

# OÁS BARIGUI EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Demonstrações Financeiras Individuais  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022



## Índice

Balanços Patrimoniais.....	2
Demonstração do Resultado.....	3
Demonstração das Mutuações do Patrimônio Líquido.....	4
Demonstração do Fluxo de Caixa.....	5
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis.....	6



# Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Expressos em milhares de reais)

ATIVO	2023	2022	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2023	2022
<b>Circulante</b>			<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	8.009	153	Fornecedores e empreiteiros	968	3.160
Contas a receber de clientes	5.504	1.407	Impostos e contribuições	696	43
Adiantamento Fornecedores	13	24	Obrigações por compra de imóveis	222	514
Estoques	24.406	23.727	Adiantamento Clientes	12.282	-
Impostos a recuperar	39	53	Outras contas a pagar	249	432
Outras contas a receber	775	-		<u>14.417</u>	<u>4.149</u>
	<u>38.746</u>	<u>25.364</u>	<b>Não circulante</b>		
<b>Não circulante</b>			Empréstimos e financiamentos	14.924	-
Realizável a longo prazo			Tributos diferidos	-	118
Contas a Receber Clientes LP	2.660	1.514	Partes Relacionadas	10.904	19.904
Impostos Diferidos	161	-	Obrigações com Permutas	8.440	8.215
	<u>2.821</u>	<u>1.514</u>		<u>34.268</u>	<u>28.237</u>
<b>Imobilizado</b>			<b>Patrimônio líquido</b>		
	1.609	1.949	Capital social	1	1
	<u>4.430</u>	<u>3.463</u>	Prejuízos acumulados do exercício	(5.510)	(3.560)
				<u>(5.509)</u>	<u>(3.559)</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>43.176</u>	<u>28.827</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>43.176</u>	<u>28.827</u>



# Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Expressos em milhares de reais)

	2023	2022
<b>Receita operacional líquida</b>	23.170	3.030
<b>Custos dos Imóveis Vendidos</b>	<u>(17.843)</u>	<u>(2.272)</u>
<b>Lucro bruto</b>	<u>5.327</u>	<u>758</u>
<b>Despesas Operacionais</b>		
Despesas Comerciais	(4.826)	(3.775)
Despesas gerais e administrativas	(1.318)	(435)
Outros receitas e despesas operacionais	-	(1)
	<u>(6.144)</u>	<u>(4.211)</u>
<b>Lucro operacional</b>	<u>(817)</u>	<u>(3.453)</u>
<b>Resultado Financeiro</b>		
Receitas financeiras	72	148
Despesas financeiras	<u>(751)</u>	<u>(56)</u>
	<u>(679)</u>	<u>92</u>
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<u>(1.496)</u>	<u>(3.361)</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	(454)	(94)
<b>Resultado líquido do período</b>	<u>(1.950)</u>	<u>(3.455)</u>



# Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de lucros a realizar	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 1º de janeiro de 2022	1	-	(105)	(104)
Resultado Líquido do Exercício		-	(3.455)	(3.455)
Destinações propostas:		-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	1	-	(3.560)	(3.559)
Resultado Líquido do Exercício	-	-	(1.950)	(1.950)
Destinações propostas:	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	1	-	(5.510)	(5.509)



# Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(Expressos em milhares de reais)

	2023	2022
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(1.496)</b>	<b>(3.361)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciações	695	-
Impostos Diferidos	(454)	(94)
Provisão para contingências		
<b>Lucro líquido ajustado do exercício</b>	<b>(1.255)</b>	<b>(3.455)</b>
<b>(Aumento) / Diminuição nos ativos</b>		
Cientes	(5.243)	(2.921)
Adiantamentos	11	(24)
Estoque	(679)	(14.246)
Impostos a recuperar	14	(52)
Outros ativos	(936)	-
	<b>(6.833)</b>	<b>(17.243)</b>
<b>Aumento / (Diminuição nos passivos)</b>		
Fornecedores e empreiteiros	(2.192)	3.152
Impostos e contribuições	535	155
Adiantamento de Clientes	12.282	-
Obrigações por compra de Imóveis	(67)	6.535
Outros passivos	(183)	432
	<b>10.375</b>	<b>10.274</b>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>2.287</b>	<b>(10.424)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Investimento</b>		
Imobilizado	(355)	(1.949)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de Investimento</b>	<b>(355)</b>	<b>(1.949)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Empréstimos e financiamentos	14.924	-
Partes relacionadas e outros	(9.000)	10.215
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>5.924</b>	<b>10.215</b>
<b>Aumento líquido / (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>7.856</b>	<b>(2.158)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	153	2.311
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	8.009	153
<b>Aumento / (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>7.856</b>	<b>(2.158)</b>

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras.**

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A é uma sociedade anônima com capital fechado, constituída em 2020 com sede em Curitiba, inscrita no CNPJ 36.212.172/0001-76, têm como objeto social a incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário, especificamente na incorporação da SPE denominada "Oás Barigui"

### **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E AS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis individuais estão definidas abaixo:

#### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Sociedade, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG no 09 – Demonstrações do Valor Adicionado.

A Administração da Sociedade declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Sociedade de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais.

Em 28 de março de 2024, a Diretoria da Sociedade aprovou a emissão das demonstrações contábeis individuais e autorizou sua divulgação.

#### **2.2. Base de elaboração**

As demonstrações contábeis individuais foram preparadas pela Administração da Sociedade, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável.

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Para a preparação das demonstrações contábeis individuais, em conformidade com os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Sociedade.



### **2.3. Moeda Funcional**

As demonstrações contábeis individuais são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Sociedade. A Sociedade não possui transações em moeda estrangeira.

### **2.4. Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa.

### **2.5. Cliente (Contas a receber curto e longo prazo)**

As contas a receber pela venda de unidades imobiliárias estão segregadas em curto e longo, se menos for o prazo menos de um ano, ou mais, respectivamente. Estão acrescidos de variação monetária.

A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) não apresenta saldo em função da elevada expectativa de recuperabilidade dos títulos que estão em atraso, uma vez que praticamente a totalidade deles está garantida pelas unidades imobiliárias que serão entregues somente após a quitação do saldo devedor pelo cliente.

### **2.6. Estoques**

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

### **2.7 Imobilizado**

O imobilizado é demonstrado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. Este custo compreende os custos e despesas para viabilização e construção de "Apartamento Decorado" do referido empreendimento objeto dessa SPE. O método de depreciação é linear

### **2.8 Contas a pagar aos fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores e empreiteiros são obrigações a pagar por bens que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

## **2.9 Empréstimos e Financiamentos**

Os financiamentos à produção são operações de longo prazo e consistem em linhas de crédito, com carência de pagamento durante a fase produtiva e a amortização está associada ao principal evento que é a entrega das chaves de cada empreendimento.

Essas linhas de crédito visam garantir a construção, adequando ao ciclo operacional de cada empreendimento. As operações têm prazo de duração de aproximadamente três anos.

Os financiamentos à produção são garantidos com os respectivos imóveis em estoque e as carteiras do contas a receber de clientes.

## **2.10 Impostos correntes e diferidos.**

Os Impostos diferidos são calculados pelas diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre os valores recebidos e os valores contábeis reconhecidos pela metodologia POC para a receita societária das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 0,37% para Pis e de 1,71% para a Cofins e 1,26% para o imposto de renda e de 0,66% para a contribuição social. Os demais impostos correntes compreendem tributos retidos na fonte o imposto RET, incidente sob receitas de incorporação imobiliária.

## **2.11 Adiantamento de Cliente**

Representam a obrigação futura com a entrega de unidades, em virtude do percentual "POC" e os valores recebidos de cliente feitos de forma racional.

## **2.12 Obrigações com permutas na compra de imóveis**

As obrigações com permutas são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação formalizada pela contraprestação em decorrência do investimento inicial do terreno onde o futuro empreendimento será realizado.

A obrigação é mensurada pelo valor de custo de construção e geralmente corresponde a um percentual que oscila entre 15% e 21% do custo de obra. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo ou mudanças contratuais é reconhecido ganho ou perda do custo incorrido

## **2.13 Transações com partes relacionadas**

Os referidos saldos entre partes relacionadas são suportados pela gestão financeira de caixa. Tais recursos financeiros objetivam atender a necessidade de caixa das empresas integrantes do Grupo GT Building.

## **2.14 Reconhecimento da receita com venda de imóveis**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliária no curso normal das atividades da empresa. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

### **a) Receita de venda de imóveis**



Conforme descrito a empresa utiliza o Método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar a receita dos contratos de comercialização dos imóveis, conforme detalhado a seguir:

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente considerando o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.


Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas.

Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.


#### b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

  
\_\_\_\_\_  
Contadora: Josiane Valle de Mello  
CRC/PR 072398/O-2

  
\_\_\_\_\_  
Diretor: Alysson Sanches  
CPF: 045.710.079-65

  
\_\_\_\_\_  
Diretor: João Alfredo de  
Paula Thomé  
CPF: 056.029.269-41

\* \* \*