

Demonstrações Contábeis

Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente

Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Administradores e Sócios da
Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.
Recife - PE

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

A administração da Empresa não efetuou a revisão da provisão para distratos a incorrer em 31 de dezembro de 2018, registrada no passivo não circulante pelo montante de R\$ 5.879 mil (R\$ 5.879 mil em 31 de dezembro de 2017). Não foi possível determinar, através de procedimentos usuais ou alternativos de auditoria, se havia necessidade de ajustar esse valor e, os possíveis impactos nas rubricas de contas a receber, estoques e provisão para distratos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e sua controlada, 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 com ressalva.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, a qual menciona que em virtude dos desdobramentos do cenário político e econômico brasileiro que têm impactado fortemente o mercado de construção e incorporação imobiliária, cujos efeitos para a Empresa resultaram em redução de 56% das receitas de incorporação e venda de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Conforme apresentado na nota explicativa nº 1, esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase - Transações com partes relacionadas

Conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, durante o exercício corrente, a Empresa efetuou transações relevantes com partes relacionadas cujos resultados impactaram significativamente o resultado de suas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Consequentemente, o resultado de suas operações poderia ser diferente daquele que seria obtido caso às transações fossem efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 Empresa e sua controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e sua controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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:

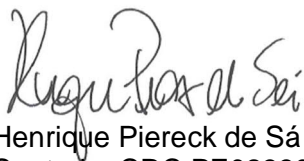
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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.
- Obtivemos 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 Empresa e sua controlada.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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 Empresa e sua controlada. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e sua controlada a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 6 de junho de 2019

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Henrique Piereck de Sá
Contador CRC PE023398/O-3

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.834	3.465	2.834	3.465
Títulos e valores mobiliários		28	996	28	996
Contas a receber	4	295.433	377.516	295.640	377.700
Estoques	5	134.112	124.020	137.064	125.247
Tributos a recuperar		330	380	732	663
Partes relacionadas	6	72.469	-	72.469	-
Despesas antecipadas		108	413	113	415
Outros créditos		4.644	564	4.758	585
Total do ativo circulante		509.958	507.354	513.638	509.071
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	4	13.316	29.039	13.316	29.039
Estoques	5	440.401	457.682	440.401	457.682
Partes relacionadas	6	46.412	39.549	15.753	8.809
Depósitos judiciais		1.515	2.414	1.523	2.415
Propriedades para investimentos		429	1.145	429	1.145
Imobilizado	7	1.746	4.309	27.042	31.420
Intangível		9	18	9	19
Total do ativo não circulante		503.828	534.156	498.473	530.529
Total do ativo		1.013.786	1.041.510	1.012.111	1.039.600

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		17.836	15.500	22.782	16.835
Empréstimos e financiamentos	8	124.152	133.578	127.362	135.287
Obrigações sociais e trabalhistas		1.591	7.702	3.728	8.760
Tributos a recolher	9	45.102	9.839	46.407	10.218
Adiantamentos de clientes	11	2.670	16.260	4.380	18.037
Partes relacionadas	6	81	3.425	81	3.425
Parcelamento de tributos		2.079	1.308	2.554	1.638
Outras obrigações		4.154	2.174	4.974	2.174
Total do passivo circulante		197.665	189.786	212.268	196.374
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	53.885	92.349	65.968	106.790
Adiantamentos de clientes	11	435.541	435.728	435.541	435.728
Parcelamento de tributos		4.418	3.169	5.513	4.041
Tributos diferidos	18	9.016	16.249	9.016	16.249
Partes relacionadas	6	4.991	4.393	13.139	9.312
Provisão para perdas com investimento	10	35.869	27.372	-	-
Provisão para distratos e garantias	12	10.272	9.195	10.272	9.195
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	13	2.744	5.631	3.239	5.974
Outras obrigações		2.125	3.637	2.125	3.637
Total do passivo não circulante		558.861	597.723	544.813	590.926
Patrimônio líquido					
Capital social	14	50.410	50.410	50.410	50.410
Reservas de lucros		208.406	205.147	208.406	205.147
Ágio nas transações de capital		(1.556)	(1.556)	(1.556)	(1.556)
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		257.260	254.001	257.260	254.001
Participação de não controladores		-	-	(2.230)	(1.701)
Total do patrimônio líquido		257.260	254.001	255.030	252.300
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.013.786	1.041.510	1.012.111	1.039.600

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida	15	163.951	160.015	172.343	170.688
Custo das vendas e dos serviços prestados	16	(71.733)	(108.876)	(80.020)	(117.323)
Lucro bruto		92.218	51.139	92.323	53.365
Receitas (despesas) operacionais:					
Gerais e administrativas	16	(22.874)	(17.266)	(28.747)	(25.720)
Vendas	16	(3.480)	(5.538)	(3.480)	(6.531)
Resultado da equivalência patrimonial	10	(8.497)	(2.434)	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas	16	(1.144)	10.833	(1.138)	10.851
		(35.995)	(14.405)	(33.365)	(21.400)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras		56.223	36.734	58.958	31.965
Receitas financeiras	17	5.848	17.490	5.886	17.643
Despesas financeiras	17	(36.217)	(43.690)	(39.519)	(45.638)
		(30.369)	(26.200)	(33.633)	(27.995)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		25.854	10.534	25.325	3.970
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	18	(28.279)	(3.143)	(28.279)	(3.143)
Diferido	18	10.027	17.959	10.027	24.372
		(18.252)	14.816	(18.252)	21.229
Lucro líquido do exercício		7.602	25.350	7.073	25.199
Atribuível a:					
Controladores				7.602	25.350
Não controladores				(529)	(151)
				7.073	25.199

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro líquido do exercício	7.602	25.350	7.073	25.199
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	7.602	25.350	7.073	25.199
Atribuível a:				
Controladores			7.602	25.350
Não controladores			(529)	(151)
			7.073	25.199

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Reservas de lucros			Ágio nas transações de capital	Total	Sócios não controladores	Patrimônio líquido total
		Capital social	Retenção de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados				
Saldos em 31 de dezembro de 2016		50.410	186.192	-	(1.556)	235.046	(1.552)	233.494
Lucro líquido do exercício		-	-	25.350	-	25.350	(151)	25.199
Destinação do lucro líquido do exercício:								
Distribuição de lucros	14	-	-	(6.393)	-	(6.393)	-	(6.393)
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	18.955	(18.957)	-	(2)	2	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		50.410	205.147	-	(1.556)	254.001	(1.701)	252.300
Lucro líquido do exercício		-	-	7.602	-	7.602	(529)	7.073
Destinação do lucro líquido do exercício:								
Distribuição de lucros	14	-	-	(2.486)	-	(2.486)	-	(2.486)
Distribuição adicional de lucros		-	-	(1.857)	-	(1.857)	-	(1.857)
Constituição de reserva de lucros		-	3.259	(3.259)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		50.410	208.406	-	(1.556)	257.260	(2.230)	255.030

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	25.854	10.534	25.326	3.970
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício ao caixa:				
Depreciação	1.177	1.759	2.703	4.725
Amortização	9	59	10	61
Valor residual do ativo imobilizado e propriedade para investimentos	2.110	239	2.404	239
Receita na venda de terrenos, imobilizado e propriedade para investimentos	(59.492)	-	(59.492)	-
Resultado da equivalência patrimonial	8.497	2.434	-	-
Rendimento de aplicação financeira	(58)	(124)	(58)	(124)
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	(2.887)	395	(2.735)	408
Provisão para distratos e garantias	1.077	1.393	1.077	1.393
Juros sobre empréstimos e financiamentos	7.119	29.666	7.782	30.242
Multa e juros referente a parcelamento de tributos	794	1.976	794	2.475
Ajuste a valor presente	6.236	2.796	6.236	2.796
Baixa de contas incobráveis	9.746	-	9.746	(27)
	182	51.127	(6.207)	46.158
(Acréscimo) decréscimo de ativos				
Contas a receber	81.824	13.487	81.801	13.416
Estoques	3.310	38.922	1.586	40.936
Tributos a recuperar	49	(80)	(70)	(85)
Despesas antecipadas	306	2.259	302	2.258
Depósitos judiciais	898	1.112	892	1.162
Outros créditos	(4.080)	304	(4.173)	289
	82.307	56.004	80.338	57.976
Acréscimo (decréscimo) de passivos				
Fornecedores	2.336	(2.665)	5.947	(3.636)
Obrigações sociais e trabalhistas	(6.111)	(100)	(5.031)	90
Tributos a recolher	4.019	6.687	4.944	7.558
Adiantamentos de clientes	(13.777)	(33.197)	(13.845)	(32.253)
Parcelamento de tributos	(2.111)	(2.127)	(1.743)	(2.433)
Outras obrigações	468	(4.384)	1.288	(4.038)
	(15.176)	(35.786)	(8.440)	(34.712)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	67.313	71.345	65.691	69.422
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(396)	-	(395)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	67.313	70.949	65.691	69.027
Atividades de investimento				
Aplicações financeiras	1.025	562	1.025	562
Aplicações no imobilizado	(8)	-	(13)	(8)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	1.017	562	1.012	554
Atividades de financiamento				
Captação dos empréstimos e financiamentos	30.075	40.794	31.768	40.867
Amortização de principal e juros dos empréstimos e investimentos	(85.085)	(111.134)	(88.298)	(113.036)
Lucros distribuídos	(4.343)	(6.393)	(4.343)	(6.393)
Partes relacionadas	(9.608)	(2.160)	(6.461)	1.598
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(68.961)	(78.893)	(67.334)	(76.964)
Decréscimo no caixa equivalentes de caixa	(631)	(7.382)	(631)	(7.383)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	3.465	10.847	3.465	10.848
No final do exercício	2.834	3.465	2.834	3.464
Decréscimo no caixa e equivalentes de caixa	(631)	(7.382)	(631)	(7.383)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda. (“Empresa”) com sede na Praça Miguel de Cervantes nº 60, 18º andar, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco- Brasil iniciou suas operações em 2001 tendo como objetivo social o ramo de engenharia civil, especialmente a execução de obras de construção civil, pavimentação, terraplanagem, drenagem, administração de obras privadas, incorporação imobiliária, em conta própria, mediante compra, venda, permuta ou qualquer meio de aquisição ou alienação de terrenos, casas, apartamentos ou quaisquer outras unidades habitacionais ou comerciais.

A Empresa é uma construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais populares, de médio e de alto padrão, empreendimentos de veraneio e prestação de serviços de obras industriais e construção civil especializados com 50 anos de experiência preponderantemente na região metropolitana de Recife. Atualmente, a Empresa possui 3 (2017: 8) empreendimentos residenciais e de veraneio em andamento.

A Empresa detém o controle direto da investida Pernambuco Desenvolvimento Industrial Ltda. (“PDI”) e, por meio desta, atua no segmento de fabricação de estruturas pré-moldadas e outros produtos para uso estrutural na construção civil.

Em virtude dos desdobramentos do cenário político e econômico brasileiro que têm impactado fortemente o mercado de construção e incorporação imobiliária, a Empresa e sua controlada adotaram ações com o objetivo de melhorar a sua estrutura financeira e de capital de giro, buscando assim uma equalização e alongamento da dívida, através de, renegociação junto a seus fornecedores, bancos credores de empréstimos e financiamentos e parcelamentos de obrigações trabalhistas e tributárias. Apesar dos esforços envidados pela administração, a Empresa sofreu diretamente os efeitos do referido cenário. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a receita operacional líquida foi 34% inferior a de 2017. Adicionalmente, as vendas em 2018 (R\$ 146.417) foram 11% inferiores às vendas de 2017 (R\$ 164.636), ao passo que os distratos registrados em 2018 (R\$ 127.800) foram 6% superiores aos de 2017 (R\$ 120.811).

As demonstrações contábeis da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros da Diretoria em 6 de junho de 2019.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais, identificadas como “controladora”, e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

A administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As principais práticas contábeis adotadas pela Empresa e sua controlada, as quais têm sido aplicadas de forma consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis, estão a seguir detalhadas:

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, o qual geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controlada

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Empresa e de sua controlada. O controle é obtido quando a Empresa possui:

- Poder sobre a investida;
- Exposição, ou direitos, a retornos variáveis do seu envolvimento com a investida; e
- Capacidade para usar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos.

A Empresa reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Nas demonstrações contábeis individuais da Empresa as informações financeiras da controlada direta PDI são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, em função dos percentuais de participação a seguir apresentados:

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Base de consolidação e investimentos em controlada--Continuação

	Participação %	
	2018	2017
Pernambuco Desenvolvimento Industrial Ltda.	94,14%	94,14%

As demonstrações contábeis da controlada são preparadas de acordo com as mesmas políticas contábeis estabelecidas pela controladora. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do grupo são eliminados integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem a Empresa e a consolidação integral da controlada direta PDI.

2.4. Outros investimentos

A Empresa possui participação em outros investimentos por meio de Consórcio e Sociedade em Conta de Participação. Em consonância com o estabelecido no CPC 19 (R2), a Empresa classifica esses empreendimentos como “Operações em conjunto (*joint operation*)” e reconhece os respectivos ativos, passivos, receitas e despesas desses empreendimentos, conjuntamente com os ativos, passivos, receitas e despesas nas demonstrações contábeis da controladora.

As informações destes investimentos estão abaixo apresentadas:

2.4.1 Consórcio

A Empresa é líder do Consórcio Pernambuco/Braenge, formado para execução de obras de infraestrutura em Suape-PE, com participação de 93%.

2.4.2 Sociedade em Conta de Participação (SCP)

A Empresa participa no empreendimento denominado “NUI Supreme”, em Muro Alto-PE através da Sociedade em Conta de Participação SCP Muro Alto, com participação ostensiva de 60%.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram mensurados utilizando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Empresa e sua controlada atuam ("a moeda funcional").

A administração da Empresa e de sua controlada definiu a moeda corrente do Brasil, o real (R\$), como sua moeda funcional, sendo esta premissa utilizada na preparação das demonstrações contábeis apresentadas em 31 de dezembro, as quais estão sendo apresentadas em milhares de reais.

A Empresa e sua controlada não possuem transações em moeda estrangeira.

2.6. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

a) Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado e (ii) mensurados pelo custo amortizado, baseado no modelo de negócio pelo qual eles são mantidos e nas características de seus fluxos de caixa contratuais. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. A Empresa possui os seguintes principais ativos financeiros:

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensurados ao valor justo por meio do resultado

Instrumentos financeiros registrados pelo valor justo por meio de resultado: são ativos mantidos para negociação ou designados como tal no momento do reconhecimento inicial. A Empresa gerencia esses ativos e tomam decisões de compra e venda com base em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e sua estratégia de investimentos. Esses ativos financeiros são registrados pelo respectivo valor justo, cujas mudanças são reconhecidas no resultado do exercício. A Empresa possui os seguintes principais ativos financeiros classificados nesta categoria:

- Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3); e
- Aplicações financeiras.

Mensurados pelo custo amortizado

A Empresa mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (i) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros, com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os principais ativos financeiros que a Empresa possui e mantém classificados nesta categoria são contas a receber (Nota 4) e Partes relacionadas (Nota 6).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A adoção do CPC 48 alterou a forma como as empresas contabilizavam as perdas por redução ao valor recuperável dos ativos financeiros, substituindo a abordagem de perda incorrida do CPC 38 por uma abordagem de perda de crédito esperada para o futuro. O CPC 48 exige que a Empresa reconheça uma provisão para perdas de crédito esperadas para o futuro para todos os instrumentos de dívida que não sejam mantidos pelo valor justo por meio do resultado e ativos de contrato. A administração revisou o cálculo de valor recuperável de seus ativos financeiros e não julgou necessário constituir qualquer provisão por redução ao valor recuperável de seu contas a receber.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Passivos financeiros

Mensurados pelo custo amortizado

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Os principais passivos financeiros da Empresa e de suas controladas compreendem:

- Fornecedores;
- Empréstimos e financiamentos (Nota 8); e
- Partes relacionadas (Nota 6).

2.7. Caixa e equivalentes de caixa

São representados por fundo fixo de caixa, recursos em contas bancárias de livre movimentação e por aplicações financeiras cujos saldos não diferem significativamente dos valores de mercado, com até 90 dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.8. Contas a receber

Estão apresentadas a valores de realização. São provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários e prestação de serviços de construção, sendo o valor do saldo devedor dos contratos, atualizados monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, ajustados por provisão estimada para créditos de liquidação duvidosa, se necessária.

A provisão estimada de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise das contas a receber e em montante considerado suficiente pela administração para cobrir possíveis perdas em sua realização.

A classificação entre o circulante e não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos, com base nos valores nominais e ajustados a valor presente.

O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos, líquida do efeito inflacionário.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno (que inclui operação de permuta descrita na Nota 2.14), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão de obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, s, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

A classificação dos estoques (terrenos) entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.10. Imobilizado

É apresentado pelo custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações e das perdas por não recuperação acumuladas, se houver. A depreciação é calculada pelo método linear de acordo com a vida útil econômica estimada dos bens.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.10. Imobilizado--Continuação

A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Empresa ou reconhecidos como despesa diretamente no resultado, se a Empresa estimar que irá manter tais ativos em seus empreendimentos por menos de 12 meses. Quando capitalizados, tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano.

2.11. Redução ao valor recuperável dos ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não existiam indicadores de impairment sobre os ativos não financeiros.

2.12. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Empresa e sua controlada têm uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.12. Provisões--Continuação

Provisões para riscos trabalhistas, cíveis e fiscais

A Empresa e sua controlada são partes de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável possa ser feita. 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 avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas anualmente 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. Os resultados reais podem divergir, significativamente, das estimativas da administração.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Provisões para distratos

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, é constituída provisão para distratos de clientes. O montante registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Empresa e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores.

Provisão para garantia

A Empresa mantém provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos, para estrutura, a partir da entrega do empreendimento. A provisão é calculada com base na média de despesa com garantia ocorrida nos últimos 5 anos, considerando-se apenas as unidades imobiliárias vendidas e o percentual de evolução dos respectivos empreendimentos imobiliários.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Corrente

Na atividade de serviços de construção por empreitada, o imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício. Quando da existência de lucros tributáveis, as provisões para imposto de renda e contribuição social foram constituídas às alíquotas de 15% (quinze por cento), mais adicional de 10% (dez por cento), e 9% (nove por cento), respectivamente, sobre o lucro contábil, ajustado pelas adições e exclusões admitidas.

Conforme facultado pela legislação tributária, a incorporação dos empreendimentos imobiliários está submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, todos os empreendimentos efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", adotando o "patrimônio de afetação", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e Cofins sobre as receitas).

Diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Reconhecimento de receitas

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A Empresa adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Empresa.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 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.

O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 10% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 85% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 5% financiamento próprio.

Adicionalmente, a Empresa também celebra contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Reconhecimento de receitas--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco do imóvel	Risco do distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável (*)

(*) Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Reconhecimento de receitas--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none">• Possuem substância comercial;• É provável o recebimento da contraprestação;• Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados;• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC - percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Empresa.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Reconhecimento de receitas--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita--Continuação

Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

- (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços de construção são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados e estão vinculadas com a atividade de execução de obras de construção civil, pavimentação, terraplanagem e drenagem.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Reconhecimento de receitas--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O custo do terreno adquirido pela Empresa é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem permutadas, o qual é formado pelo valor de venda estimado à vista. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da aquisição. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item (b) mencionado anteriormente.

2.15. Tributos sobre a receita

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, o imposto é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.

O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e a Cofins são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas.

No regime de incidência cumulativa (receita de prestação de serviços), as alíquotas da contribuição para o PIS e a Cofins são, respectivamente, de 0,65% e de 3%, calculadas sobre a receita operacional bruta.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.15. Tributos sobre a receita--Continuação

No regime especial de tributação – RET, opção aderida para a atividade de incorporação dos empreendimentos imobiliários, as alíquotas da contribuição para o PIS e a Cofins são, respectivamente, de 0,37% e de 1,71%, calculadas sobre a parcela efetivamente recebida dos clientes oriundas desta atividade.

Sobre as receitas de serviços prestados o ISS incide na alíquota de 5%.

Nas operações de venda de produtos existe a incidência de ICMS nas alíquotas de 18% e 12%, nas saídas estaduais e interestaduais, respectivamente.

2.16 Custos de empréstimos

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação e de outras linhas de captações cujos recursos sejam utilizados para financiamento da construção e aquisição de terrenos são capitalizados durante a fase de desenvolvimento e construção e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

2.17. Uso de estimativas e julgamento

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

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.17. Uso de estimativas e julgamento--Continuação

(i) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida, estoques de imóveis a comercializar e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

(ii) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa.

(iii) Provisão para garantia

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, a qual é regularmente revisada.

(iv) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Empresa mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.17. Uso de estimativas e julgamento--Continuação

(v) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Empresa reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 13). 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. A Empresa e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

2.18. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

CPC 48 - Instrumentos Financeiros:

Em vigor desde 1º de janeiro de 2018, o CPC 48 substituiu o CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. As principais mudanças trazidas pela nova norma foram: (i) todos os ativos financeiros devem ser, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor justo; (ii) a norma divide todos os ativos financeiros, que estão atualmente no escopo do CPC 38, em duas classificações: custo amortizado e valor justo; (iii) as categorias de disponíveis para venda e mantidos até o vencimento do CPC 38 foram eliminadas; e (iv) o conceito de derivativos embutidos do CPC 38 foi extinto pelos conceitos desta nova norma.

Com base na sua aplicação, a Empresa concluiu que o impacto do CPC 48 sobre suas demonstrações contábeis referiu-se à mudança de classificação dos instrumentos financeiros conforme demonstrado a seguir:

Ativo/Passivo financeiro	Classificação anterior de acordo com CPC 38 (até 31/12/2017)	Classificação atual de acordo com CPC 48 (31/12/2018)
Caixa e equivalente de caixa	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras	Ativos mantidos até o vencimento	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Partes relacionadas (ativo)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Partes relacionadas (passivo)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais políticas contábeis--Continuação

2.19. Adoção de novos pronunciamentos contábeis já emitidos e ainda não adotados

CPC 06 (R2) - Arrendamentos: Início da vigência 1º de janeiro de 2019

A Empresa pretende adotar este pronunciamento a partir da entrada em vigência, 1º de janeiro de 2019. Para fins das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018, a Empresa revisou seus contratos de aluguel e concluiu que as alterações da nova norma não têm efeitos relevantes sobre suas demonstrações contábeis.

2.20 Demonstrações dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentada de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade Técnica NBCT 3.8 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2)) emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Empresa apresenta os juros pagos sobre empréstimos e financiamentos como parte das atividades de financiamento.

3. Caixa e equivalentes de caixa (Controladora e consolidado)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caixa e bancos	1.537	2.588
Aplicações financeiras	1.296	877
	<u>2.834</u>	<u>3.465</u>

As aplicações financeiras registradas como caixa e equivalentes de caixa são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As informações das aplicações financeiras estão a seguir detalhadas:

<u>Tipo de aplicação</u>	<u>Rendimento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Títulos privados de renda fixa	98,75% do CDI	621	319
Aplicação automática	10% do CDI	675	558
		<u>1.296</u>	<u>877</u>

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Clientes de incorporação e venda de imóveis	308.249	426.733	308.249	426.733
Clientes de serviços de construção e outros	43.393	19.096	43.785	19.465
	351.642	445.829	352.034	446.198
Provisão estimada para créditos de liquidação duvidosa	(9.746)	-	(9.931)	(185)
Ajuste a valor presente	(5.118)	(11.245)	(5.118)	(11.245)
Provisão para distratos (Nota 12)	(28.029)	(28.029)	(28.029)	(28.029)
	308.749	406.555	308.956	406.739
Circulante	(295.433)	(377.516)	(295.640)	(377.700)
Não circulante	13.316	29.039	13.316	29.039

O contas a receber de venda de imóveis não concluídos estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária corrigida pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

O ajuste a valor presente líquido foi calculado sobre o contas a receber das parcelas a vencer de unidades em construção, utilizando a taxa média de captação praticada pela Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de 6,24% ao ano (9,94% em 31 de dezembro de 2017). O ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, na rubrica de venda de imóveis, totalizou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, R\$ 6.128 (2017: R\$ 3.731).

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária, serviços de construção e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
A vencer:				
Até 1 ano	176.214	186.227	176.606	186.596
De 2 a 3 anos	11.769	31.617	11.769	31.617
Acima de 3 anos	9.371	8.954	9.371	8.954
Vencidos:				
Vencidos entre 1 a 30 dias	2.729	28.378	2.729	28.378
Vencidos entre 31 a 60 dias	7.149	15.612	7.149	15.612
Vencidos entre 61 a 90 dias	1.773	819	1.773	819
Vencidos entre 91 a 180 dias	6.692	15.182	6.692	15.182
Vencidos há mais de 180 dias	161.322	196.280	161.322	196.280
	377.019	483.069	377.411	483.438
Receitas de vendas a apropriar	(25.377)	(37.240)	(25.377)	(37.240)
	351.642	445.829	352.034	446.198

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Imóveis a comercializar				
Permutas de terrenos (a)	451.809	446.987	451.809	446.987
Imóveis em construção	28.443	36.331	28.443	36.331
Imóveis concluídos	65.739	58.980	65.739	58.980
Terrenos	-	10.695	-	10.695
Provisão para distratos (Nota 12)	28.521	28.709	28.521	28.709
Estoques de produtos				
Produtos acabados	-	-	1.778	1.137
Outros estoques (b)	-	-	1.174	90
	574.512	581.702	577.464	582.929
Circulante	(134.112)	(124.020)	(137.064)	(125.247)
Não circulante	440.401	457.682	440.401	457.682

- (a) A Empresa possui compromissos de construção de unidades permutadas, dadas como pagamento pela aquisição de terrenos, cujos registros são representados no balanço pelo valor justo de aquisição na data da transação. O valor contábil do terreno é transferido para a rubrica de "Imóveis em construção" quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado;
- (b) O saldo de estoques de produtos pertence à controlada PDI e refere-se, substancialmente, a estoque de produtos pré-moldados de concreto.

A classificação das permutas de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados na rubrica de "Imóveis em construção" e apropriados ao resultado proporcionalmente às unidades vendidas, de acordo com o OCPC 01 (R1). Os juros capitalizados apropriados na rubrica custo dos imóveis vendidos totalizaram no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o montante de R\$ 424 na controladora e no consolidado (2017: R\$ 10.568), remanescendo um saldo de custo financeiro no estoque no montante de R\$ 2.501 (2017: R\$ 2.211).

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

6. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ativo circulante				
Contas a receber pela venda de imóveis				
Pernambuco Frota Ltda.	72.469	-	72.469	-
	72.469	-	72.469	-
Ativo não circulante - Mútuos				
Concrenorte Pernambuco Concreto Ltda.	2.168	3.009	2.168	3.009
Pernambuco Desenvolvimento Industrial Ltda.	30.659	30.740	-	-
Pernambuco Serviços Imobiliários Ltda.	-	1.593	-	1.593
Pernambuco Frota Ltda.	4.910	3.665	4.910	3.665
Itapissuma Empreendimentos Imobiliários.	520	542	520	542
Pernambuco Obras	5.244	-	5.244	-
Outros	2.911	-	2.911	-
	46.412	39.549	15.753	8.809
	118.881	39.549	88.222	8.809
Passivo circulante - Fornecedores				
Pernambuco Frota Ltda.	81	3.425	81	3.425
	81	3.425	81	3.425
Passivo não circulante - Mútuos				
Pernambuco Construtora Ltda.	353	1.110	4.884	6.029
Pernambuco Frota Ltda.	1.628	3.128	1.628	3.128
Outros	3.010	155	6.627	155
	4.991	4.393	13.139	9.312
	5.073	7.818	13.220	12.737
Resultado				
Venda de imóveis (Pernambuco Frota Ltda.)				
Receita líquida (Nota 15)	57.834	-	57.834	-
Custo dos imóveis vendidos	(3.879)	-	(3.879)	-
Lucro bruto	53.955	-	53.955	-
Ganho na venda de imobilizado e propriedades para investimentos	5.537	-	5.537	-
Resultado na venda de imóveis	59.492	-	59.492	-
Compras de mercadorias e serviços				
Pernambuco Frota Ltda.	-	2.456	-	2.456
	59.492	2.456	59.492	2.456

As transações com partes relacionadas foram realizadas de acordo com condições negociadas entre as partes, sem prazo de vencimento e sem a incidência de encargos financeiros, conforme segue:

Contas a receber pela venda de imóveis

Durante o exercício corrente, a Empresa firmou contratos de compra e venda com outra empresa do mesmo grupo econômico (Pernambuco Frota Ltda.) para alienação de alguns imóveis compostos por salas comerciais e terrenos de seu *land bank*, no montante de R\$ 72.469, sendo que após o custo dos imóveis de R\$ 6.274 e PIS e Cofins de R\$ 6.703, a transação gerou um ganho de R\$ 59.492 antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

6. Partes relacionadas--Continuação

Contas a receber pela venda de imóveis

O objetivo desta operação é a captação de recursos, por meio de aquisição de cotas de consórcio imobiliário, cujas taxas de captação são mais atrativas do que operações de capital de giro e financiamento usualmente disponíveis no mercado. Os consórcios têm uma taxa de juros média de 19% para o período dos consórcios, que varia de 9 a 187 meses, corrigidos pelo INCC. No âmbito das operações a Pernambuco Frota estima que obterá os recursos com um prazo médio de 60 meses e juros de 3,5398% a.a..

A liquidação dos valores a receber se dará, a medida em que as cotas de consórcio forem contempladas e os recursos liberados para a Pernambuco Frota Ltda., que por sua vez efetuará o pagamento à Empresa. Este processo de liberação dos recursos está previsto para ser realizados em três etapas a ocorrerem até o final de 2019.

O valor da venda definido nos contratos foi determinado mediante a avaliação dos imóveis a valores de mercado, conforme laudo emitido por empresa especialista em avaliação imobiliária.

Contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de contas a pagar refere-se à contratação de serviços de locação de veículos e equipamentos.

Operações de mútuo ativo e passivo

Referem-se a contratos de mútuos entre as empresas do Grupo. Os contratos não preveem atualização. A Empresa provisiona IOF nas operações de crédito.

Remuneração do pessoal-chave da Administração da Empresa

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os administradores não receberam remuneração.

7. Imobilizado

Descrição	Taxas anuais médias de depreciação	Controladora			
		2018		2017	
		Custo	Depreciação	Saldo	Saldo
Imóveis	1,66% a 2%	512	(123)	389	1.785
Máquinas e equipamentos	7,15% a 50%	14.016	(13.362)	654	1.341
Móveis e utensílios	10%	947	(758)	189	283
Veículos	10% a 33,3%	8.999	(8.486)	513	900
Computadores e periféricos	20%	292	(292)	-	-
		24.767	(23.021)	1.746	4.309

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

7. Imobilizado--Continuação

Descrição	Taxas anuais médias de depreciação	Consolidado			
		2018		2017	
		Custo	Depreciação	Saldo	Saldo
Terrenos		2.262	-	2.262	2.262
Imóveis e edificações	1,66% a 2%	24.288	(5.522)	18.766	21.037
Máquinas e equipamentos	7,15% a 50%	23.696	(19.763)	3.933	5.595
Móveis e utensílios	10%	1.108	(862)	246	355
Veículos	10% a 33,3%	10.800	(8.965)	1.835	2.168
Computadores e periféricos	20%	400	(401)	-	3
		62.554	(35.513)	27.042	31.420

A movimentação do imobilizado está a seguir apresentada:

Descrição	Controladora				
	Saldos em	Adições	Baixas	Depreciação	Saldos em
	2017				2018
Imóveis	1.785	-	(1.394)	-	389
Máquinas e equipamentos	1.341	-	-	(687)	654
Móveis e utensílios	283	-	-	(95)	189
Veículos	900	8	-	(394)	513
	4.309	8	(1.394)	(1.177)	1.746

Descrição	Consolidado				
	Saldos em	Adições	Baixas	Depreciação	Saldos em
	2017				2018
Terrenos	2.262	-	-	-	2.262
Imóveis e edificações	21.037	-	(1.687)	(582)	18.766
Máquinas e equipamentos	5.595	4	-	(1.666)	3.933
Móveis e utensílios	355	1	-	(110)	246
Veículos	2.168	8	-	(342)	1.835
Computadores e periféricos	3	-	-	(3)	-
	31.420	13	(1.687)	(2.703)	27.042

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Capital de giro (a)	CDI, mais 2,4% a.a.	17.484	14.877	32.579	30.717
Habitacionais (b)	8,3% - 10,5% a.a. mais TR	160.521	210.686	160.521	210.686
Finame (c)	TJLP, 2,5% - 5,0% a.a	32	364	230	674
		178.036	225.927	193.329	242.077
Circulante		(124.152)	(133.578)	(127.362)	(135.287)
Não circulante		53.885	92.349	65.968	106.790

- (a) As captações de empréstimos na modalidade de capital de giro correspondem a linha de crédito necessária para atender as necessidades de fluxo de caixa para a execução de projetos de serviços da Empresa e de sua controlada;
- (b) A Empresa possui linhas de financiamento junto ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, cujos recursos são liberados ao longo do período de construção dos empreendimentos relacionados;
- (c) Os financiamentos na modalidade FINAME correspondem a linha de crédito junto a instituições financeiras para a aquisição de veículos, máquinas e equipamentos utilizados na construção civil pela Empresa e para aquisição de equipamentos industriais pela controlada.

Os referidos empréstimos estão garantidos por aval dos sócios quotistas, alienação, hipoteca dos bens financiados e notas fiscais de obras de serviços performados, emitidas contra clientes de serviços no formato “trava” de domicílio bancário.

Não há covenants financeiros a serem cumpridos pela Empresa e sua controlada.

A seguir está apresentada a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	225.927	265.427	242.077	282.830
Captações	30.075	40.794	31.768	40.867
Juros	7.119	30.840	7.782	31.416
Pagamento de principal e juros	(85.085)	(111.134)	(88.298)	(113.036)
Saldo final	178.036	225.927	193.329	242.077

Os montantes de longo prazo têm a seguinte posição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2019	39.670	88.871	41.644	91.229
2020	-	3.478	3.762	7.974
2021	14.214	-	20.562	7.587
	53.885	92.349	65.968	106.790

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Tributos a recolher

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
IRPJ e CSLL a recolher	19.684	-	19.684	-
PIS e Cofins a recolher	7.204	213	8.310	464
IOF sobre mútuo	4.402	4.537	4.402	4.537
ISS retido a recolher	586	527	619	630
INSS retido a recolher	1.063	454	1.087	474
RET a recolher	11.802	3.902	11.802	3.902
Outros	361	206	503	211
	45.102	9.839	46.407	10.218

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Provisão para perda com investimento (Controladora)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pernambuco Desenvolvimento Industrial Ltda.	<u>35.869</u>	<u>27.372</u>
	35.869	27.372

A movimentação da provisão para perda com investimento está apresentada a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	27.372	24.938
Equivalência patrimonial	8.497	2.434
Saldo final	35.869	27.372

As principais informações do investimento na controlada PDI estão apresentadas a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pernambuco Desenvolvimento Industrial Ltda.		
Ativos circulantes	3.718	1.717
Ativos não circulantes	25.303	27.113
Passivos circulantes	15.136	6.588
Passivos não circulantes	51.984	51.315
Patrimônio líquido	(38.099)	(29.073)
Participação no capital social	94,14%	94,14%
Valor contábil do investimento	35.869	27.372
Demonstração do resultado		
Receita líquida	8.392	10.673
Custos e despesas	(17.419)	(13.258)
Prejuízo do exercício	(9.026)	(2.585)
Quantidade de ações possuídas	20.451.035	20.451.035
% de participação	94,14%	94,14%
Resultado de equivalência patrimonial	(8.497)	(2.434)

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Recebimento de clientes de serviços	-	3.230	1.710	5.007
Permutas				
Obras em andamento	2.670	13.030	2.670	13.030
Obras a iniciar	435.541	435.728	435.541	435.728
	438.211	451.988	439.920	453.765
Circulante	(2.670)	(16.260)	(4.380)	(18.037)
Não circulante	435.541	435.728	435.541	435.728

12. Provisão para distratos e garantias (Controladora e consolidado)

Provisão para distratos

A Empresa possuía registrado provisão para distratos de clientes em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o montante de R\$ 5.879, montante este considerado pela administração como suficiente para fazer jus a possíveis perdas na realização do contas a receber de clientes. Os efeitos da provisão para distratos no balanço patrimonial estão abaixo apresentados:

	2018	2017
Provisão para distratos		
Contas a receber	(28.029)	(28.029)
Estoques	28.709	28.709
Provisão para distratos (passivo)	(5.879)	(5.879)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a administração da Empresa julgou adequado os montantes provisionados no exercício anterior e optou pela manutenção do saldo provisionado. Essa avaliação deu-se em decorrência das variações constantes do cenário político e os desdobramentos desse cenário sobre a economia e sobre o setor de incorporação imobiliária, os quais distorcem significativamente as premissas bases para provisão, tornando-a distante da realidade observada pela Empresa.

Provisão para garantias

O valor da provisão para garantia oferecida pela Empresa a seus clientes na venda de seus imóveis em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 4.393 (2017: R\$ 3.316) nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestados por períodos de até 5 anos após a conclusão da obra.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Empresa e sua controlada são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas como prováveis com as pendências em curso. A Empresa e sua controlada não esperam reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

A movimentação da provisão constituída está sumarizada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Cíveis	Trabalhistas	Total	Cíveis	Trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	2.855	2.381	5.236	2.880	2.686	5.566
Adições	-	1.068	1.068	-	1.106	1.106
Reversões	(673)	-	(673)	(698)	-	(698)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	2.182	3.449	5.631	2.182	3.792	5.974
Adições	-	380	380	115	417	532
Reversões	(2.025)	(1.242)	(3.266)	(2.025)	(1.242)	(3.266)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	158	2.587	2.744	272	2.967	3.239

Adicionalmente aos processos avaliados como perdas prováveis, a Empresa e sua controlada possuem demandas judiciais classificadas com probabilidade de perda possível, de acordo com a opinião dos consultores jurídicos, e que não foram objeto de provisão contábil referentes a diversas ações de natureza cível e trabalhista, movidas por pessoas físicas e pessoas jurídicas, envolvendo danos materiais e/ou danos morais e processos trabalhistas.

Em 31 de dezembro de 2018, os montantes de causas e processos trabalhistas, cíveis e tributários avaliados como perdas possíveis era de R\$ 5.685, R\$ 71.960 e R\$ 157 (2017: R\$ 6.787, R\$ 42.388 e R\$ 52), respectivamente.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital social autorizado e integralizado da Empresa era de R\$ 50.410, representado por 50.410.000 quotas, com valor nominal e unitário de R\$ 1,00 cada, integralmente pertencentes a pessoas físicas.

Destinações do resultado do exercício

Os lucros ou prejuízos apurados após o término de cada exercício social serão repartidos entre os quotistas de acordo com deliberação dos sócios. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, os quotistas deliberaram pela distribuição de lucros no montante de R\$ 4.343 (2017: R\$ 6.393).

15. Receita operacional líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Incorporação e venda de imóveis e permuta	117.858	134.242	117.858	134.242
Prestação de serviços de construção	49.980	34.702	49.980	36.085
Receita de venda de produtos	-	-	11.708	11.382
(-) Ajuste a valor presente	6.128	(3.731)	6.128	(3.731)
(-) Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(10.015)	(5.198)	(13.331)	(7.290)
	163.951	160.015	172.343	170.688

A receita de incorporação e venda de imóveis e permuta inclui R\$ 57.834 referentes à transação de venda de imóveis a parte relacionada, conforme comentado na Nota 6.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

16. Custos e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas por função				
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(71.733)	(108.876)	(80.020)	(117.323)
Gerais e administrativas	(22.874)	(17.266)	(28.747)	(25.720)
Vendas	(3.480)	(5.538)	(3.480)	(6.531)
Outras receitas (despesas), líquidas	(1.144)	10.833	(1.138)	10.851
	(99.231)	(120.847)	(113.385)	(138.723)
Despesas por natureza				
Pessoal	(19.158)	(46.424)	(21.995)	(49.797)
Custo de construção	(22.988)	(23.481)	(29.703)	(30.651)
Custo financeiros	(503)	(10.568)	(503)	(10.568)
Prestação de serviços	(13.704)	(17.149)	(15.626)	(19.100)
Alugueis de máquinas e equipamentos	(4.006)	(5.947)	(4.121)	(6.086)
Depreciação e amortização	(1.186)	(1.818)	(2.713)	(4.786)
Material e manutenção	(2.466)	(2.348)	(2.521)	(2.381)
Impostos, taxas e licenças	(4.113)	(2.608)	(4.289)	(2.721)
Combustíveis e lubrificantes	(669)	(1.040)	(866)	(1.275)
Propaganda e publicidade	(579)	(842)	(579)	(842)
Fretes e carretos	(426)	(677)	(630)	(1.133)
Comissão e corretagens	(2.901)	(4.696)	(2.901)	(4.696)
Material de uso e consumo	(309)	(291)	(1.150)	(2.152)
Energia elétrica	(451)	(665)	(451)	(839)
Resultado da venda de terrenos	6.345	11.079	7.247	11.079
Outras despesas, líquidas	(32.117)	(13.372)	(32.584)	(12.775)
	(99.231)	(120.847)	(113.385)	(138.723)

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	58	274	58	274
Correção monetária	2.615	10.803	2.615	10.803
Juros e multa sobre clientes	2.699	2.218	2.699	2.218
Descontos obtidos	477	4.195	506	4.348
Outras receitas financeiras	-	-	8	-
	5.848	17.490	5.886	17.643
Despesas financeiras				
Variações monetárias passivas	(3.550)	1.510	(3.550)	1.510
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(17.598)	(21.446)	(20.846)	(23.366)
Descontos concedidos	(12.018)	(20.845)	(12.026)	(20.856)
Multas diversas	(2.515)	(2.369)	(2.515)	(2.370)
Outras despesas financeiras	(536)	(540)	(583)	(556)
	(36.217)	(43.690)	(39.519)	(45.638)
Resultado financeiro	(30.369)	(26.200)	(33.634)	(27.995)

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

18. Imposto de renda e contribuição social

Na atividade de serviços de construção por empreitada da Empresa e de fabricação de estruturas pré-moldadas e outros produtos para uso estrutural na construção civil da controlada PDI, o imposto de renda e a contribuição social são apurados sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício apurado.

A atividade de incorporação imobiliária, preponderante na 1. Empresa, contudo é tributada pelo Regime do Lucro Presumido ou pelo Regime Especial de Tributação (RET).

A despesa com imposto de renda e contribuição social estão demonstrados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Corrente:				
Imposto de renda	(20.695)	(2.063)	(20.695)	(2.063)
Contribuição social	(7.584)	(1.080)	(7.584)	(1.080)
	(28.279)	(3.143)	(28.279)	(3.143)
Diferido:				
Imposto de renda diferido	7.373	13.144	7.373	18.009
Contribuição social diferida	2.654	4.815	2.654	6.363
	10.027	17.959	10.027	24.372
Total	(18.252)	14.816	(18.252)	21.229

O imposto de renda e contribuição social diferidos são constituídos sobre as seguintes diferenças temporárias:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
IR e CSLL sobre RET diferido	(1.881)	773	(1.881)	773
Prejuízo fiscal e base negativa (a)	8.594	17.186	8.594	23.599
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.314	-	3.314	-
Total	10.027	17.959	10.027	24.372

(a) Durante o ano de 2018, a Empresa reconheceu R\$ 8.594 em seu resultado individual e consolidado referentes a créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízo fiscal e base negativa com a finalidade de compensar IRPJ e CSLL apurados no exercício.

Outros tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base tributária e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com as normas dos CPC, cuja principal divergência refere-se à aplicação do regime fiscal da receita (caixa) em detrimento do regime contábil (competência). Os saldos dos tributos diferidos passivos estão compostos da seguinte forma:

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

18. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
<u>Passivo não circulante:</u>		
COFINS	5.271	6.947
PIS	1.141	1.503
IRPJ	1.914	5.118
CSLL	690	2.681
	9.016	16.249

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa e de sua controlada foram classificados conforme as seguintes categorias:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<u>Ativos financeiros</u>				
Valor justo por meio do resultado				
Caixa e equivalentes de caixa	2.834	3.465	2.834	3.465
Títulos e valores mobiliários	28	996	28	996
Custo amortizado:				
Contas a receber	308.749	406.555	308.956	406.739
Outros créditos	4.644	564	4.758	585
Partes relacionadas	118.881	39.549	88.222	8.809
Total dos ativos financeiros	435.136	451.129	404.798	420.594
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado				
Fornecedores	17.836	15.500	22.782	16.837
Empréstimos e financiamentos	178.037	225.927	193.330	242.077
Partes relacionadas	5.072	7.818	13.220	12.737
Outras obrigações	6.279	5.811	7.099	5.811
Total dos passivos financeiros	207.224	255.056	236.431	277.462

A Empresa e sua controlada procederam à avaliação dos valores de mercado de seus instrumentos financeiros nas datas-bases de 31 de dezembro de 2018 e de 2017. Essa avaliação não indica valores de mercado significativamente diferentes dos valores contábeis reconhecidos.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

(b) Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro

A administração dos instrumentos financeiros é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. As operações da Empresa e de sua controlada estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

Risco de crédito

A Empresa e sua controlada restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos com liquidez diária.

Com relação às contas a receber, a Empresa e sua controlada restringem a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A empresa também observa sempre como referência para aplicações em instituição financeira o índice de Basileia, o qual representa a solidez financeira dessas instituições.

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade da Empresa e sua controlada sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Empresa e sua controlada buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimo e financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. A atualização incidente sobre o contas a receber de imóveis concluídos encontra-se mencionada na Nota 4.

Sensibilidade a taxas de juros

Na data de encerramento do exercício, a Administração estimou cenários de variação no CDI (taxa de juros que mais impacta em suas operações). Para o cenário atual (contábil), foram utilizadas as taxas vigentes. Para o provável, foram utilizadas estimativas de mercado divulgadas nos relatórios emitidos pelo Banco Central do Brasil para o exercício de 2018 de taxa de juros de mercado de 6,0% a.a. Essas taxas foram estressadas com aumento e redução em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os testes de sensibilidade dos cenários adversos, conforme demonstrado abaixo:

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

(b) Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Operação	Risco	Saldos em 31/12/2018	Impacto no resultado		
			Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
Aplicações financeiras	Baixa do CDI	1.296	87	65	43
Empréstimos e financiamentos	Alta do CDI	178.036	1.171	1.465	1.757
Referência para ativos/passivos financeiros					
Baixa do CDI (% ao ano)			6,00%	5,00%	4,00%
Alta do CDI (% ao ano)			6,70%	7,00%	7,50%

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Empresa e de sua controlada não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Administração monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Empresa e sua controlada.

Risco de mercado

A Empresa dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

(b) Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto possua uma velocidade de venda menor do que a esperada. Isso é mitigado através de pesquisas de mercado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

20. Cobertura de seguros

A Empresa e sua controlada mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

* * *