

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

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2023  
(Não auditado)**

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ativo</b>				<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	181	169	Fornecedores		615	726
Tributos a recuperar	6	3.261	3.108	Tributos a pagar		4	5
Contas a receber	7	224	224	Obrigações sociais e trabalhistas		205	288
Adiantamentos a fornecedores		47	64			<u>824</u>	<u>1.456</u>
		<u>3.713</u>	<u>3.565</u>				
Não circulante				Não circulante			
Sociedades do Grupo Novonor	9	18.182	18.182	Sociedades do Grupo Novonor	9	994	578
Outros ativos	8	2.003	1.996	Provisão para processos judiciais	10	4.241	4.241
		<u>20.185</u>	<u>20.178</u>			<u>5.235</u>	<u>4.819</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	11	147.486	147.466
				Prejuízos acumulados		(129.647)	(129.561)
						<u>17.839</u>	<u>17.905</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>23.898</u>	<u>23.743</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>23.898</u>	<u>23.743</u>

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

## 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>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	12	(246)	(1.402)
<b>Prejuízo operacional</b>		(246)	(1.402)
Resultado financeiro, líquido	13	161	221
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(85)	(1.181)
Contribuição social			(2)
Imposto de renda		(1)	(3)
<b>Prejuízo do exercício</b>		(86)	(1.186)
Prejuízo por ação das operações continuadas durante o exercício (R\$ por lotes de 10.000 ações)		(0,01)	(0,08)

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.

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

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		147.466	(128.375)	19.091
Prejuízo do exercício			(1.186)	(1.186)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>147.466</u>	<u>(129.561)</u>	<u>17.905</u>
Aumento de capital	11	20		20
Prejuízo do exercício			(86)	(86)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>147.486</u>	<u>(129.647)</u>	<u>17.839</u>

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>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(85)	(1.181)
<b>Varição nos ativos e passivos</b>			
Adiantamento a fornecedores		16	(17)
Tributos a recuperar		(150)	(133)
Outros ativos		(10)	(812)
Fornecedores		(112)	115
Obrigações sociais e trabalhistas		(83)	(25)
Sociedades do Grupo Novonor		172	239
Tributos a pagar			(1)
<b>Caixa líquido aplicado nas proveniente das operações</b>		(252)	(1.815)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Aumento de capital social	11	20	
Recursos recebidos	9	233	141
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	11	
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>		264	141
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquido</b>		12	(1.674)
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>		169	1.843
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>		<u>181</u>	<u>169</u>

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 2023**

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 principal o segmento popular no setor imobiliário. Seu objeto social compreende principalmente a construção de moradias populares.

A Companhia é parte integrante do Grupo Novonor, sendo controlada diretamente pela Novonor Participações e Investimentos S.A. – Em Recuperação Judicial ("NPI") e indiretamente pela Novonor S.A. – Em Recuperação Judicial ("Novonor").

#### **(i) Recuperação judicial das controladoras NPI e Novonor**

Em 17 de junho de 2019, a controladora direta NPI e as controladoras indiretas NPI S.A., Novonor, ODBINV S.A – Em recuperação Judicial ("ODBINV") e Kieppe Participações e Administração Ltda – Em recuperação judicial ("Kieppe") bem como outras 15 empresas do Grupo Novonor, ajuizaram pedido de recuperação judicial perante a 1ª Vara de Falência e Recuperação Judicial da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/05 ("RJ").

Ao longo dos anos 2020, 2021 e 2022 a controladora direta NPI, a controladoria indireta Novonor e todas as demais empresas tiveram seus planos aprovados e homologados. A Novonor e suas controladas seguem cumprindo as determinações dos respectivos Planos, sendo também disponibilizados, mensalmente, os relatórios de acompanhamento no endereço eletrônico: <https://novonor.com/pt/como-atuamos/recuperacao-judicial>.

#### **(ii) Aprovação das Demonstrações financeiras**

A emissão das presentes demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 25 de setembro de 2024.

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

#### **2.1 Base de preparação**

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Administração da Companhia.

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

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 do Grupo Novonor. 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.

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **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 para processos judiciais**

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.

### **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.

#### **3.1 Provisões para processos judiciais**

Provisões são constituídas para todos os riscos referentes aos processos judiciais que representam perdas prováveis e que são estimáveis com segurança.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

### **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 2023.

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

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

#### 4.3 Instrumentos financeiros por categoria

	Nota	Custo amortizado	
		Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
<b>Ativos, conforme o balanço patrimonial</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	181	169
Contas a receber de clientes	6	224	224
Sociedades Grupo Novonor	8	18.182	18.182
		<u>18.587</u>	<u>18.575</u>
<b>Custo amortizado</b>			
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Passivo, conforme o balanço patrimonial</b>			
Fornecedores e subempreiteiros		615	726
Sociedades Grupo Novonor		994	578
		<u>1.609</u>	<u>1.304</u>

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Banco conta movimento	21	25
Aplicações financeiras	160	144
	<u>181</u>	<u>169</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").

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 6 Tributos a recuperar

	<b>31 de dezembro 2023</b>	<b>31 de dezembro 2022</b>
<b>Ativos - compensáveis</b>		
Antecipação de Imposto de renda	1.958	1.812
INSS a recuperar (i)	1.165	1.155
PIS e COFINS (ii)	109	114
Impostos retidos na fonte	29	27
	<b>3.261</b>	<b>3.108</b>

(i) Instituto Nacional do Seguro Social

(ii) PIS - Programa de Integração Social e COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

#### 7 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de R\$ 224 é representado pelo reconhecimento dos contratos de construção. A Companhia mantém negociações para o recebimento dos saldos em abertos do contas a receber no curto prazo.

#### 8 Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de R\$ 2.003 (2022 – R\$ 1.996 é representado, principalmente, por valores restituíveis (bloqueios judiciais decorrentes de processos de natureza cível).

#### 9 Sociedade do Grupo Novonor

##### (i) Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, saldo de R\$ 18.182 é regido pelo instrumento contratual “Contrato de Mútuo”, firmado em 1º de junho de 2020, entre a Companhia e a CNO S.A.

##### (ii) Passivo não circulante

<b>Empresa</b>	<b>Natureza</b>	<b>31 de dezembro de 2023</b>			
		<b>Saldo inicial</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Saldo Final</b>
NPI (i)	Mútuo	141	233		374
CNO (ii)	Contas a Pagar	437	172		609
NPI (iii)	AFAC		31	(20)	11
		<b>578</b>	<b>436</b>	<b>(20)</b>	<b>994</b>

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresa	Natureza	31 de dezembro de 2022	
		Adições	Saldo Final
NPI (i)	Mútuo	141	141
CNO (ii)	Contas a Pagar	437	437
		<u>578</u>	<u>578</u>

- (i) Em 29 de dezembro de 2022, a Companhia e controladora NPI assinaram contrato de mútuo no montante de R\$ 141. Em 7 de agosto de 2023, a Companhia e controladora NPI assinaram contrato de mútuo montante de R\$ 233.
- (ii) Contas a pagar decorrente de serviços compartilhados com a relacionada CNO no montante de R\$ 609 (2022 – R\$ 437).
- (iii) Saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”), representado pelos recursos recebidos da acionista NPI para posterior aumento de capital. Em 14 de dezembro de 2023 foi integralizado capital social no montante de R\$ 20.

#### 10 Provisões para processos judiciais.

A Companhia é cobrada em ações judiciais e administrativas decorrentes do curso normal dos seus negócios. Essas ações são de natureza tributária, trabalhista e cível. Os processos avaliados como perda provável são provisionados.

##### (i) Risco provável

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de R\$ 4.241 é representado por: i) Garantias R\$ 3: 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\$ 4.238 - representado pelas provisões para processos trabalhistas atualizadas para o período.

##### (j) Risco possível

Os processos avaliados como perda possível não são provisionados, eventual mudança de entendimento no posicionamento das cortes poderá impactar no futuro as demonstrações financeiras da Companhia em decorrência de tais processos.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia processos de natureza cível no montante de R\$ 18.411 decorrente substancialmente de ações indenizatórias por acidentes e supostos vícios construtivos e processos de natureza tributária no montante de R\$ 10.300 decorrente substancialmente de auto de infração que inclui cobranças de impostos federais e contribuições previdenciárias.

#### 11 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o capital da Companhia é de R\$ 147.486 (2022 – R\$147.466) representado por 147.486.220 ações ordinárias, todas sem valor nominal.

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 14 de dezembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no valor de R\$20, mediante a emissão de 20.062 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, mediante capitalização de AFAC.

#### 12 Gastos por natureza

	<u>31 de dezembro de 2023</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>
<b>Classificados por natureza</b>		
Despesas com pessoal (i)	(49)	(1.054)
Serviços de terceiros	(186)	(348)
Gastos administrativos	(11)	
	<u>(246)</u>	<u>(1.402)</u>

- (i) Em 31 de dezembro de 2023, a redução da despesa com pessoal é devida desmobilização de equipe do escritório administrativo.

#### 13 Resultado financeiro, líquido

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rendimento de aplicações financeiras	18	101
Atualização monetária de tributos a recuperar	156	135
Impostos sobre receita financeira	(11)	(11)
Outras despesas financeiras	(2)	(4)
	<u>161</u>	<u>221</u>

Assinado por:

*Francisco Ferreira Santos Novis*

Francisco Ferreira Santos Novis  
Diretor – Presidente

Assinado por:

*Heider de Aquino Nascimento*

Heider de Aquino Nascimento  
Contador  
CRC BA 015.943/O-1 T- SP

## **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 2023.

A Companhia tem por objeto social 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.

As demonstrações financeiras da Companhia encontram-se na sede da Companhia e estão disponibilizadas no site:

<https://novonor.com/pt/relacoes-institucionais/central-de-documentos>

São Paulo, 25 de setembro de 2024

Atenciosamente

A Diretoria

\* \* \*