	30.577	16.471			516.080
	<b>532.640</b>	<b>187.737</b>	<b>16.471</b>			<b>736.848</b>

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022**

	Controladora					Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	596.210	754.169				1.350.379
Debêntures (Nota 13)	389.454	93.712				483.166
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	48.695	1.473				50.168
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	190.017	101.215				291.232
	<b>1.224.376</b>	<b>950.569</b>				<b>2.174.945</b>

	Controladora					Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
<b>Ativo</b>						
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	211.242	81.106				292.348
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 13)		157.160				157.160
Créditos a Receber participação de capital	161.547					161.547
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	712.035	66.084	20.473			798.592
	<b>1.084.824</b>	<b>304.350</b>	<b>20.473</b>			<b>1.409.647</b>

(i) Considerações sobre riscos: Hierarquia de valor justo: A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis). Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Nível 2	Nível 1	Nível 2
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>				
Ativos financeiros Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	368		12.323	
Créditos a Receber participação de capital			161.547	
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	63.240		280.025	
	157.160		157.160	

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Nível 2	Nível 1	Nível 2
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>				
Ativos financeiros				
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)			23.005	
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)			65.241	
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	178.767		509.125	
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)			123.291	

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2. (ii) Valor justo dos instrumentos financeiros: a) Cálculo do valor justo. Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados. Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável. (i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras. (ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes. Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2023	2022	2023	2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	368	368			(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	63.240	63.240	178.767	178.767	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	516.080	516.080	359.235	359.235	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	157.160	157.160	123.291	123.291	(**)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	55.109	55.109	84.777	84.777	(**)
<b>Passivo financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	447.388	390.300	504.733	451.219	(**)
Debêntures (Nota 13)	328.190	293.470	308.026	296.676	(**)
Fornecedores (Nota 14)	9.701	9.701	10.349	10.349	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	40.096	40.096	66.445	66.445	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	4.985	4.985	18.629	18.629	(**)

(\*) Valor justo por meio do resultado; (\*\*) Custo amortizado.  
 b) Risco de aceleração de dívida: Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívida, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (cross default ou cross acceleration), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações. Conforme mencionado na Nota 12, devido ao não cumprimento dos covenants de duas emissões de CCB, as parcelas não circulantes dessa operação foram reclassificadas para o curto prazo. A Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de waiver com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado. (iii) Gestão do capital social: A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	447.388	504.733	1.350.379	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	328.190	308.026	483.166	578.617
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(63.608)	(178.767)	(292.348)	(532.130)
Dívida líquida	711.970	833.992	1.541.197	1.458.007
Patrimônio líquido	1.706.333	1.722.108	1.707.291	1.722.906

(iv) Análise de sensibilidade: A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de dezembro de 2023 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerado. Em 31 de dezembro de 2023, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI); b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA); c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,03%, TR a 11,75%, INCC a 3,21%, IPCA a 4,62% e IGP-M a - 3,18%. Os cenários considerados foram: Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação. A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2023. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Conso-olidado					
		I		II		III	
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	3.610	1.805	722	(3.610)	(1.805)	(722)
Empréstimos e financiamentos	do CDI	(53.604)	(26.802)	(10.721)	53.604	26.802	10.721
Debêntures	do CDI	(6.433)	(3.217)	(1.287)	6.433	3.217	1.287
Instrumentos financeiros derivativos	do CDI	(43.831)	(21.915)	(8.766)	43.831	21.915	8.766
Empréstimos e financiamentos	do TR	(3.673)	(1.837)	(735)	3.673	1.837	735
Efeito líquido da variação do TR		(3.673)	(1.837)	(735)	3.673	1.837	735
Debêntures	do IPCA	(1.324)	(662)	(265)	1.324	662	265
Efeito líquido da variação do IPCA		(1.324)	(662)	(265)	1.324	662	265
Contas a Receber	do INCC	783	391	157	(783)	(391)	(157)
Obrigações por compra de imóveis	do INCC	2.248	1.124	450	(2.248)	(1.124)	(450)
Efeito líquido da variação do INCC		3.031	1.516	606	(3.031)	(1.516)	(606)
Contas a Receber	do IGP-M	(15.086)	(7.543)	(3.017)	15.086	7.543	3.017
Efeito líquido da variação do IGP-M		(15.086)	(7.543)	(3.017)	15.086	7.543	3.017

**20. Partes relacionadas**

20.1 Saldos com partes relacionadas: As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Contas correntes</b>				
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	5.063		10.419	31.891
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	18.353	18.359	18.354	18.359
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	55.109	84.777	56.596	55.107
Dividendos a receber	11.746	11.743		
Total contas correntes - ativo	90.271	114.879	85.369	105.357
Circulante	35.162	54.032	28.773	29.965
Não circulante	55.109	60.847	56.596	75.392
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPES:	(683.605)	(646.210)	(5.176)	(42.701)
Controladas em conjunto	(681.726)	(591.355)		(11.219)
Coligadas	(1.878)	(24.584)	(5.176)	(2.464)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	(1)	(30.291)		(29.018)
Subtotal contas correntes - passivo	(4.985)	(18.629)	(4.986)	(9.428)
Circulante	(688.590)	(664.839)	(10.162)	(52.129)
Não circulante	688.590	655.491	10.162	51.058
Total SPES				
Total				
Total SPES				
Controladas em conjunto	(681.726)	(591.355)		(11.219)
Coligadas	(1.878)	(24.584)	(5.176)	(2.464)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	(1)	(30.291)		(29.018)
Subtotal contas correntes - passivo	(4.985)	(18.629)	(4.986)	(9.428)
Circulante	(688.590)	(664.839)	(10.162)	(52.129)
Não circulante	688.590	655.491	10.162	51.058

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandam administração conjunta de valores reciprocamente devolvidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração dos empreendimentos. (b) Refere-se a transações entre o líder do consórcio, parceiros e condomínios. (c) A variação do período refere-se a capitalizações ocorridas sobre saldos em aberto em controladas do grupo. Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas (d) respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

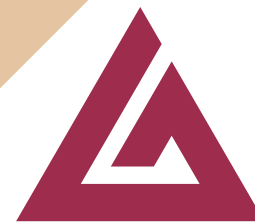
A composição com partes relacionadas são compostos conforme demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Debitos com Partes Relacionadas</b>				
Consórcio e Gafisa - Acquarelle	18.227	18.227	18.227	18.227
Performance Gafisa Gen. Severiano Ltda.	4.282	4	4.282	4
Gafisa SPE 116 Empreendimentos Imob. Ltda.	644		644	
Atins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75		75	
Manhattan Square Empr. Imob. Com. L01 SPE	58	43	58	43
Consórcio Gafisa - Garden Ville	52	37	52	37
Consórcio Gafisa - Forest Ville	31	16	31	16
Consórcio Gafisa - Horto Panambý	43	33	45	30
Enseada Paraiso S.A.	3	1	3	1
Deputado Jose Lages Empr. Imob. SPE Ltda.	1		1	
Fit 13 SPE Empr. Imob. SPE Ltda.			3.599	3.599
Grand Park - Pq. das Avóreas Ltda.			807	807
Gafisa SPE 55 Ltda.			540	540
Península 2 SPE Ltda.			164	164
Aram SPE Empr. Imob. Ltda.			93	93
Gafisa SPE-48 Ltda.			67	67
Gafisa SPE-113 Empr. Imob. S/A			53	53
DV SPE Ltda.			16	16
Atins Empr. Imob. Ltda.			10	10
Dolce Vita/Bella Vita SPE Ltda.			8	8
Outros			26.530	26.530
Total a receber	23.416	18.359	28.773	50.250

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Créditos com Partes Relacionadas</b>				
J040 - Empr. Imob. Ltda.	274.640	22.100		
Novum Directores Empr. Imob.S Ltda.	114.664	51.031		
Gafisa SPE 104 Empr. Imob. Ltda.	64.261	64.261		
Upcon 34 Empr. Imob. SPE Ltda.	62.199	65.769		
Gafisa SPE 133 Empr. Imob. Ltda.	36.822	294.959		
Hugarias Empr. Imob. Ltda.	26.710	30.524		
Defilm Moreira SPE - Empr. Imob. Ltda.	20.681	23.		



Gafisa S.A. Companhia Aberta | CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07



★ continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2023 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Saldo		Transações que afetaram o caixa		Transações que não afetaram o caixa		Saldo final
	Inicial	31/12/2022	Recebimento	Pagamento	Juros principal	Juros e correção monetária	
<b>Controladora</b>							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(812.759)	(812.759)	(99.227)	5.905	125.768	(129.463)	(909.776)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	66.148	66.148	-	-	-	(16.024)	50.124
Obrigação com investidores (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(1.252.959)	(129.213)	-	-	(34.000)	(1.416.172)
Reserva de capital	(108.801)	(108.801)	-	-	-	-	(108.801)
	(2.108.371)	(2.108.371)	(228.440)	5.905	125.768	(129.463)	(2.384.625)
<b>Consolidado</b>							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.990.131)	(1.990.131)	(197.334)	108.775	487.928	(376.981)	(1.967.743)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	45.679	45.679	-	-	-	5.931	51.610
Obrigação com investidores (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(1.252.959)	(129.213)	-	-	(34.000)	(1.416.172)
Adiantamento para Futuro Aumei	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de capital	(108.801)	(108.801)	-	-	-	-	(108.801)
	(3.306.212)	(3.306.212)	(326.547)	108.775	487.928	(371.050)	(3.441.106)

**30. Eventos subsequentes**

(i) **Homologação de aumento de Capital:** Em 17 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$42.232 através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Foram emitidas 6.016.070 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo preço de emissão de R\$ 7,02. Em 21 de fevereiro de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$30 divididos em 4.350 ações, pelo preço de emissão de R\$7,02, através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Tendo em vista a homologação parcial o capital social da Companhia passará a ser de R\$ 1.458.434 divididos em 69.287.630 ações. (ii) **Aprovação de aumento de Capital:** Em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração aprovou aumento de capital via emissão privada de no mínimo, 20.000.000 de ações ordinárias e, no máximo, 70.000.000, ao preço de emissão de R\$ 7,86, totalizando um valor total de emissão de, no mínimo, R\$ 157.200 e, no máximo, R\$ 550.200. O período para exercício de preferência é de 18 de março a 17 de abril de 2024. (iii) **Obtenção de waiver para o não cumprimento de cláusula restritiva de covenant de CCB:** Conforme mencionado nas notas 12 e 19, a companhia excedeu ao estipula em cláusula restritiva de covenants de uma emissão de CCB. Em consequência dessa apuração, a Companhia iniciou as negociações junto ao credor para a obtenção de waiver pelo não cumprimento do índice prevista em cláusulas contratuais. (iv) **Movimentação em Participações do Capital:** A Companhia informa as seguintes movimentação na participação do capital social até a data da publicação destas Demonstrações Financeiras i. Pedro Cardoso Novelli: Em 26 de janeiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 6.486.100, atingindo a participação de 9,37%; Em 07 de fevereiro de 2024 houve uma redução em sua participação, atingindo a participação de 1%; ii. Esh Theta Master Fundo de Investimento Multimercado: Em 07 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 6.978.274 ações, atingindo uma participação 10,07%; Em 28 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 12.074.021 ações, atingindo uma participação 17,43%; iii. Perenne Investimentos Ltda.: Em 17 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 3.301.600 ações, atingindo uma participação 5,21%; Em 26 de janeiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 3.244.100, atingindo a participação de 4,68%; Em 30 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 3.603.500 ações, atingindo uma participação 5,20%; Em 08 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 8.218.700 ações, atingindo uma participação 11,80%; Em 28 de fevereiro de 2024 houve uma redução na totalidade dos seus investimento, atingindo uma participação 0,00%; iv. Trustee distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda.: Em 30 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 11.946.816 ações, atingindo uma participação 17,24%; Em 08 de fevereiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 9.083.816, atingindo a participação de 13,11%; \* Conforme fato relevante de 25 de março de 2024, decisão judicial determinou o bloqueio imediato e a indisponibilidade (i) das ações da Gafisa de titularidade dos fundos de investimentos geridos pela ESH (ESH THETA 18 FIC FIM, ESH THETA MASTER FIM e AGUIA DOUPADA); e (ii) das cotas de tais fundos de investimento.

**Conselho de Administração**

Eduardo Laranjeira Jácome  
Presidente

Leo Julian Simpson - Conselheiro Independente  
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim - Conselheiro Independente

Gilberto Bernardo Benevides - Conselheiro Efetivo  
Antônio Carlos Romanoski - Conselheiro Independente

**Diretoria**

Carmelo Aldo Di Leta  
Diretor Jurídico e Relação com Investidores

Sheyla Castro Resende - Diretora Presidente  
Luiz Fernando Ortiz - Diretor de Negócios

Frederico Pereira Kessler - Diretor de Incorporação  
Taimir Larissa Barbosa - Diretora Controladoria

**Contador**

Natan Athaide dos Santos  
CRC 1SP325568/O-6

**Relatório do Auditor Independentes sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Aos Acionistas e Administradores da Gafisa S.A. - São Paulo - SP. Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Gafisa S.A. ("Companhia")**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Gafisa S.A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. **Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase: Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 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) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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. **Principais assuntos de auditoria:** Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Reconhecimento de receitas:** A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras com previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2.2, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas, requer a mensuração do progresso ao cumprimento da obrigação de performance, satisfeita ao longo do tempo. Essa mensuração requer significativo e tempestivo julgamento da Administração da Companhia e suas controladas, para estimativa de insumos e gastos necessários para o cumprimento das respectivas obrigações de performance, considerando, por exemplo, os custos que serão incorridos até o final das obras e medição da evolução dos respectivos empreendimentos imobiliários. Consequentemente, este assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria por considerarmos o alto risco de subjetividade na avaliação das estimativas praticadas pela Administração da Companhia, atrelados à relevância e valores envolvidos aos registros de receita. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos principais procedimentos de auditoria objetivando o adequado reconhecimento das receitas com venda de imóveis durante a execução das obras, foram: (i) Avaliação da efetividade dos controles internos diretamente relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção (incorridos e a incorrer), utilizados para cálculo de percentual de conclusão dos empreendimentos imobiliários; (ii) Com base em uma amostragem, obtivemos os mapas orçamentários – desde o início da construção do ativo qualificado até a sua versão mais atualizada - e o confrontamos com os registros contábeis. Também confrontamos por amostragem, documentos comprobatórios dos custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita. (iii) Recálculo da receita reconhecida com base

em informações extraídas de orçamentos aprovados pelo engenheiro responsável pelo empreendimento, (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Provisões e Passivos contingentes:** Conforme nota explicativa 2.2.1 – item c) e 15, a Companhia e suas controladas são partes em processos de natureza tributária, cível e trabalhista, para os quais a Administração estima os valores envolvidos e registra provisões nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável, conforme preconização da norma contábil CPC 25 (IAS 17) - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Além das ações consideradas como perda provável, a Companhia possui ações trabalhistas e civis, em curso, para as quais não foram registradas provisões, considerando que as perspectivas para perda foram avaliadas como possíveis ou remotas pela Administração, a partir de posições de seus assessores jurídicos. As avaliações de risco e as estimativas de perdas são elaboradas pela administração com base nas evidências disponíveis e nas opiniões dos assessores jurídicos da Companhia, envolvendo elevado grau de julgamento, dada a complexidade dos temas. O andamento dos referidos processos nas diversas esferas aplicáveis pode resultar em alterações nas avaliações dos riscos de perda e impactar de forma significativa as provisões constituídas e o resultado da Companhia e suas controladas. Face o volume de processos, aos critérios estabelecidos para identificar tempestivamente a necessidade de provisão contábil e a existência de julgamentos relevantes envolvido no processo de avaliação e mensuração das provisões e divulgações dos passivos contingentes, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção, leitura e avaliação de correspondências dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, (ii) confronto do total de contingências mencionadas pelos assessores jurídicos da Companhia com expectativa de provável saída de recursos com a provisão contábil existente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas (iii) inspeção de atas de reuniões da Administração e (iv) análise das divulgações realizadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Consideramos como razoáveis os critérios e as premissas adotadas pela Administração para a determinação da provisão para passivos contingentes, bem como as correspondentes divulgações, estando consistentes com as informações recebidas ao longo de nossa auditoria. Outros assuntos: Demonstrações do Valor Adicionado:** As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando apli-

cável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2024

**BKR -Lopes, Machado Auditores**  
CRC-RJ-2026/05

Independent Member of  
**BKR**  
INTERNATIONAL

**Mário Vieira Lopes**  
Contador - CRC- RJ 060.611/O-0

www.gafisa.com.br

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA  
04067191000160 Pub: 27/03/2024

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2024/03/27/GAFISA1575134927032024.pdf  
Hash: 1711558562723170c190b040089f9c478aea8b116