

OAS IMÓVEIS S.A.  
(Em recuperação judicial)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018

OAS IMÓVEIS S.A.  
(Em recuperação judicial)

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do passivo a descoberto

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Acionistas da  
OAS Imóveis S.A. (Em recuperação judicial)  
Salvador - BA

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da OAS Imóveis S.A. - Em recuperação judicial ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do passivo a descoberto e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da OAS Imóveis S.A. - Em recuperação judicial em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidades com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 172, prejuízo de R\$ 172, prejuízos acumulados de R\$ 6.564 e passivo a descoberto de R\$331. Adicionalmente, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, onde a Companhia divulga que, juntamente com certas empresas relacionadas ("recuperandas"), apresentaram pedido de recuperação judicial em 31 de março de 2015 e tiveram o plano de recuperação judicial homologado em 27 de janeiro de 2016. A operação da Companhia é dependente da operação de sua controladora OAS Empreendimentos S.A., que também está em recuperação judicial. Essas condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto a capacidade de continuidade operacional da Companhia.

## Ênfase

Investigações e outros procedimentos legais conduzidos pelo Ministério Público Federal e outras autoridades públicas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis e como é de conhecimento público, encontram-se em andamento, desde 2014, investigações e outros procedimentos legais conduzidos pelo Ministério Público Federal e outras autoridades públicas, no contexto da denominada Operação Lava Jato. As referidas investigações envolvem agentes públicos e executivos, dentre eles, os administradores do Grupo OAS. Em virtude dessas investigações ainda estarem em curso e por existirem incertezas quanto aos eventuais efeitos na Companhia dos atos ilícitos que abrangem suas Controladoras, não foram considerados nas demonstrações contábeis, quaisquer impactos do desfecho desse processo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

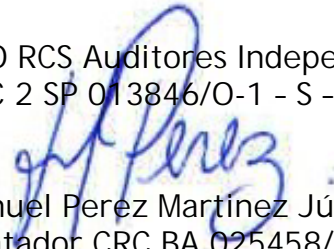
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações foram inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Salvador, 05 de agosto de 2019.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1 - S - BA

  
Manuel Perez Martinez Júnior  
Contador CRC BA 025458/O-0

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

Balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2018 e de 2017  
(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

<u>Ativos</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>Passivos e passivo a descoberto</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativos circulantes				Passivos circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4	5	Fornecedores		66	25
Contas a receber de clientes	5	8	19	Tributos a recolher		4	23
Outros ativos		39	86	Salários, provisões e contribuições sociais		13	12
Total dos ativos circulantes		51	110	Outros passivos		140	138
Ativos não circulantes				Total dos passivos circulantes		223	198
Partes relacionadas	6	-	30	Passivos não circulantes			
Total dos ativos não circulantes		-	30	Partes relacionadas	6	10	-
				Provisão para passivos eventuais	7	54	54
				Provisão para perda nos investimentos		95	47
				Total dos passivos não circulante		159	101
				Passivo a descoberto			
				Capital social	8	6.233	6.233
				Prejuízos acumulados		(6.564)	(6.392)
				Total do passivo a descoberto		(331)	(159)
Total dos ativos		51	140	Total dos passivos e passivo a descoberto		51	140

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

	Nota explicativa	31/12/2018	31/12/2017
Receita líquida de serviços		64	81
Custo dos serviços prestados		<u>(91)</u>	<u>(162)</u>
Resultado operacional bruto	9	<u>(27)</u>	<u>(81)</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Gerais e administrativas	10	(33)	(78)
Comerciais	11	(24)	(112)
Equivalência patrimonial		(49)	(59)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>(35)</u>	<u>49</u>
Resultado antes do resultado financeiro		<u>(168)</u>	<u>(281)</u>
Receitas financeiras		3	7
Despesas financeiras		<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Resultado financeiro, líquido		<u>1</u>	<u>5</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(167)</u>	<u>(276)</u>
Imposto de renda e contribuição social	12	(5)	(7)
Prejuízo do exercício		<u><u>(172)</u></u>	<u><u>(283)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

---

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Prejuízo do exercício	(172)	(283)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(172)</u>	<u>(283)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

---



## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017  
(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

---

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	6.233	(6.109)	124
Prejuízo do exercício	-	(283)	(283)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>6.233</u>	<u>(6.392)</u>	<u>(159)</u>
Prejuízo do exercício	-	(172)	(172)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>6.233</u>	<u>(6.564)</u>	<u>(331)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

---

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

	Nota explicativa	31/12/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(167)	(276)
Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação do resultado com o fluxo de caixa			
Equivalência patrimonial		49	59
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	(24)	(5)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:			
Contas a receber de clientes		35	10
Outros ativos		47	13
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores		41	(11)
Salários, provisões e contribuições sociais		1	(9)
Tributos a recolher		(19)	(8)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5)	(7)
Outros passivos		1	(1)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(41)	(235)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Créditos com partes relacionadas		(18)	-
Recursos pagos a empresas ligadas		48	-
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		30	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recursos recebidos de empresas ligadas		10	167
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		10	167
Diminuição no caixa e equivalentes de caixa		(1)	(68)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	5	73
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	4	5
Diminuição no caixa e equivalentes de caixa		(1)	(68)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **1. Contexto operacional**

A OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Salvador – BA, constituída em 16 de maio de 2008, tendo como acionista a OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial (“OASE”), e por objeto:

- Incorporação, administração e exploração de empreendimentos imobiliários;
- Construção, compra ou venda de imóveis;
- Locação de imóveis;
- Administração de bens próprios ou de terceiros, inclusive imóveis;
- Consultoria e corretagem imobiliária;
- Intermediação na contratação de empréstimos;
- Serviços de despachante para a contratação de financiamento bancário;
- Assessoria financeira para a análise de crédito; e
- Participação em outras sociedades.

A Companhia não efetuou atividades de incorporação imobiliária em 2018 e 2017, sendo suas receitas nestes dois exercícios provenientes de corretagem imobiliária e assessoria para análise de crédito.

Em 31 de março de 2015, a controladora OASE e a própria Companhia, em razão da situação financeira desfavorável que se encontravam, aliada a uma série de fatores, dos quais destacamos: i) retração forte do setor e da economia, ii) cortes de linhas de financiamentos para as empresas do Grupo OAS em decorrência das investigações realizadas pelo Ministério Público Federal e pela Polícia Federal sobre supostas irregularidades cometidas em contratações da Petrobras, e iii) vencimento de grande parte de seu endividamento, juntamente com algumas outras companhias do Grupo OAS, ajuizaram pedido de recuperação judicial, distribuído no Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo sob nº 1030812-77.2015.8.26.0100, com fundamento nos artigos 51 e seguintes da Lei nº 11.101/05 (“Lei de Recuperação Judicial”).

A Administração da OAS S.A. – Em recuperação judicial (“OAS”) e suas controladas, incluindo a OASE e a Companhia, entendeu que, diante dos desafios decorrentes do agravamento da sua situação econômico-financeira, a Recuperação Judicial era a medida mais adequada para proteger o valor dos ativos para atender de forma organizada e racional aos interesses da coletividade de seus credores, na medida dos recursos disponíveis e, principalmente, manter a continuidade de suas atividades.

Em 1º de abril de 2015, o Juízo da 1ª Vara Empresarial de Recuperação Judicial e Falências do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento da recuperação judicial da OASE e da Companhia. Como administrador judicial (art. 52, I, e art. 64) foi nomeado Alvarez & Marsal Consultoria Empresarial do Brasil.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### Condições gerais do Plano de Recuperação Judicial (“Plano”)

Em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, a Companhia, em conjunto com as controladas em recuperação, em 19 de junho de 2015, apresentou o Plano junto à 1ª Vara de Recuperação com a proposta dos meios de recuperação a serem empregados; e juntamente com laudos de avaliação econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos.

No dia 17 de dezembro de 2015, Alvarez & Marsal Consultoria Empresarial do Brasil Ltda, Administradora Judicial nomeada nos autos da Recuperação Judicial, lavrou ata da Assembleia Geral de Credores instalada em 29 de setembro de 2015, em segunda convocação, suspensa e retomada sucessivamente em 14 de outubro, 03 de novembro, 10 de novembro, 19 de novembro e em 17 de dezembro de 2015. Na referida ata ficou anotado que o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Companhias em recuperação foi aprovado pelos credores na forma do artigo 45, caput, §§ 1º e 2º, da Lei de Recuperação Judicial, como se depreende dos relatórios de votação anexos à ata. Referida ata da Assembleia Geral de Credores foi encaminhada ao Juiz de Direito da 1ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo – SP e o mesmo, em 26 de janeiro de 2016, homologou o Plano e concedeu às Recuperandas, com fundamento no art. 58 da Lei de Recuperação Judicial, a recuperação judicial.

O Plano aprovado promove modificações em relação ao originalmente apresentado em juízo no dia 19 de junho de 2015, derivadas do processo de negociação com os credores e apresenta as seguintes principais características:

- (i) Processamento da Recuperação Judicial (“RJ”) como litisconsórcio ativo e apresentação de um plano único para votação, com tratamento individual por Companhia em recuperação;
- (ii) A ineficácia da incorporação da OAS Investimentos S.A. – Em recuperação judicial pela OAS, deliberada por seus acionistas em 26 de dezembro de 2014 e suspensa por força de decisão judicial;
- (iii) Tratamento específico para cada categoria de credores baseado em critérios objetivos e coerentes com o sistema da RJ.

Apesar de unitário, o Plano dispensa um tratamento específico a cada categoria de credores, baseado nos seguintes critérios:

- (i) Natureza dos créditos e homogeneidade de interesses dos credores (financeiros, fornecedores, etc.);
- (ii) Direitos obtidos pelo credor quando da contratação do respectivo crédito junto ao Grupo OAS (garantias, sociedades devedoras, etc.);
- (iii) Patrimônios das sociedades devedoras; e
- (iv) Moeda e condições de pagamento originalmente contratadas.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### Condições de pagamento aos credores

Todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à data do pedido de Recuperação Judicial (credores ilíquidos), também são novados pelo Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos da RJ.

Os créditos extraconcursais não estão sujeitos ao Plano, de forma que a aprovação deste pela AGC não implica na reestruturação de tais créditos.

Por sua vez, com a aprovação do Plano, os créditos concursais ficam integralmente novados, observadas as condições resolutivas e demais condições previstas no Plano.

Sendo assim, ficam estabelecidas no Plano as seguintes condições de pagamento aos credores:

a) Créditos trabalhistas

A Companhia não possui obrigações de natureza trabalhistas sujeitas à Recuperação Judicial.

b) Créditos com garantia real

A Companhia não possui obrigações com credores com garantia real sujeitos à Recuperação Judicial.

c) Credores Financeiros

A Companhia não possui obrigações com credores financeiros.

d) Créditos dos Fornecedores da Companhia

Estes Créditos serão quitados mediante:

(i) Pagamento de até R\$ 9.889,00 (nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais), para cada Credor, sempre limitado ao valor do Crédito; e

(ii) Eventual saldo remanescente receberá pagamento pro rata de R\$ 4.519, dividido em 04 parcelas mensais fixas, iniciando em 30/05/2016 e finalizando em 30/08/2016.

e) Créditos ME/EPP da Companhia

A Companhia não possui obrigações com credores ME/EPP.

Até a data-base destas demonstrações contábeis, a Companhia já efetuou pagamentos no montante total de R\$ 15 aos credores fornecedores.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### Determinados efeitos do Plano

##### a) Vinculação do Plano

As disposições do Plano vinculam as Recuperandas, seus acionistas e credores, incluindo os respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial do Plano, nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial.

A aprovação do Plano acarretou na novação dos créditos, que serão liquidados na forma estabelecida nele. Mediante referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições do Plano deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas nele.

##### b) Extinção de ações contra as empresas em recuperação

Exceto se previsto de forma diversa no Plano, os credores não mais poderão, a partir da aprovação do Plano: (i) ajuizar ou prosseguir com ações judiciais ou processo de qualquer tipo; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral; (iii) penhorar quais bens para satisfazer seus créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos para assegurar o pagamento dos seus créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às empresas em recuperação.

Todas as ações e execuções judiciais em curso contra as empresas em recuperação serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

#### Condições resolutivas do Plano

O Plano prevê determinadas condições que, em sua ocorrência, podem acarretar o cancelamento automático do mesmo, com a consequente manutenção e/ou reconstituição dos direitos e garantias dos credores nas condições originariamente contratadas, tais como: (i) a ausência de constituição de garantias sobre os ativos a serem alienados; (ii) ausência de celebração de todos os instrumentos necessários para a formalização da assunção e reestruturação de obrigações; (iii) a constatação de qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada pelas Recuperandas e/ou qualquer dos seus Acionistas, direto ou indireto; (iv) o descumprimento, pelas Recuperandas e/ou qualquer dos Acionistas, de qualquer obrigação assumida no Plano ou prática de qualquer ato ou medida incompatível com as disposições do Plano; (v) o descumprimento de qualquer obrigação prevista no Plano devida até o encerramento da Recuperação Judicial; (vi) a declaração, pelo Juízo da Recuperação Judicial, de que qualquer cláusula, termo ou condição do Plano é inválida, nula ou ineficaz; dentre outras.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### Expectativas da Administração

Para fins de atender o disposto no Inciso II do Art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, a Administração das empresas em recuperação, em conjunto com seus assessores financeiros, elaborou estudo técnico econômico, tendo como foco a viabilidade econômica do plano de recuperação. Após a análise da reestruturação dos passivos e ativos, das condições de liquidez de médio e longo prazos, e considerando suas origens de recursos, despesas e estruturas de ativos e passivos, acredita-se que o desempenho operacional das empresas em recuperação e consequente geração de caixa suportam a viabilidade econômico-financeira das mesmas. O referido estudo foi apresentado em juízo juntamente com o Plano.

#### Controladora indireta - Investigações em andamento

A controladora indireta da Companhia, OAS, e algumas outras empresas do Grupo OAS, juntamente com outras empresas do setor, estão sendo investigadas pelo Ministério Público Federal (“MPF”) e pela Polícia Federal (“PF”), em operação denominada “Lava Jato”, sobre supostas irregularidades cometidas em contratações com a Petrobrás.

No âmbito de tais investigações, a administração das empresas disponibilizou documentos e prestou os esclarecimentos requeridos, tendo até o momento colaborado plenamente com as autoridades competentes.

A Administração das empresas, apoiada na opinião dos seus advogados, conclui que não é possível estimar a duração das investigações em andamento.

## **2. Base de preparação das demonstrações contábeis**

### a) Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem os pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

### b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão e divulgação das presentes demonstrações contábeis em 05 de agosto de 2019, nas quais consideram os eventos subsequente ocorridos até esta data, que pudessem ter efeito sobre estas demonstrações contábeis, quando requeridos.

### c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis são apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### d) Uso de estimativa e julgamento

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as normas CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir significativamente dessas estimativas e as estimativas e premissas são revistas de maneira contínua e são reconhecidas no período em que as mesmas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As principais incluem: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazo, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas.

### **3. Principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis adotadas pela Companhia na elaboração das demonstrações contábeis são:

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos de caixa e saldos positivos em contas bancárias que possuem liquidez imediata, e estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

#### b) Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes são provenientes das prestações de serviços de corretagem, decorrentes de intermediação da venda das unidades imobiliárias (apartamentos), ajustados por provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando aplicável. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. A provisão para crédito de liquidação duvidosa é registrada levando-se em consideração a análise individual de cada título vencido, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.

#### c) Investimentos

A Companhia participa como quotista minoritário em diversas sociedades cujo principal quotista é a sua controladora, OASE. Visando manter a mesma prática contábil da controladora, a Companhia reconheceu seus investimentos pelo método da equivalência patrimonial.



## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### d) Avaliação do valor recuperável dos ativos

No final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo.

#### e) Instrumentos financeiros

##### (i) Reconhecimento inicial e mensuração inicial

São representados pelo caixa e equivalentes de caixa, créditos a receber e contas a pagar a fornecedores e reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício. A Companhia não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio de resultado.

##### (ii) Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.
- Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. A Companhia não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio de resultado.

#### f) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas com base na probabilidade de perda. 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. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### g) Tributação

O imposto de renda e a contribuição social correntes são apurados dentro dos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

##### Correntes

A Companhia é tributada pelo lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas de serviços prestados.

##### Impostos sobre vendas

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	<u>Lucro presumido</u>
Cofins - Contribuição para o Financiamento da Seguridade social	3,00%
PIS - Programa de Integração Social	0,65%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado.

#### h) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

#### i) Novas normas e interpretações

Em 1º de janeiro de 2018 entraram em vigor o CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros e o CPC 47 (IFRS 15) - Receitas de Contratos com Clientes, a saber:

##### (a) CPC 48 (IFRS 9) Instrumentos Financeiros:

O CPC 48 (IFRS 9) substituiu as orientações existentes na CPC 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O CPC 48 (IFRS 9) incluiu novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma manteve as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros do CPC 38 (IAS 39). Ver item e).

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### (b) CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente:

A Companhia adotou o CPC 47 (IFRS 15) a partir de 1º de janeiro de 2018, essa nova orientação estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação para determinados tipos de operações decorrente dos contratos com cliente. O CPC 47 introduziu uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada, substituindo as normas vigentes para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e as correspondentes interpretações.

De acordo com a nova norma, a receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo que apresenta cinco etapas:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

A Administração da Companhia analisou as suas operações com base no modelo acima e não identificou impactos significativos.

#### (c) Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2018

Apesar de o IASB encorajar a adoção antecipada de novas normas emitidas, tal prática não é permitida no Brasil pelo CPC, portanto a Companhia às aplicará apenas na data de sua adoção inicial.

#### (d) CPC 06 - R2 (IFRS 16) Operações de arrendamento mercantil:

Vigente a partir de 1º de janeiro de 2019, revoga o CPC 06 – R1 (IAS 17) e correspondentes interpretações, sendo seu principal impacto o reconhecimento de todos os arrendamentos no balanço patrimonial das Companhias, independentemente se operacional ou financeiro. Com isso, os arrendamentos operacionais, que antes eram divulgados apenas em nota explicativa como “Obrigações contratuais não registradas”, passam a ser registrados contabilmente. Como resultado, passa a existir um modelo único de contabilização dos arrendamentos, formado pelo ativo de direito de uso e pelo passivo de arrendamento, que representa a obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

A administração da Companhia não estima efeito relevante quando da adoção inicial da referida norma.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia e suas controladas.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

#### **4. Caixa e equivalentes de caixa**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	4	5
	<u>4</u>	<u>5</u>

São classificados na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”, por serem considerados ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e resgatáveis num prazo de 90 dias contados da data da sua contratação.

#### **5. Contas a receber de clientes**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Serviços de corretagem e assessoria de crédito	293	280
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(285)	(261)
	<u>8</u>	<u>19</u>

Contas a receber por idade de vencimento:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Títulos a vencer	5	3
Títulos vencidos até 30 dias	1	3
Títulos vencidos há mais de 91 dias	287	274
Subtotal	293	280
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(285)	(261)
	<u>8</u>	<u>19</u>

#### **Provisão para créditos de liquidação duvidosa e baixa de contas a receber**

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

A movimentação da provisão para crédito de liquidação duvidosa pode ser assim demonstrada:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>(533)</b>
Constituição de provisão	(48)
(-) Reversão de provisão	53
Baixa de títulos não recuperáveis	267
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>(261)</b>
Constituição de provisão	(24)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>(285)</b>

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

### **6. Partes relacionadas**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Ativo não circulante</b>		
OAS Empreendimentos S.A.	-	30
	<u>-</u>	<u>30</u>
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Passivo não circulante</b>		
OAS Empreendimentos S.A.	10	-
	<u>10</u>	<u>-</u>

A movimentação do saldo de partes relacionadas pode ser assim demonstrada:

#### **Ativo circulante**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>197</b>
(-) Pagamentos	(167)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>30</b>
(+) Pagamentos - Adições	18
(-) Recebimentos - Baixas	(48)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>-</b>

#### **Passivo não circulante**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>-</b>
(+) Recebimentos - Adições	(25)
(-) Pagamentos - Baixas	15
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>(10)</b>

Refere-se a mútuo com a OAS Empreendimentos S.A. sem a incidência de juros e sem prazo para liquidação.

As transações com partes relacionadas são efetuadas de acordo com as condições específicas pactuadas entre as partes.

### **Remuneração do pessoal-chave da Administração**

A remuneração da Administração e principais executivos da Companhia é determinada por Assembleia Geral Extraordinária, conforme registrado em Estatuto Social, considerando o desempenho dos indivíduos e as tendências de mercado. A Companhia não possui em aberto garantias prestadas a partes relacionadas ou terceiros. Em 31 de dezembro de 2018, não houve remuneração aos administradores.

## **OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **7. Provisões para passivos eventuais**

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, constituiu provisão nos montantes de R\$ 54 (R\$ 54 em 31 de dezembro de 2017), valores considerados suficientes para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

#### **Demandas judiciais com probabilidade de perda possível**

A Companhia é ré em um processo de execução fiscal movido pelo município de Salvador. O valor da causa é de R\$ 2.561 e refere-se à incidência de Impostos Sobre Serviços (ISS) sobre a prestação de serviços de corretagem e intermediação de bens imóveis. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a Companhia considera a probabilidade de perda como possível. O montante atualizado dessa contingência e demais processos com probabilidade de perda possível é de R\$ 3.272 (R\$ 3.272 em 31 de dezembro de 2017).

### **8. Passivo a descoberto**

#### **Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é de R\$ 6.233 e está representado por 10.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas de propriedade da OASE.

#### **Destinação dos lucros**

O estatuto social da Companhia prevê a seguinte destinação dos lucros apurados no final de cada exercício, após deduzidas as participações no resultado: (a) 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social; (b) formação de reservas para contingências, caso haja necessidade; (c) constituição de reservas de lucro a realizar, se for o caso, na forma prevista pela legislação; (d) pagamento de dividendos anuais obrigatórios de, no mínimo, 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma da lei de acordo com as deduções previstas “a”, “b”, “c” anteriores; e (e) a Assembleia Geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício.

### **9. Resultado Operacional bruto**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Receita operacional bruta</b>		
Receita de Serviço	72	91
Impostos incidentes sobre as vendas	(8)	(10)
Receita líquida	<u>64</u>	<u>81</u>
Custo dos serviços prestados	(91)	(162)
<b>Prejuízo operacional</b>	<u>(27)</u>	<u>(81)</u>

## OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

### Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Serviços de terceiros	(11)	(35)
Gerais	(17)	(35)
Outros	(5)	(8)
	<u>(33)</u>	<u>(78)</u>

### 10. Despesas comerciais

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(24)	(48)
Eventos e promoções	-	(64)
	<u>(24)</u>	<u>(112)</u>

### 11. Despesa com imposto de renda e contribuição social

#### Reconciliação da despesa efetiva de imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social correntes que afetaram o resultado do exercício são demonstrados como segue:

	<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>	
	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>
Receita bruta de prestação de serviços	72	72	91	91
Alíquota oficial do lucro presumido	32%	32%	32%	32%
	23	23	29	29
Ajustes:				
Receita financeira	1	1	7	7
Outros ajustes	(1)	-	23	23
Base de cálculo	23	24	30	30
Alíquota oficial de imposto	15%	9%	15%	9%
Imposto apurado	3	2	4	3
Adicional de 10%	-	-	-	-
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

### 12. Instrumentos financeiros

No curso normal de suas operações, a Companhia está exposta a riscos de mercado, tais como risco de crédito. Esses riscos são monitorados pela Administração utilizando-se instrumentos de gestão e políticas internas. A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 e seus riscos de gestão de capital são revisados periodicamente pela Administração, sendo os principais os de crédito e liquidez.