

# **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Demonstrações financeiras e relatório da administração  
em 31 de dezembro de 2018**

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balanco patrimonial em 31 de dezembro Em milhares de reais

	<u>2018</u>	<u>2017</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ativo</b>			<b>Passivo e patrimônio líquido</b>		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	138	132	Fornecedores e subem preiteiros	325	449
Contas a receber (Nota 6)	945	945	Tributos a pagar	2	11
Estoques de materiais	16	16	Obrigações sociais e trabalhistas	709	873
Adiantamentos a fornecedores	11	37	Provisões para contingência (Nota 8)	532	532
Tributos a recuperar	3.437	3.377	Outros passivos	271	130
Outros ativos	416	416		<u>1.839</u>	<u>1.995</u>
	<u>4.963</u>	<u>4.923</u>			
Não circulante			Não circulante		
Sociedades do Grupo Odebrecht (Nota 7)	25.978	28.294	Provisões para contingência (Nota 8)	5.276	6.887
Outros ativos	279	141		<u>5.276</u>	<u>6.887</u>
	<u>26.257</u>	<u>28.435</u>			
			Patrimônio líquido		
			Capital social (Nota 9)	147.466	147.466
			Prejuízos acumulados	(123.361)	(122.990)
				<u>24.105</u>	<u>24.476</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>31.220</u>	<u>33.358</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>31.220</u>	<u>33.358</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

  
Adriano de Oliveira  
CRC: 15P-255316/O-7  
CPF: 180.224.338-02

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Operações continuadas</b>		
Custos dos serviços prestados		(373)
<b>Lucro bruto</b>		(373)
Despesas gerais e administrativas	(420)	(425)
Outras despesas, líquidas		(7.700)
<b>Prejuízo operacional</b>	(420)	(8.498)
Resultado financeiro, líquido	49	241
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(371)</u>	<u>(8.257)</u>

Não houve outros elementos componentes de resultados abrangentes além do prejuízo nos exercícios apresentados, razão pela qual as demonstrações do resultado e do resultado abrangente apresentam os mesmos valores.

  
Adriano de Oliveira  
CRC: 1SP-255316/O-7  
CPF: 180.224.338-02

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido Em milhares de reais

---

	<b>Capital social</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>147.466</u>	<u>(114.733)</u>	<u>32.733</u>
Prejuízo do exercício		(8.257)	(8.257)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>147.466</u>	<u>(122.990)</u>	<u>24.476</u>
Prejuízo do exercício		(371)	(371)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>147.466</u>	<u>(123.361)</u>	<u>24.105</u>



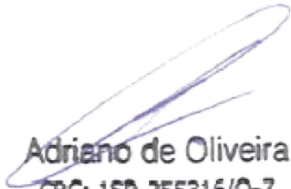
Adriano de Oliveira  
CRC: 1SP-255316/O-7  
CPF: 180.224.338-02

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração do fluxo de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	(371)	(8.257)
<b>Ajustes para reconciliação do prejuízo do exercício</b>		
Perda por desvalorização do imobilizado (Nota 3(b))		3.375
	(371)	(4.882)
<b>Variação nos ativos e passivos</b>		
Contas a receber		966
Adiantamento a fornecedores	26	
Outros ativos	(138)	(381)
Fornecedores e subempreiteiros	(124)	82
Obrigações sociais e trabalhistas	(164)	2.018
Provisões para contingência	(1.611)	
Tributos a pagar	(69)	216
Outros passivos	141	
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	(2.310)	(1.981)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recursos recebidos	2.316	788
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	2.316	788
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquido</b>	6	(1.193)
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	132	1.325
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	138	132

  
Adriano de Oliveira  
CRC: 1SP-255316/O-7  
CPF: 180.224.338-02

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **1 Informações gerais**

A Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Bairro Novo" ou "Companhia") tem como foco principal o segmento popular no setor imobiliário. Seu objeto social compreende principalmente a construção de moradias populares.

A Companhia é parte integrante do Grupo Odebrecht, sendo controlada pela Odebrecht Participações e Investimentos S.A. ("OPI").

### **2 Resumo das principais políticas contábeis**

#### **2.1 Base de preparação**

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Organização. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

#### **2.2 Moeda funcional**

A Companhia utiliza o real (R\$) como moeda funcional, que é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

#### **2.3 Ativos financeiros**

##### **2.3.1 Classificação**

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob a categoria de Custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

##### **2.3.2 Reconhecimento e mensuração**

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado.

#### **2.4 Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

#### **2.5 Receitas de contratos com clientes**

O CPC 47 / IFRS 15 introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita deve ser reconhecida, e por quanto a receita é mensurada. O CPC 48 / IFRS 15 substitui as normas CPC 30 / IAS 18 – Receitas, CPC 17 (R1) / IAS 11 - Contratos de Construção, ICPC 02 / IFRIC 15 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e ICPC 11 / IFRIC 18 - Recebimento em Transferência de Ativos de Clientes.

## **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A Companhia adotou o CPC 47 / IFRS 15 usando o método de efeito cumulativo, com aplicação da norma em 1º de janeiro de 2018. Como resultado, a Companhia não aplicou os requerimentos do CPC 47 / IFRS 15 ao período comparativo de 2017 apresentado.

O CPC 47 / IFRS 15 estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com referido CPC, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente.

A Companhia não teve mudanças significativas na mensuração de suas receitas para as obrigações de performance identificadas.

A receita é reconhecida ao longo do tempo, determinada mensalmente com base nos custos acumulados do projeto em relação aos custos estimados orçados para conclusão deste projeto.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na expectativa histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais.

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas abaixo:

#### **(a) Reconhecimento de receita**

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (“POC”) para contabilizar seus contratos de venda de unidades dos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias de cada empreendimento para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

#### **(b) Impairment do Imobilizado**

A Companhia avalia, na data do balanço, se há indicadores de que seu ativo imobilizado está registrado por valor acima de seu valor recuperável.

## **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Em 2017, a companhia reconheceu a baixa do valor total de formas metálicas no valor de R\$ 3.375, registradas como “Ativo imobilizado”, em decorrência da impossibilidade da recuperação daquele valor.

#### **4 Gestão de risco financeiro**

##### **4.1 Fatores de risco financeiro**

A Companhia restringe sua exposição a riscos de créditos associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Adicionalmente, a Companhia não participou de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos (especulativos ou não especulativos) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

##### **(a) Risco de liquidez**

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

A Companhia possui e segue políticas financeiras que definem as diretrizes para o gerenciamento de riscos. Nos termos dessas políticas, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa e na liquidez de suas operações.

##### **4.2 Gestão de capital**

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira.



## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 4.3 Instrumentos financeiros por categoria

	Custo amortizado	
	2018	2017
<b>Ativos, conforme o balanço patrimonial</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	138	132
Contas a receber de clientes	945	945
Sociedades ligadas	25.978	28.294
	<u>27.061</u>	<u>29.371</u>
<b>Passivo, conforme o balanço patrimonial</b>		
Fornecedores e subempreiteiros	325	449
	<u>325</u>	<u>449</u>

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa

	2018	2017
Banco movimento	138	130
Aplicações financeiras de liquidez imediata		2
	<u>138</u>	<u>132</u>

As aplicações financeiras de liquidez imediata são mantidas para negociação diária e frequente, sendo prontamente conversíveis em caixa, com fundos de investimento em renda fixa com remuneração a 100% do certificado de depósito interbancário ("CDI").

#### 6 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de R\$ 945 (2017 – R\$ 945) é representado pelo reconhecimento dos contratos de construção que ocorrem em função do andamento das obras.

As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor contratual e acrescidas de atualização monetária até a data do balanço. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil ("INCC"), para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M"), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A Administração considera muito baixo o risco de crédito dos empreendimentos em construção e não identificou evidência objetiva de perda destes ativos financeiros.

## **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **7 Sociedades do Grupo Odebrecht**

Em 31 de dezembro de 2018, saldo no valor de R\$ 25.978 (2017 - R\$ 28.294) é regido pelo instrumento contratual “Contrato de conta corrente e gestão única de caixa”, firmado entre a Companhia e a Construtora Norberto Odebrecht.

#### **8 Provisões para contingência**

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de R\$ 5.808 (2017 - R\$ 7.419) está representado por: i) Garantias R\$ 1.383 (2017 - R\$ 3.914 ): a companhia mantém provisão para cobrir gastos e reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativas que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura; e ii) Trabalhistas – R\$ 4.425 (2017 – R\$ 3.505) - representado pelas provisões de contingência trabalhistas atualizadas para o período.

#### **9 Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2018, o capital da Companhia é de R\$ 147.466 representado por 147.466.158 ações ordinárias, todas sem valor nominal.

# **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## **Relatório da Administração**

---

Senhores Acionistas

A Administração da Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 08.758.695/0001-87, em conformidade com as disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A companhia tem por foco principal o segmento popular no setor imobiliário. Seu objeto social compreende principalmente a construção de moradias populares.

Agradecemos a confiança e o apoio dos Senhores Acionistas, bem como a dedicação e o empenho de todos, colocando-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Carlos Hermanny Filho – Diretor  
José Eduardo de Sousa Quintella – Diretor

\* \* \*