

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

1. Informações gerais

A Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A., é constituída na forma de sociedade anônima no Brasil. O endereço registro do escritório da Companhia é Rua Doutor Guilherme Bannitz, nº 126 – 8º andar, Cj. 81, CV: 9667, Itaim Bibi, São Paulo - SP.

A Companhia foi constituída unicamente para ser proprietária do imóvel de matrícula 14.317 registrado no cartório de registro de imóveis de Mata de São João, BA. A estratégia de desenvolvimento do negócio da Companhia faz parte da estratégia da Companhia Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A., em conjunto com os imóveis de sua propriedade.

Desenvolvimento de Negócios - Projeto Imbassaí Beach

O desenvolvimento do negócio da Companhia é o mesmo projeto mencionado nas demonstrações financeiras da Imbassaí Beach. A participação da Companhia no projeto é referente a um terreno localizado no mesmo condomínio.

Devido à estrutura do modelo de negócios da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, apresentou-se um prejuízo contábil de R\$ 81.716 (prejuízo de R\$ 18.700 em 31 de dezembro de 2021), gerando um prejuízo acumulado de R\$ 173.536 (prejuízo acumulado R\$ 91.820 em 31 de dezembro de 2021). A administração projeta iniciar as obras no primeiro semestre de 2024 e espera poder gerar receita em 2025.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

a) Declaração de conformidade com as práticas financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME – Comitê de Pronunciamentos Contábeis aplicáveis às Pequenas e Médias Empresas (NBC TG 1.000), com a faculdade conferida pela Resolução CFC 1.319/2010.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados por seu valor justo, quando aplicável.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela administração em 30 de maio de 2023. Após a sua emissão, somente os quotistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.

b) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em reais, que é a moeda principal do ambiente econômico no qual a Companhia atua, sendo que, quando a moeda for diferente da moeda funcional de apresentação das demonstrações financeiras, será convertida para o real (R\$) na data do fechamento.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

Todas as informações contábeis estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma.

c) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando-se o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de determinados instrumentos financeiros derivativos e não derivativos, quando aplicável, os quais são mensurados por seus valores justos.

d) Novas normas revisadas ou emitidas

Até a data em que estas demonstrações financeiras foram autorizadas, a Companhia não identificou qualquer alteração no Pronunciamento Técnico PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas que pudesse representar qualquer impacto nas demonstrações e notas explicativas.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração destas demonstrações são aplicadas de maneira uniforme, quando aplicável, no exercício apresentado, e compreendem:

a) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa da Companhia compreende o numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis. Os equivalentes de caixa são aplicações financeiras com prazo de vencimento inferior a 90 dias contados da data de contratação e de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Os equivalentes de caixa são mantidos, normalmente, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo.

b) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se houver uma obrigação legal que possa ser estimada de maneira confiável, e for provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

Obrigação legal é a que deriva de contrato com termos explícitos ou implícitos, legislação ou outra ação da lei.

Provisão contingente é uma obrigação possível, resultante de eventos passados, cuja existência é confirmada na ocorrência ou não de eventos futuros incertos, não totalmente sob controle da Companhia e, portanto, não contabilizada, mas somente divulgada.

Ativo contingente é um ativo possível, resultante de eventos passados, cuja existência é confirmada na ocorrência ou não de eventos futuros incertos, não totalmente sob controle da Companhia e, portanto, não contabilizado, mas somente divulgado se for material e se o recebimento for considerado provável. O ativo contingente somente é

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

contabilizado quando for praticamente certo que representará um fluxo financeiro à Companhia.

c) Partes relacionadas

Os ativos e passivos são registrados pelo valor nominal dos títulos representativos, adicionados das correções monetárias incorridas até a data de encerramento do exercício.

d) Receitas e despesas financeiras

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado, por meio do método dos juros efetivos, obedecendo ao regime de competência.

e) Instrumentos financeiros

(i) Instrumentos financeiros básicos

A Companhia contabiliza os seguintes instrumentos como instrumentos financeiros básicos, de acordo com a Seção 11 do CPC PME (R1):

- Caixa; e
- Instrumento de dívida (tal como uma conta, um título ou um empréstimo a pagar) que atenda às condições do item 11.9 do CPC PME (R1).

Ativos financeiros básicos

Ativos financeiros básicos são aqueles com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos ao custo amortizado utilizando do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia reconhece os instrumentos financeiros básicos, inicialmente, na data em que foram originados ou na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tiver o direito legal de compensar os valores e tiver a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

Os ativos financeiros básicos abrangem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

(ii) Passivos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece inicialmente os passivos financeiros na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação, que é a data na qual a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os passivos financeiros não derivativos são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar.

Redução ao valor recuperável (*impairment*)

(i) Ativos financeiros não derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimento contabilizado pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda no seu valor recuperável.

Evidências objetivas de que ativos financeiros tiveram perda de valor incluem:

- inadimplência ou atrasos do devedor;
- reestruturação de um valor devido à Companhia em condições não consideradas normais;
- indicativos de que o devedor ou o emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- o desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento, devido a dificuldades financeiras; e
- dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

recuperável. Aqueles identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são, então, avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda, a provisão é revertida por meio do resultado.

(ii) **Ativos não financeiros**

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então, o valor recuperável do ativo é estimado. Para testes de redução do valor recuperável, os ativos são agrupados no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou Unidades Geradoras de Caixa (UGCs). Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são alocadas para redução do valor contábil dos ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma *pro rata*. A administração não realizou a análise para verificar se há qualquer evidência que justificasse a necessidade de redução do valor recuperável em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

4. Principais julgamentos e fontes de incertezas nas estimativas

Na aplicação das políticas contábeis, a administração da Companhia realiza julgamentos e elabora estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes.

As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir, significativamente, dessas estimativas. Para essas análises, no ano corrente a administração da Companhia não identificou impacto em suas estimativas que deveriam ser mencionadas.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

5. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Caixa	1	1
Total	1	1

A Companhia considera como caixa e equivalentes de caixa os saldos provenientes das contas de caixa, banco e aplicações financeiras com vencimentos inferiores a 90 dias da data de contratação, resgatáveis sem nenhuma carência.

6. Estoques

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Imóveis destinados a venda (i)	3.185.034	3.176.560
Melhorias e melhoramentos	697.681	8.474
Total	3.882.715	3.185.034

- (i) A Companhia mantém imóveis para venda em seus estoques de acordo com a composição abaixo:

Descrição	31.12.2022
Terreno Matrícula Nº 14317	3.185.034
Total	3.185.034

Em todos os encerramentos de períodos, a Companhia efetua um estudo sobre os imóveis destinados à venda, em que novamente para esse período foi identificado o fato da não realização no curto prazo desses imóveis, sendo assim, foi mantido o saldo classificado no longo prazo. Com relação a eventos subsequentes dos imóveis, informamos que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não houve qualquer venda ou atualização desses imóveis.

7. Partes relacionadas

Decorrente de saldo em operações com os sócios em 31 de dezembro de 2022 e 2021. A composição dos saldos pode ser assim demonstrada:

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
ATIVO	15.199	8.796
Empréstimo a sócios	15.093	8.690
Sigle Empreendimentos Imobiliários Ltda	106	106
PASSIVO	1.185.231	397.509
Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.184.646	364.164
Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	585	585

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

Movimentação das partes relacionadas ativas:

Descrição	Valores – R\$
Em 31 de dezembro de 2021	8.796
Valores concedidos	6.403
Em 31 de dezembro de 2022	15.199

Movimentação das partes relacionadas passivas:

Descrição	Valores – R\$
Em 31 de dezembro de 2021	397.509
Captação	787.722
Em 31 de dezembro de 2022	1.185.231

8. Provisão para processos judiciais

A Companhia não é parte em ações judiciais e processos administrativos envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, entendeu não ser necessária a constituição de quaisquer provisões para contingências em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

9. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 2.931.673 integralizado, composto por 2.931.673 quotas de R\$ 1,00 cada uma. A composição do capital está demonstrada abaixo:

Descrição	Participação	Quotas
Guilherme Braz Castello Branco	0,01%	1
Última Praia Participações Ltda.	73,19%	2.145.984
José Airton dos Santos	13,4%	392.844
Walter Fernandez Alvarez Filho	13,4%	392.844
Total	100%	2.931.673

10. Despesas gerais, administrativas e tributárias

As despesas administrativas apresentadas no resultado da Companhia podem ser assim demonstradas:

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Honorários contábeis	13.304	9.146
Serviços prestados por terceiros	735	3
Aluguéis	2.885	3.397

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Valores expressos em reais

Descrição	31.12.2022	31.12.2021
Publicidade e propaganda	-	4.739
Manutenção e reparo	498	498
Despesas legais e judiciais	-	307
Auditoria	5.831	-
IPTU	58.177	-
Outras despesas tributárias	241	606
Total	81.671	18.696

11. Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia mantém cobertura de seguros visando a cobrir eventuais riscos operacionais, cujas coberturas são compatíveis com seu porte e sua operação. As coberturas foram contratadas junto a instituições seguradoras, por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da atividade, os riscos envolvidos nas operações e com base na orientação de consultores de seguros.

12. Demonstração de fluxo de caixa

a. Caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas de acordo com o CPC PME – Seção 7.

São Paulo, 30 de maio de 2023


Contador Responsável
Cleyton Alves Santana
CRC nº 1SP 279.434/O-6


Diretor Presidente
Guilherme Braz Castello Branco
CPF: 096.738.637 -33