



DIÁRIO OFICIAL DE SANTA CATARINA

EXTRATO DIGITAL DE PUBLICAÇÃO

Extrato de Publicação, referente a matéria
matéria nº: 96190 de 21/03/2013
Edição Eletrônica nº 19539



Código de Verificação



Assinado de forma digital por FUNDO DE
MATERIAIS, PUBLICAÇÕES E IMPRESSOS
OFICIAIS - 14284443000197

Prezados Acionistas:

A administração da Empreendimentos Imobiliários Zita S/A. submete à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012. Para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, colocamo-nos ao inteiro dispor de V.Sas.

São José(SC), 13 de março 2013
A Diretoria

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PROCEDIDAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
I - BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$

ATIVO		
	31.12.2012	31.12.2011
CIRCULANTE	80.702.805,09	98.896.677,95
Disponibilidades	89.168,25	237.270,17
Caixa	16.599,29	60.230,01
Bancos Conta Movimento	14.474,54	49.440,15
Cheques Para Depósito	46.203,83	107.599,84
Valores a Creditar	11.890,59	20.000,17
Créditos	23.016.324,55	22.852.523,71
Créditos P/Vendas de Imóveis	22.275.223,43	21.949.955,94
Adiantamento a Fornecedores	727,24	1.600,00
Devedores Diversos	652.373,88	525.388,01
Outros Créditos	88.000,00	375.579,76
Estoques	57.569.821,63	75.788.506,40
Despesas do Exercício Seguinte	27.490,66	18.377,67
NÃO CIRCULANTE	178.361.887,74	122.298.498,89
Realizável a Longo Prazo	76.692.390,90	44.111.543,23
Créditos P/Vendas de Imóveis	70.743.098,58	38.275.312,38
Depósitos e Cauções	139.132,83	139.132,83
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	5.299.967,63	5.197.098,02
Créditos c/Sócios e Empresas Ligadas	500.000,00	500.000,00
Despesas Diferidas	10.191,86	-
Investimentos	97.102.185,35	75.439.641,76
Participações em Empresas Coligadas	92.633.237,31	71.073.578,83
Participações em Incentivos Fiscais	7.558,53	14.847,11
Participações em Outras Empresas	684.902,14	684.902,14
Imóveis de Renda	3.776.487,37	3.666.313,68
Imobilizado	4.484.386,85	2.659.457,02
Terrenos	1.904.550,04	1.904.550,04
Prédios e Construções	1.222.753,48	338.911,26
Máquinas e Equipamentos de Produção	1.297.905,80	832.923,50
Veículos, Móveis e Utensílios	1.870.673,24	1.224.331,93
(-)Depreciações	(1.811.495,71)	(1.641.259,71)
Intangível	82.924,64	87.856,88
Bens Intangíveis	192.759,64	172.635,73
(-) Amortizações Acumuladas	(109.835,00)	(84.778,85)
TOTAL DO ATIVO	259.064.692,83	221.195.176,84

PASSIVO		
	31.12.2012	31.12.2011
CIRCULANTE	77.462.109,13	64.483.116,68
Fornecedores	752.784,52	389.349,87
Obrigações Sociais, Trab. e Tributárias	1.058.798,83	778.318,48
Provisão I.Renda/C.Social	701.741,71	536.586,70
Outras Obrigações	340.375,21	1.066.120,68
Dividendos Propostos	1.957.043,16	645.249,23
Custo Estimado a Realizar	23.163.958,99	29.944.894,09
Débitos com Financiamento - Capital de Giro	21.611.730,70	29.447.324,07
Unidades Vendidas a Entregar	27.875.676,01	1.675.273,56
NÃO CIRCULANTE	9.507.255,68	5.042.864,54
Exigível a Longo Prazo	9.507.255,68	5.042.864,54
Obrigações Sociais e Trabalhistas	25.387,53	25.387,53
Obrigações Sociais e Tributárias Diferidas	5.720.790,42	3.547.398,17
Créditos de Coligadas/Controladas e Acionistas	3.541.656,25	1.468.575,53
Debitos com Financiamento de Bens do Imobilizado	217.918,17	-
Outras Obrigações	1.503,31	1.503,31
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	172.095.328,02	151.669.195,62
Capital Social	75.000.000,00	75.000.000,00
Capital Social subscrito e integralizado	75.000.000,00	75.000.000,00
Reservas de Lucros	97.095.328,02	76.669.195,62
Reserva Legal	4.154.527,55	2.910.431,23
Reserva de Lucros a Realizar	62.882.011,25	47.635.356,94
Reserva de Retenção de Lucros	30.058.789,22	26.123.407,45
TOTAL DO PASSIVO	259.064.692,83	221.195.176,84

II - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM R\$

	31.12.2012	31.12.2011
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	31.469.855,32	22.186.074,61
Venda de Unidades Imobiliárias	20.625.982,19	14.607.012,38
Aluguéis	2.261.473,13	2.579.062,23
Serviços	8.582.400,00	5.000.000,00
(-)Deduções de Vendas e Aluguéis	(2.160.723,75)	(2.291.931,39)
Abatimentos e Devoluções de Vendas	(803.622,76)	(1.414.460,74)
Impostos e Contribuições	(1.357.100,99)	(877.470,65)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	29.309.131,57	19.894.143,22
(-)Custo Unid. Imob.Vendas, Aluguéis e Serviços	(14.283.960,21)	(12.032.815,01)
(=)LUCRO BRUTO	15.025.171,36	7.861.328,21
Despesas Operacionais	(5.980.359,48)	(5.183.195,47)
Despesas Administrativas	(4.121.155,69)	(4.104.815,44)
Despesas Comerciais	(1.560.612,45)	(856.646,59)
Despesas Tributárias	(298.591,34)	(221.733,44)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	2.168.526,60	2.680.750,76
OUTRAS RECEITAS	94.133,38	143.243,87
OUTRAS DESPESAS	(299.413,83)	(168.842,14)
RESULTADO DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	15.809.657,38	22.273.034,46
LUCRO OPERACIONAL	26.817.715,41	27.606.319,69
LUCRO ANTES DO I.RENDA / CONTRIB. SOCIAL	26.817.715,41	27.606.319,69
Provisão p/Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.935.789,08)	(1.444.181,38)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	24.881.926,33	26.162.138,31
LUCRO LÍQUIDO P/AÇÃO DE CAPITAL	0,3318	0,3488

III - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM R\$

	31.12.2012	31.12.2011
1. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido do Exercício	24.881.926,33	26.162.138,31
Ajuste por:		
Depreciação e Amortização	195.292,15	162.585,61
Resultado positivo da Equivalência Patrimonial	(15.809.657,38)	(22.273.034,46)
Varição em Clientes Curto e Longo Prazo	(32.793.053,69)	4.541.689,98
Varição em Adiantamento a Fornecedores	872,76	220.810,61
Varição em Devedores Diversos	(126.985,87)	62.862,98
Varição em Crédito de Venda Participações	-	237.945,61
Varição em Outros Créditos	287.579,76	(375.579,76)
Varição nos Estoques	18.218.684,77	(1.134.825,20)
Varição nas Despesas do Exercício Seguinte	(9.112,99)	(3.266,60)
Varição em Fornecedores	363.434,65	207.165,03
Varição em Obrigações Fiscais, Sociais e Trab.	445.635,36	373.036,07
Varição em Obrigações P/Compra de Imóveis	(557.000,00)	358.000,00
Varição em Outros Passivos Circulantes	19.250.721,88	(6.758.297,21)
Recursos líquidos proveniente das atividades operacionais	14.348.337,73	1.781.230,97
2. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Varição em Outros Créditos de Longo Prazo	(113.061,47)	(2.219.222,62)
Investimento em Participações e Imóveis de Renda	(5.852.886,21)	(6.937.924,42)
Investimento no Imobilizado	(1.995.165,83)	(348.520,75)
Investimento no Intangível	(20.123,91)	-
Recursos líquidos aplicados nas atividades de investimento	(7.981.237,42)	(9.505.667,79)
3. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Varição em Dividendos Propostos	1.311.793,93	(2.321.901,85)
Varição em Financiamentos Bancários - Capital de Giro	(7.835.593,37)	10.204.152,51
Reversão de Dividendos Propostos	-	567.151,08
Dividendos Complementares	(2.498.750,77)	-
Varição Obrigações de Longo Prazo	4.464.391,14	(192.020,92)
Dividendos Propostos	(1.957.043,16)	(645.249,23)
Recursos líquidos aplicados nas ativ. de financiamento	(6.515.202,23)	7.612.131,59
a) Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(148.101,92)	(112.305,23)
b) Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	237.270,17	349.575,40
c) Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	89.168,25	237.270,17

IV- DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31.12.2012 E 31.12.2011

	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Lucros			Lucros Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
			Reserva Legal	Lucros a Realizar	Retenção de Lucros		
SALDOS EM 31.12.2010	75.000.000,00	-	1.602.324,31	25.362.322,48	23.620.508,67	-	125.585.155,46
Reversão Dividendos Propostos	-	-	-	-	567.151,08	-	567.151,08
Lucro líquido do exercício 2011	-	-	-	-	-	26.162.138,31	26.162.138,31
Destinação Proposta:							
Reserva Legal	-	-	1.308.106,92	-	-	(1.308.106,92)	-
Reserva de Lucros a Realizar	-	-	-	22.273.034,46	-	(22.273.034,46)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	(645.249,23)	(645.249,23)
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	1.935.747,70	(1.935.747,70)	-
SALDOS EM 31.12.2011	75.000.000,00	-	2.910.431,23	47.635.356,94	26.123.407,45	-	151.669.195,62
Dividendos Complementares de 2011	-	-	-	(563.003,07)	(1.935.747,70)	-	(2.498.750,77)
Lucro líquido do exercício 2012	-	-	-	-	-	24.881.926,33	24.881.926,33
Destinação Proposta:							
Reserva Legal	-	-	1.244.096,32	-	-	(1.244.096,32)	-
Reserva de Lucros a Realizar	-	-	-	15.809.657,38	-	(15.809.657,38)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	(1.957.043,16)	(1.957.043,16)
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	5.871.129,47	(5.871.129,47)	-
SALDOS EM 31.12.2012	75.000.000,00	-	4.154.527,55	62.882.011,25	30.058.789,22	-	172.095.328,02

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Empreendimentos Imobiliários Zita S/A., sociedade anônima de capital fechado, tem sede em São José(SC), tendo como objeto social a construção de edifícios e a incorporação de empreendimentos imobiliários; compra, venda, locação e administração de imóveis próprios; serviços de mão de obra em instalações e construção de edifícios e obras de alvenaria; e a participação em outras sociedades, exceto nas de responsabilidade solidária.

NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas de acordo com os Princípios de Contabilidade emanados pela Lei nº 6.404/76 - Lei das Sociedades por Ações e observância das mudanças introduzidas pela Lei nº 11.638/2007, Lei nº 11.941/2009 e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Custo Estimado das Obras em Construção

Os "Custos Estimados" e ainda não incorridos das obras em construção, no valor de R\$ 23.163.958,99 em 31.12.2012 e R\$ 29.944.894,09 em 31.12.2011, integram o valor dos "Estoques" no Ativo Circulante, e da conta "Custo Estimados a Realizar" no Passivo Circulante.

b) Determinação do Resultado do Exercício

As receitas de vendas de unidades imobiliárias concluídas e os seus respectivos custos e impostos correspondentes, passaram a ser reconhecidos no resultado do exercício somente por ocasião da conclusão do empreendimento, independente do recebimento do preço da venda. As receitas, custos e impostos correspondentes às unidades vendidas e ainda não concluídas, figuram, inicialmente, em "Unidades Vendidas a Entregar" no Passivo Circulante, e são levadas à Resultado do Exercício, na proporção da evolução da obra.

As receitas de prestação de serviços e de aluguéis, com seus respectivos custos e impostos correspondentes, passaram a ser reconhecidas no resultado do exercício pelo regime de competência, independente do seu recebimento.

c) Créditos por Venda de Imóveis

Referem-se a títulos de crédito (NPs) originários de vendas a prazo de unidades imobiliárias.

Estão atualizados de conformidade com os indexadores de correção e juros contratuais, e foram classificados como Créditos no Ativo Circulante e no Ativo Não Circulante, sub-grupo Realizável a Longo Prazo, de acordo com os prazos previstos para o seu recebimento.

d) Participação em Controladas

Os investimentos em sociedades controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial:

Sociedades Controladas	Capital	Participação	Patrimônio Líquido	Resultado Equivalência
Woa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	110.000.000,00	33,333333%	132.982.612,07	5.046.037,84
Zita Construções Ltda.	7.000.000,00	97,72812%	48.608.732,41	10.783.514,60
Zita Agro Florestal Ltda.	2.000.000,00	28,94315%	1.566.539,59	(19.895,06)
Resultado líquido da equivalência patrimonial.....				15.809.657,38

e) Imobilizado

Os bens integrantes do ativo imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido da correção monetária até 31.12.1995 e ajustados pelas depreciações, calculadas pelo método linear, às taxas que consideram o tempo estimado de vida útil dos bens e legislação vigente.

f) Obrigações Sociais e Tributárias

Foi constituída a Provisão para Férias e os respectivos encargos previdenciários. Foram apropriadas as contribuições PIS, COFINS, CSLL e o Imposto de Renda sobre as Receitas Realizadas, de acordo com os recebimentos, e também sobre as Receitas Diferidas, conforme os prazos previstos para o seu recebimento e/ou realização, classificadas no Passivo Circulante e no Passivo Não Circulante, respectivamente.

NOTA 4 - CAPITAL SOCIAL

O Capital Social, totalmente integralizado, no valor de R\$ 75.000.000,00 pertence a acionistas domiciliados no País e é composto de 75.000.000 de ações ordinárias com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma.

DIRETORIA:

ORLANDO ODÍLIO KOERICH FILHO
Diretor

MAURÍCIO KOERICH
Diretor

RUI VALÉRIO KOERICH
Diretor

Nadia Nair de Farias
Contadora CRC/SC 14.773/0-4
CPF 454.599.329-04