

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012
e relatório dos auditores independentes**



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia" ou "Controladora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as demonstrações financeiras consolidadas da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

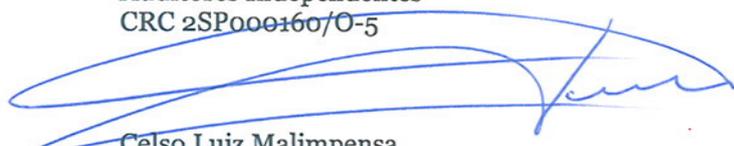
Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 2 de abril de 2013



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



Celso Luiz Malimpensa
Contador CRC 1SP159531/O-0

Índice

Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	3
Demonstração do resultado	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
1 Informações gerais	7
1.1 Aquisição da Nova Colorado S.A.	7
2 Resumo das principais políticas contábeis	8
2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras	8
2.2 Consolidação	9
2.3 Caixa e equivalentes de caixa	10
2.4 Ativos financeiros	10
2.5 Contas a receber	12
2.6 Imóveis destinados à venda	12
2.7 Ativos intangíveis	13
2.8 Imobilizado	13
2.9 <i>Impairment</i> de ativos não financeiros	13
2.10 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis	13
2.11 Empréstimos e financiamentos	14
2.12 Provisões	14
2.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	14
2.14 Benefícios a empregados	15
2.15 Capital social	15
2.16 Reconhecimento da receita	15
2.17 Distribuição de dividendos	16
2.18 Reservas de lucros	17
2.19 Arrendamentos	17
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	17
3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas	17
3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da Companhia	17
4 Gestão de risco financeiro	18
4.1 Fatores de risco financeiro	18
4.2 Gestão de capital	19
4.3 Estimativa do valor justo	20
5 Instrumentos financeiros por categoria	20
6 Qualidade do crédito dos ativos financeiros	20
7 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	20
8 Contas a receber de clientes	21
9 Créditos a receber	22
10 Imóveis destinados à venda	22
11 Consórcios	23
12 Parceiros em empreendimentos	24
13 Investimentos	25
13.1 Informações sobre as controladas	25
13.2 Movimentação	27
13.3 Informações financeiras das investidas	29

13.4 Saldos de operações	34
14 Imobilizado e intangível	34
15 Empréstimos e financiamentos	35
16 Obrigações por aquisição de imóveis	35
17 Obrigações tributárias diferidas	36
18 Adiantamentos de clientes	37
19 Provisões	38
20 Patrimônio líquido	39
20.1 Capital social	39
20.2 Reserva de capital	39
20.3 Destinação dos lucros	39
20.4 Lucro líquido por ação	40
21 Receita	40
22 Custos e despesas por natureza	40
23 Despesa de benefícios a administradores e empregados	41
24 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	41
25 Receitas e despesas financeiras	42
26 Despesa de imposto de renda e contribuição social	42
27 Compromissos	43
28 Seguros	43
29 Eventos subsequentes	44

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto lucro por ação

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Receita (Nota 21)	72.661	45.147	104.588	95.608
Custo das vendas (Nota 22(a))	<u>(31.176)</u>	<u>(25.758)</u>	<u>(45.974)</u>	<u>(53.408)</u>
Lucro bruto	<u>41.485</u>	<u>19.389</u>	<u>58.614</u>	<u>42.200</u>
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 22(b))	(2.889)	(1.791)	(9.780)	(2.283)
Gerais e administrativas (Nota 22(b))	(36.354)	(26.244)	(44.204)	(26.551)
Equivalência patrimonial (Nota 13.2)	1.406	20.580		
Outras receitas operacionais, líquidas (Nota 24)	<u>4.201</u>	<u>2.425</u>	<u>4.378</u>	<u>2.426</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<u>7.849</u>	<u>14.359</u>	<u>9.008</u>	<u>15.792</u>
Despesas financeiras (Nota 25(b))	(12.582)	(5.149)	(12.717)	(5.254)
Receitas financeiras (Nota 25(a))	<u>9.218</u>	<u>2.725</u>	<u>9.894</u>	<u>3.068</u>
Despesas financeiras, líquidas	<u>(3.364)</u>	<u>(2.424)</u>	<u>(2.823)</u>	<u>(2.186)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	4.485	11.935	6.185	13.606
Imposto de renda e contribuição social (Nota 26)	<u>(1.551)</u>	<u>(3.228)</u>	<u>(3.251)</u>	<u>(4.899)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>2.934</u>	<u>8.707</u>	<u>2.934</u>	<u>8.707</u>
Lucro básico e diluído por ação (Nota 20.4) - R\$	<u>0,2140</u>	<u>0,7618</u>		

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não apurou outros resultados abrangentes, razão pela qual essa demonstração não está sendo apresentada.

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

Controladora e Consolidado

	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
			Legal	Retenção de lucros	Total		
Em 31 de dezembro de 2010	63.023	22.555	1.219	7.648	8.867		94.445
Subscrição e integralização de capital (Nota 20.1)	40.000						40.000
Lucro líquido do exercício						8.707	8.707
Destinação do lucro líquido							
Reserva legal (Nota 20.3)			435		435	(435)	
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 20.3)						(2.068)	(2.068)
Apropriação para reserva de lucros (Nota 20.3)				6.204	6.204	(6.204)	
Em 31 de dezembro de 2011	103.023	22.555	1.654	13.852	15.506		141.084
Lucro líquido do exercício						2.934	2.934
Destinação do lucro líquido							
Reserva legal (Nota 20.3)			147		147	(147)	
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 20.3)					2.068	(697)	1.371
Apropriação para reserva de lucros (Nota 20.3)				2.090	2.090	(2.090)	
Em 31 de dezembro de 2012	103.023	22.555	1.801	18.010	19.811		145.389

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	4.485	11.935	6.185	13.606
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.406)	(20.580)		
Ganhos em investimentos, líquidos	(378)	(100)		
Amortização da mais valia de ativos em controladas	1.197			
Depreciações e amortizações	343	285	371	285
Encargos financeiros sobre financiamentos	13.493	4.648	14.142	4.648
Provisões	2.588	3.319	2.605	3.672
Provisão para crédito liquidação duvidosa	165		165	
Variações nos ativos e passivos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	(2.368)	(5.958)	2.508	(21.405)
Contas a receber de clientes e créditos a receber	(33.835)	(16.163)	(46.496)	(52.451)
Imóveis destinados à venda	(2.486)	(2.589)	(42.753)	3.126
Consórcios	(533)	(1.067)	(533)	(1.067)
Parceiros em empreendimentos	(1.855)	(4.624)	13.173	697
Demais ativos	(2.596)	(3.102)	(7.979)	(3.388)
Fornecedores	3.368	1.025	5.394	2.408
Contas a pagar			3.301	
Obrigações trabalhistas e tributárias	(32)	1.203	1.116	1.906
Obrigações tributárias diferidas	1.313	528	1.194	1.973
Contas a pagar por aquisição de imóveis			(287)	1.106
Adiantamento de clientes	1.844	1.637	14.516	1.961
Demais passivos	2.251	1.457	2.334	164
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(14.442)	(28.146)	(31.044)	(42.759)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.316)	(2.686)	(5.464)	(3.106)
Juros pagos	(14.723)		(14.723)	
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(33.481)	(30.832)	(51.231)	(45.865)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos	(52.477)	(265)		
Imobilizado e intangível	(2.403)	(1.657)	(2.624)	(1.657)
Dividendos recebidos	24.554	810		
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(30.326)	(1.112)	(2.624)	(1.657)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos	(17.885)	(11.887)	(17.885)	(11.887)
Ingressos de empréstimos	78.263	10.000	78.263	19.324
Aumento de capital		40.000		40.000
Partes relacionadas	4.916	(6.656)		
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	65.294	31.457	60.378	47.437
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	1.487	(487)	6.523	(85)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.641	3.128	3.570	3.655
No final do exercício	4.128	2.641	10.093	3.570
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	1.487	(487)	6.523	(85)

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1 Informações gerais

A Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma companhia de capital fechado com sede na capital de São Paulo, Estado de São Paulo, e controlada pela REC Cipasa S.A. (subsidiária do Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações - FIP III). O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura ao mesmo efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios fechados e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Companhia e suas controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades controladas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria em 2 de abril de 2013.

1.1 Aquisição da Nova Colorado S.A.

Em 3 de janeiro de 2012, a Companhia adquiriu 60% do capital social da Nova Colorado S.A. por meio de compra de ações e integralização de capital pelo valor de R\$ 12.569.

Conforme requerido pelo CPC 15 - "Combinação de Negócios", a Companhia efetuou a avaliação do valor justo dos ativos e passivos da sociedade, tendo apurado "mais valia" comparado com o correspondente valor contábil para os empreendimentos urbanísticos já lançados e em fase de construção/comercialização, no montante de R\$ 21.367, os quais foram alocados à rubrica de imóveis destinados à venda, como a seguir demonstrado:

	2011		
	<u>Balanco inicial</u>	<u>Ajuste a valor de mercado</u>	<u>Balanco ajustado</u>
Ativo			
Disponibilidades	73		73
Contas a receber clientes loteamento	1.240		1.240
Estoques de imóveis a comercializar - loteamento	13.704	21.367	35.071
Adiantamentos a fornecedores	1		1
Outros créditos	<u>1</u>		<u>1</u>
Ativo circulante	15.019	21.367	36.386
Contas a receber	5.717		5.717
Valores a receber de sociedades ligadas	2.648		2.648
Outros creditos	<u>101</u>		<u>101</u>
Realizável a longo prazo	8.466		8.466
Imobilizado	5		5
Ativo permanente	<u>5</u>		<u>5</u>
Total do ativo	<u>23.490</u>	<u>21.367</u>	<u>44.857</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

	2011		
	<u>Balanco inicial</u>	<u>Ajuste a valor de mercado</u>	<u>Balanco ajustado</u>
Passivo			
Fornecedores	(10.549)		(10.549)
Impostos a recolher	(6)		(6)
Obrigações com parceiros	1		1
Outras contas a pagar	(445)		(445)
Passivo circulante	(11.001)		(11.001)
Valores a pagar sociedade ligada	(4.440)		(4.440)
Obrigações com parceiros em empreendimentos	(4.656)		(4.656)
Obrigações fiscais diferidas	(463)		(463)
Exigível a longo prazo	(9.559)		(9.559)
Total do passivo	<u>(20.560)</u>		<u>(20.560)</u>
Acervo líquido	<u>2.930</u>	<u>21.367</u>	<u>24.297</u>
Participação adquirida (60%)			<u>14.578</u>
Valor da operação			<u>(12.569)</u>
Deságio apurado (Nota 24)			<u>2.009</u>

A diferença entre o valor pago e o acervo patrimonial a valor justo indica a apuração de deságio no montante de R\$ 2.009, o qual foi registrado na rubrica "Outras receitas operacionais" (Nota 24) na demonstração do resultado. A apuração de deságio na operação é atribuída à vantagem competitiva e velocidade de comercialização e execução dos projetos, advindo do compartilhamento da gestão (compra vantajosa) pela Companhia, afetando de forma positiva a lucratividade desses empreendimentos.

A participação da Companhia no valor correspondente ao "ajuste a valor de mercado", no montante de R\$ 12.820, deduzida da amortização pela comercialização dos lotes no ano de 2012, no montante de R\$ 1.197, totaliza R\$ 11.623, o qual se encontra apresentado na rubrica "Investimentos" na sociedade controladora (Nota 13.1(a)). Nas demonstrações financeiras consolidadas, está classificado na rubrica "Imóveis destinados a venda" - lotes a comercializar (empreendimentos em construção).

2 Resumo das principais políticas contábeis

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício, em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas. Adicionalmente, não realizam operações significativas em moeda estrangeira.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

2.2 Consolidação

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetam significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma proporcional.

As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle, total ou compartilhado, termina. A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios.

A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e eventuais instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial (Nota 13). Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da controladora

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas.

(c) Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras individuais da controladora e nas demonstrações financeiras consolidadas

Os principais grupos de contas dos balanços dos consórcios, representados por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, imóveis destinados à venda e fornecedores são incluídos no respectivos grupos de contas das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas, levando em consideração a participação que possui nos direitos e obrigações em cada um dos consórcios. As demais contas dos balanços dos consórcios, são apresentadas de forma aglutinada em contas a receber ou contas a pagar de consórcios no balanço da Companhia e suas controladas, proporcionalmente à sua participação, juntamente com o saldo do fluxo financeiro mantido com o mesmo.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de valor.

2.4 Ativos financeiros

2.4.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo (Nota 7). Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os saldos mantidos com sociedades controladas, parceiros em empreendimentos, contas a receber de consórcios e de clientes, créditos a receber e determinados equivalentes de caixa.

2.4.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras" no período em que ocorrem.

2.4.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.4.4 Impairment de ativos financeiros

O Grupo avalia no final de cada exercício se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração não considera como evidências objetiva exclusivamente a existência de parcelas vencidas, uma vez que embora o cliente tenha a posse do imóvel comercializado, as unidades estão alienadas fiduciariamente a favor da Companhia, até que o contrato seja totalmente pago.

A mensuração é feita pela diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. Quando apurado prejuízo, o valor contábil do ativo é reduzido e o prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

2.5 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor das contas a receber. Caso o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) (*impairment*), quando aplicável.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente é apresentada no ativo não circulante.

2.6 Imóveis destinados à venda

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

O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

Os terrenos adquiridos estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia com o proprietário do terreno e terceiros para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma. Também não são reconhecidos nas demonstrações financeiras os terrenos onde estão previstos serem realizados empreendimentos, onde seus proprietários serão consorciados com a Companhia para a realização do empreendimento.

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

2.7 Ativos intangíveis

Softwares

As licenças de *software* adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.8 Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, estando substancialmente representado por equipamentos de informática, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Instalações em imóveis de terceiros	10
Máquinas e equipamentos	5
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de informática	5

Considerando que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

2.9 *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.10 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.11 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, na demonstração do resultado. Os empréstimos e financiamentos captados foram substancialmente utilizados para cobertura de capital de giro, não tendo, desta forma, os encargos financeiros correspondentes sido apropriados como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção).

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.12 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.13 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$ 48.000, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.16(a)).

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.14 Benefícios a empregados

A Companhia oferece plano de bônus a seus colaboradores e executivos, o qual é reconhecido no decorrer do exercício, quando possa ser mensurado de maneira confiável pela administração da Companhia (normalmente quando se aproxima o encerramento do exercício).

2.15 Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.16 Reconhecimento da receita

(a) Receita de venda de imóveis

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Nas vendas das unidades dos empreendimentos imobiliários em construção, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Interpretação Técnica ICPC 02 - "Contratos de Construção do Setor Imobiliário".

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- . O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária e juros incorridos do contas a receber até a data, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor do contas a receber, considerando os juros apropriados *pro rata temporis*, sobre o qual será aplicado o POC.

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

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que os mesmos tenham cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

Após a finalização do empreendimento, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira, usando o método da taxa efetiva de juros, e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

(b) Receita de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos.

(c) Receita financeira

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

A partir do momento em que o empreendimento é concluído, a atualização monetária e juros do contas a receber, apropriados à medida que o tempo passa, é reconhecido em contrapartida de receita financeira.

2.17 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

2.18 Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender aos compromissos assumidos para a conclusão dos empreendimentos lançados, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia (Nota 27(a)), o qual será submetido à aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

2.19 Arrendamentos

Nos arrendamentos contratados pela Companhia uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

O Grupo usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar significativamente o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do lucro líquido do exercício.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da Companhia

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

O Grupo segue as orientações do ICPC 02 para determinar o critério de reconhecimento de receitas. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia e suas controladas avaliaram os contratos de venda firmados, tendo concluído que aplicam-se as regras

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

estabelecidas no CPC 30 - "Receitas" em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias são transferidas continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento imobiliário. Caso o julgamento fosse de que a transferência ocorresse apenas por ocasião da conclusão do empreendimento, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da conclusão.

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na Nota 2.16(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia e suas controladas. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo o Ministério Público já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas. A administração da Companhia e suas controladas vêm acompanhando a evolução desse assunto, para determinar eventuais impactos que possam vir a ocorrer em suas operações futuras e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Notas 15 e 16, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 13.4, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado.

Nas demonstrações financeiras consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 15.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros mais significativos encontra-se detalhado na Nota 6.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas. As necessidades de caixa do exercício de 2012 foram substancialmente supridas pelo sócio controlador.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 15.

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.3 Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

Os ativos financeiros avaliados a valor justo correspondem a Certificados de Depósitos Bancários e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado.

5 Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Nota 7), os demais ativos financeiros são classificadas como "Empréstimos e recebíveis"; os passivos financeiros são classificados como "Outros passivos financeiros".

6 Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros que não estão vencidos ou *impaired* pode ser avaliada mediante as seguintes referências:

- (a) Instituições financeiras (ativos financeiros ao valor justo) - as instituições com as quais a Entidade opera possuem a seguinte classificação de risco pela Standard&Poors.

<u>Rating</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BBB/Stable/A-3	16.853	26.307	27.540	38.462
BB+/Stable/B	18.678	9.969	18.678	9.969
Demais	3.264	151	3.814	4.109
	<u>38.795</u>	<u>36.427</u>	<u>50.032</u>	<u>52.540</u>

- (b) Clientes - a totalidade do contas a receber possui alienação fiduciária dos imóveis vendidos. A administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira de clientes.

7 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Certificados de Depósito Bancário (i)	35.531	34.671	46.218	48.467
Operações compromissadas (ii)	3.264	1.756	3.814	4.073
	<u>38.795</u>	<u>36.427</u>	<u>50.032</u>	<u>52.540</u>

(i) Remuneração calculada com base em 102,81% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

(ii) Remuneração calculada com base na variação do CDI.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

8 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Empreendimentos concluídos	54.387	24.375	76.968	24.375
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	141.293	138.294	199.611	243.622
Parcelas recebidas	(101.892)	(91.948)	(125.927)	(153.073)
Provisão para créditos liquidação duvidosa	(165)		(165)	
	39.236	46.346	73.519	90.549
Contas a receber apropriado	93.623	70.721	150.487	114.924
Ativo não circulante	(64.447)	(53.897)	(81.813)	(55.582)
Ativo circulante	29.176	16.824	68.674	59.342

Os saldos a receber estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV), acrescidos de juros de 9% a 12% ao ano, a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.5), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Vencidos	1.924	463	3.054	3.061
A vencer				
2013	27.250	22.701	65.620	75.979
2014	15.103	12.461	32.624	13.308
2015	13.773	11.364	28.580	11.658
2016	12.695	10.474	25.403	10.363
2017	11.976	9.881	23.465	9.573
2018 em diante	36.402	30.033	71.410	29.131
	119.123	97.377	250.156	153.073

Conforme mencionado na Nota 6, a administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face a mesma estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

9 Créditos a receber

Conforme contrato firmado entre a Companhia e a Lindercorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (LDI) em 26 de setembro de 2007, a LDI cedeu sua participação direta em empreendimento e indireta através de consórcio sobre uma carteira de direitos creditórios, como forma de liquidação de uma dívida com a Companhia. Em 8 de novembro de 2012, a Companhia efetuou a compra de recebíveis do empreendimento Consórcio de Urbanização Bonfim. As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstrada:

	Controladora e Consolidado	
	2012	2011
Circulante	8.585	3.099
Não circulante	12.917	7.635
Carteira de recebíveis	21.502	10.734

A análise de vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro pode ser assim demonstrada, por ano de vencimento:

	2012	2011
Vencida	628	714
A vencer		
2013	7.957	2.385
2014	3.095	2.031
2015	9.284	1.732
2016 em diante	538	3.872
	21.502	10.734

A administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face a mesma estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

10 Imóveis destinados à venda

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imóveis em construção (*)			16.755	4.276
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	15.854	18.363	47.837	22.558
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	5.705	710	5.705	710
	21.559	19.073	70.297	27.544
Realizável a longo prazo	(2.422)	(3.534)	(2.438)	(3.534)
Ativo circulante	19.137	15.539	67.859	24.010

(*) O consolidado inclui imóveis residenciais em construção por sociedade controlada.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

A parcela classificada no realizável a longo prazo refere-se a empreendimentos que serão lançados à partir de 2014.

11 Consórcios

A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura.

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do consórcio tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

A seguir estão demonstrados os saldos a receber junto aos parceiros de consórcios:

Descrição	Controladora e Consolidado	
	2012	2011
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	162	181
Consórcio de Urbanização Carmela	327	268
Consórcio de Urbanização Jandira	97	60
Consórcio de Desenvol. Urbano Paulínia II	56	93
Consórcio de Urbanização Santa Helena	29	40
Consórcio de Urbanização Rio Preto III	77	121
Consórcio de Desenvol. Urbano Rodeio	136	170
Consórcio de Urbanização Agrigento	120	173
Consórcio Bonfim Paulista	314	640
Consórcio de Urbanização Sumaré	89	
Consórcio de Urbanização Salto	139	115
Consórcio de Urbanização Araraquara	138	27
Consórcio de Urbanização Piracicaba	649	
Consórcio de Urbanização Santa Cruz	37	22
Consórcio de Urbanização São Bento	136	66
Consórcio de Urbanização São Lucas	153	231
Consórcio de Urbanização Santa Petronila	35	67
Consórcio de Urbanização São Bento II	17	17
Consórcio de Urbanização Alphaville São Camilo		464
Consórcio de Urbanização Indaiatuba	538	
Consórcio de Urbanização Roseira	209	170
Realizável a longo prazo	3.458	2.925

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

12 Parceiros em empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Aldebaran Urbanismo Ltda.	1.016	845	1.016	845
Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	211	172	211	172
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(156)	
Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(1.099)	
Residencial Vitória da Conquista			(152)	
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda. - sócio de SCP				(4.035)
Nova Colorado			(16.658)	
Adiantamentos para proprietários de terrenos	6.137	4.492	6.081	5.424
Outros			(10)	
	<u>7.364</u>	<u>5.509</u>	<u>(10.767)</u>	<u>2.406</u>
Realizável a longo prazo	7.364	5.509	7.308	6.441
Passivo circulante			(18.075)	(4.035)
	<u>7.364</u>	<u>5.509</u>	<u>(10.767)</u>	<u>2.406</u>

Com exceção dos adiantamentos para proprietários de terrenos, os demais saldos estão sujeitos a encargos financeiros estipulados com base na variação do CDI, acrescido de 3% ao ano, sem vencimento predeterminado.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

13 Investimentos

13.1 Informações sobre as controladas

(a) Em 31 de dezembro de 2012

Controlada	Quantidade de quotas	Participação - %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido ajustado	Valor do investimento
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.000	100	1.324	205	205
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.150.408	50	1.558	7.316	3.658
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	361.943	38	(289)	397	151
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.724.007	38	(510)	1.079	410
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.342.888	38	(1.829)	4.187	1.591
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.319.556	38	(1.167)	1.479	562
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	343.254	38	(25)	161	61
Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	271.614	38	(23)	129	49
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	376.327	38	(22)	379	144
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	792.510	38	909	1.055	401
Marsala Incorporação SPE S.A.	21.437.675	21,2	(247)	16.967	3.597
Marialice Empreendimentos Imobiliários S.A.	530.000	50	2.588	3.114	1.557
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.050.000	100	(281)	4.821	4.821
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.010.616	100	(443)	2.567	2.567
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	588.000	100	(46)	518	518
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.625.000	100	(23)	1.538	1.538
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	549.000	100	(2)	541	541
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.762.000	100	(1.289)	2.469	2.469
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.035.000	100	(13)	422	422
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	658.000	100	(13)	331	331
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.519.000	100	(515)	1.550	1.550
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	608.000	100	(135)	473	473
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	104.000	100	(3)	72	72
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.540.000	100	(1.961)	1.528	1.528
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	6.028.000	100	(181)	3.163	3.163
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.000	100		1	1
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	1.950.000	91,5	(859)	936	856
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	850.500	100	(26)	320	320
Dome Consultores Integrados Ltda.	300.000	90	786	917	825
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	81.000	100	(4)	71	71
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	100	(26)	315	315
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	100	(17)	115	115
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	100	(34)	466	466
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	100	(9)	23	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	100	(5)	11	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	100	(5)	301	301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	100		42	42
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. (Nota 13.2(c))	2.234.574	60	7.159	26.997	16.198
					51.924
Mais-valia de estoques na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. Nota 1.1					11.623
					63.547

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Em 31 de dezembro de 2011

<u>Controlada</u>	<u>Quantidade de quotas</u>	<u>Participação - %</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido ajustado</u>	<u>Valor do investimento</u>
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.901.000	99,90	20.591	20.788	20.767
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.300.000	50,00	(2.044)	7.334	3.667
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	361.443	38,00	81	702	267
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.724.007	38,00	(5)	2.263	860
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.342.388	38,00	2.096	5.278	2.006
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.319.056	38,00	2.325	2.064	784
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	342.754	38,00	(2)	198	75
Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	271.114	38,00	(2)	153	58
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	375.827	38,00	(130)	431	164
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	792.010	38,00	(1.381)	(231)	(88)
Marsala Incorporação SPE S.A.	17.093.163	21,20	(1.674)	12.927	2.741
Marialice Empreendimentos Imobiliários S.A.	530.000	50,00	510	870	435
					<u>31.736</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

13.2 Movimentação

(a) Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Sociedade investida	No início do exercício	Ganhos/(perdas)	(+) Adição	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	2012
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários	20.767	23		(21.908)	1.324	206
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.667		1.687	(2.475)	779	3.658
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	267	(6)			(110)	151
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	860	(256)			(194)	410
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.006	280			(695)	1.591
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	784	221			(443)	562
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75	(4)			(10)	61
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58	1			(9)	50
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	164	(12)			(8)	144
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(88)	144				401
Marsala Incorporação SPE S.A.	2.741	(13)	921		(52)	3.597
Marialice Empreendimentos Imobiliários S.A.	435			(171)	1.294	1.558
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.			5.104		(281)	4.823
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.			3.011		(443)	2.568
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.			564		(46)	518
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.			1.560		(23)	1.537
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.			543		(2)	541
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.			3.758		(1.289)	2.469
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.			435		(13)	422
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.			344		(13)	331
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.			2.065		(515)	1.550
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.			608		(135)	473
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.			75		(3)	72
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.			3.489		(1.961)	1.528
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.			3.344		(181)	3.163
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.			1			1
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.			1.642		(786)	856
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.			346		(26)	320
Dome Consultores Integrados Ltda.			118		707	825
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.			75		(4)	71
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			341		(26)	315
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			131		(17)	114
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			499		(34)	465
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			32		(9)	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			16		(5)	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			306		(5)	301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			42			42
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. (Nota 13.2(c))			11.902			16.197
Mais-valia dos ativos de sociedade controlada (Nota 1.1)	31.736	378	42.958	(24.554)	1.406	51.924
		(1.197)	12.820			11.623
	31.736	(819)	55.778	(24.554)	1.406	63.547

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Exercício findo em 31 de dezembro de 2011

<u>Sociedade investida</u>	<u>No início do exercício</u>	<u>Ganhos/ (perdas)</u>	<u>(+) Adição</u>	<u>Lucros distribuídos</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>2011</u>
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários.	197				20.570	20.767
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.414			(725)	(1.022)	3.667
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	168	67			31	267
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	988	(125)			(2)	860
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	758	451			796	2.006
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	356	(455)			883	784
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	104	(27)			(1)	75
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77	(18)			(1)	58
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	63			(49)	164
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	293	144			(525)	(88)
Marsala Incorporação SPE S.A.	3.096				(355)	2.741
Marialice Empreendimentos Imobiliários S.A.			265	(85)	255	435
	<u>11.601</u>	<u>100</u>	<u>265</u>	<u>(810)</u>	<u>20.580</u>	<u>31.736</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(c) Aquisição de participação societária

Em 3 de janeiro de 2012 foram adquiridas ações representativas de 60% de participação no capital social da sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A., pelo valor de R\$ 12.569, assim composto:

Descrição

Valor pago ao acionista por 60% das ações detidas na sociedade	1.500
Valor pago pelo acionista pela "Golden Share"	1.098
Valor ser integralizado na sociedade, em nome do acionista alienante	<u>9.971</u>
	<u>12.569</u>

O compromisso firmado de integralização, pode ser assim apresentado:

Descrição

Valor a ser integralizado	26.000
Ajuste a valor presente	<u>(1.074)</u>
	<u>24.926</u>
Percentual de participação do acionista alienante	<u>40</u>
Valor a ser integralizado em nome do acionista alienante	9.970
Valor integralizado em 2012	(6.928)
Realização do ajuste a valor presente	<u>259</u>
Em 31 de dezembro de 2012	<u>3.301</u>

Em 2012 foi integralizada na sociedade a importância de R\$ 17.330, dos quais R\$ 6.928 em nome do acionista alienante e R\$ 10.402 referente a participação da Companhia, o qual, acrescido do valor pago diretamente ao acionista, totaliza R\$ 11.902 (Nota 13.2(a)).

Do total de adições nos investimentos, no montante de R\$ 55.778 (Nota 13.2(a)), R\$ 3.301 não foram pagos até 31 de dezembro de 2012; dessa forma, na demonstração do fluxo de caixa as aplicações de recursos em 2012 nos investimentos totaliza R\$ 52.477.

13.3 Informações financeiras das investidas

Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

	Ativo			
	Participação - %	Circulante	Realizável a longo prazo	Total
Em 31 de dezembro de 2012				
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	456		456
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	12.591		12.591
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	1.063		1.063
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	1.565		1.565
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	9.714		9.714
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	9.697	10	9.707
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	198		198
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	174		174
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	1.064		1.064
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	6.044	2	6.046
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	4.537	44	4.581
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	431	1.228	1.659
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	5.780	2.910	8.690
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	3.788	480	4.268
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	519		519
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.561		1.561
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	541		541
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.783		2.783
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	485		485
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	331		331
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.619		1.619
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	679		679
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	72		72
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.917	303	2.220
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	3.399		3.399
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	14		14
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	91,5	996	42	1.038
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	470		470
Dome Consultores Integrados Ltda.	90	1.842		1.842
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	72		72
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	359		359
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	116		116
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.057		1.057
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	23		23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	11		11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	301		301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	11		11
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	99,9	23.386	12.526	35.912
Em 31 de dezembro de 2011				
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	33.706		33.706
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	6.878	3.688	10.566
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	2.605		2.605
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	5.118		5.118
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	24.000		24.000
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	22.295		22.295
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	545		545
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	482		482
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	2.379		2.379
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	14.900		14.900
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	19.053		19.053
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	556	354	910

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

	Passivo e patrimônio líquido				Total
	Participação - %	Passivo		Patrimônio líquido	
		Circulante	Não circulante		
Em 31 de dezembro de 2012					
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	252		204	456
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	8.933		3.658	12.591
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	885	28	151	1.064
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	1.153	2	410	1.565
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	7.599	523	1.591	9.713
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	8.591	555	562	9.708
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	137		61	198
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	124		49	173
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	906	14	144	1.064
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	5.334	311	401	6.046
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	401	584	3.597	4.582
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	14	88	1.557	1.659
Marilia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.622	1.245	4.823	8.690
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.559	141	2.567	4.267
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1		518	519
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	23		1.538	1.561
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9			541	541
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	260	54	2.469	2.783
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	63		422	485
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9			331	331
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	69		1.550	1.619
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	50	156	473	679
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9			72	71
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	646	45	1.528	2.219
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	236		3.163	3.399
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9		13	1	14
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	91,5	182		856	1.038
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	150		320	470
Dome Consultores Integrados Ltda.	90	1.017		825	1.842
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9			71	72
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	44		315	359
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1		115	116
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	27	564	466	1.057
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9			23	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9			11	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9			301	301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9			11	11
Nova Colorado Empreendimento Imobiliários S.A.	99,9	1.497	18.217	16.198	35.912
Em 31 de dezembro de 2011					
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	12.918		20.788	33.706
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	404	2.828	7.334	10.566
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	1.782	121	702	2.605
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	2.850	5	2.263	5.118
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	17.261	1.461	5.278	24.000
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	18.984	1.247	2.064	22.295
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	347		198	545
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	329		153	482
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	1.874	74	431	2.379
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38	14.305	364	231	14.900
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	1.891	4.235	12.927	19.053
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	16	24	870	910

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

	<u>Receita líquida</u>	<u>Custos</u>	<u>Despesas operacionais</u>	<u>Resultado financeiro</u>	<u>Imposto de renda e contribuição social</u>	<u>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</u>
Em 31 de dezembro de 2012						
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	2.229	(591)	(299)	75	(90)	1.324
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.093	(1.719)	(534)	57	(118)	779
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(180)	81	(13)	(2)	5	(109)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(191)	(3)		(194)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.375	(2.081)	(46)	140	(83)	(695)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.621	(2.976)	(72)	92	(108)	(443)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(10)			(10)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(9)			(9)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(70)	71	(13)	2	2	(8)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.022	(706)	(30)	126	(67)	345
Marsala Incorporação SPE S.A.	(74)	55	1	(27)	(7)	(52)
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.465	(119)		(3)	(49)	1.294
Cipasa Marília Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.164	(2.163)	(2.156)	14	(140)	(281)
Cipasa Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.615	(990)	(1.018)	17	(67)	(443)
Cipasa Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	(261)	(2.153)	11	(32)	(1.961)
Nova Colorado Empreendimentos Imobiliários S.A.	12.014	(2.257)	(4.769)	1	(694)	4.295
Dome Consultores Integrados Ltda.	2.098	(1.141)	(16)	5	(239)	707
Cipasa Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(46)			(46)
Cipasa Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(214)	43	(10)	(181)
Cipasa Aracruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(23)			(23)
Cipasa Guara Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)			(13)
Cipasa Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(1.285)	(4)		(1.289)
Cipasa Juiz de Fora Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)			(13)
Cipasa Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(135)			(135)
Cipasa Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(521)	8	(2)	(515)
Cipasa São Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(3)			(3)
Cipasa Vila Velha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2)			(2)
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.			(4)			(4)
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.			(24)	(2)		(26)
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.			(786)	(1)		(787)
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			(17)			(17)
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			(26)			(26)
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			(5)			(5)
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			(5)			(5)
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			(9)			(9)
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			(34)			(34)

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

	<u>Receita líquida</u>	<u>Custos</u>	<u>Despesas operacionais</u>	<u>Resultado financeiro</u>	<u>Imposto de renda e contribuição social</u>	<u>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</u>
Em 31 de dezembro de 2011						
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	33.974	(12.363)	(2)	38	(1.056)	20.591
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.142	(6.514)	(542)	74	(204)	(2.044)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	918	(792)	(16)		(29)	81
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(5)			(5)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.534	(11.111)	(56)	213	(484)	2.096
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.611	(9.792)	(178)	100	(416)	2.325
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2)			(2)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2)			(2)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	318	(424)	(10)	(3)	(11)	(130)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.329	(8.600)	(39)	221	(292)	(1.381)
Marsala Incorporação SPE S.A.	2.245	(1.599)	(1.976)	(165)	(179)	(1.674)
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	588	(60)			(18)	510

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

13.4 Saldos de operações

(a) Ativo realizável a longo prazo

Referem-se a adiantamento para futuro aumento de capital para as seguintes sociedades controladas:

Descrição	Controladora	
	2012	2011
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.306
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	834	491
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.549	
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.063	
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34	
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	869	
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.138	
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78	
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	
Marsala Incorporação SPE S.A.		2.549
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	71	3.062
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	54	34
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	156	539
Cipasa Part. Desenvolvimento Urbano Ltda.	13	2.138
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	564	148
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.		1.097
	<u>10.425</u>	<u>15.364</u>

(b) Passivo circulante

Refere-se à parcela dos sócios nos adiantamentos para futuro aumento de capital.

14 Imobilizado e intangível

	Controladora	Consolidado	Controladora e Consolidado
	2012	2012	2011
No início do exercício	1.743	1.743	371
Adições	2.403	2.624	1.657
Depreciação	(343)	(371)	(285)
No final do exercício	<u>3.803</u>	<u>3.996</u>	<u>1.743</u>
Custo	4.146	4.367	2.028
Depreciação/amortização acumulada	(343)	(371)	(285)
No final do exercício	<u>3.803</u>	<u>3.996</u>	<u>1.743</u>
Imobilizado	1.391	1.476	1.004
Intangível	2.412	2.520	739
No final do exercício	<u>3.803</u>	<u>3.996</u>	<u>1.743</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

15 Empréstimos e financiamentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital de giro (i)	17.689	10.020	17.689	10.020
Desconto de recebíveis (ii)	33.548	22.332	33.548	22.332
Debêntures (iii)	40.263		40.263	
Sistema Financeiro de Habitação			9.973	9.324
	<u>91.500</u>	<u>32.352</u>	<u>101.473</u>	<u>41.676</u>
Circulante	29.060	17.448	39.033	26.772
Não circulante	62.440	14.904	62.440	14.904
	<u>91.500</u>	<u>32.352</u>	<u>101.473</u>	<u>41.676</u>

(i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6% a.a., acrescidos do CDI.

(ii) Desconto de recebíveis com prazo de 60 meses e com vencimento final para 20 de dezembro de 2014, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes.

(iii) Em 5 de abril de 2012, a Companhia emitiu 400 debêntures com taxa de juros remuneratórios de 12% a.a. além da atualização monetária (IGP-M), sendo o vencimento final para 1º de abril de 2015, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios.

O saldo não circulante corresponde ao desconto de recebíveis e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

<u>Vencimento</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013		5.313
2014	32.259	4.698
2015	16.027	2.221
2016	4.286	2.672
2017	9.868	
	<u>62.440</u>	<u>14.904</u>

16 Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

<u>Investidas</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fazenda Roseira Agro Investimentos Ltda. (ii)	3.169	3.485
Marsala Incorporação SPE S.A. (i)	580	551
	<u>3.749</u>	<u>4.036</u>
Circulante	3.169	3.485
Não circulante	580	551
	<u>3.749</u>	<u>4.036</u>

(i) Atualizado pelo variação do CUB - RS divulgado pelo Sinduscon - RS.

(ii) Corresponde à parcela de participação do ex-proprietário do terreno na receita apropriada do empreendimento lançado.

O saldo não circulante apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

<u>Vencimento</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2014		551
2015	580	
	<u>580</u>	<u>551</u>

17 Obrigações tributárias diferidas

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

(a) Contribuições ao PIS e COFINS

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PIS	682	448	818	732
COFINS	3.148	2.069	4.506	3.398
	<u>3.830</u>	<u>2.517</u>	<u>5.324</u>	<u>4.130</u>
Circulante	1.588	557	1.476	1.410
Não circulante	2.242	1.960	3.848	2.720
	<u>3.830</u>	<u>2.517</u>	<u>5.324</u>	<u>4.130</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
IRPJ	2.005	4.127	3.144	5.058
CSLL	1.092	1.735	1.852	2.151
	<u>3.097</u>	<u>5.862</u>	<u>4.996</u>	<u>7.209</u>
A ser liquidado em				
Um ano	1.133	1.528	1.029	2.248
Mais de um ano	1.964	4.334	3.967	4.961
Não circulante	<u>3.097</u>	<u>5.862</u>	<u>4.996</u>	<u>7.209</u>

18 Adiantamentos de clientes

Referem-se a parcela recebida de clientes que excede a receita apropriada nos empreendimentos conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Consórcio de Urbanização Salto	1.152	3.022	1.152	3.022
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	1.406	457	1.406	457
Consórcio de Urbanização Santa Petronila	247		247	
Consórcio de Urbanização Piracicaba	2.734		2.734	
Consórcio de Urbanização Agrigento	150		150	
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.			8.168	
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.			1.977	
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.			1.079	
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.			335	
Dome Consultores Integrados Ltda.			857	
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.			194	
Marsala Incorporação SPE S.A.			361	
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			3	3
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			2	2
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			2	2
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			40	40
Outros	15	381	17	682
	<u>5.704</u>	<u>3.860</u>	<u>18.724</u>	<u>4.208</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

19 Provisões

(a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Participação nos resultados	6.500	5.000	6.500	5.000
Garantias		39	368	229
Obrigações contratuais	3.219	2.092	3.221	2.255
	<u>9.719</u>	<u>7.131</u>	<u>10.089</u>	<u>7.484</u>

(b) Movimentação no consolidado

	Consolidado			
	Participação nos resultados	Garantias	Obrigações contratuais	Total
No início do exercício	5.000	229	2.255	7.484
Debitado à demonstração do resultado	6.500	139	966	7.605
Reversão de provisão	(1.357)			(1.357)
Pago no exercício	(3.643)			(3.643)
No fim do exercício	<u>6.500</u>	<u>368</u>	<u>3.221</u>	<u>10.089</u>
Passivo circulante	<u>6.500</u>	<u>368</u>		<u>6.868</u>
Passivo não circulante			<u>3.221</u>	<u>3.221</u>

(c) Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em 16 de junho de 2012 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. O passivo corresponde a estimativa do valor a ser pago, com base nas metas a serem alcançadas.

(d) Garantias

Ao término do empreendimento, a área urbanizada é entregue ao Poder Público Municipal correspondente. Para áreas comuns construídas e entregues ao Condomínio, a Companhia e suas controladas concedem período de garantia com base na legislação vigente, sendo reconhecida estimativa dos custos a serem incorridos, a valor presente, no atendimento de eventuais reivindicações.

(e) Obrigações contratuais

A Companhia reconheceu provisão para perdas, anteriormente não previstas, a serem incorridas em empreendimentos em fase final de conclusão.

(f) Contingências

Certas sociedades controladas figuram como polo passivo, de forma indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 275, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível R\$ 62 e perda remota - R\$ 142, nas contestações apresentadas pela Companhia.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Processos cíveis nos quais sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 14, relacionados, principalmente, (i) com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança e (ii) entrega de unidades imobiliárias.

Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, não há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis nesses processos, motivo pelo qual nenhuma provisão foi constituída.

20 Patrimônio líquido

20.1 Capital social

O capital social está representado por 13.710.992 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 103.023.

Movimentação da quantidade de ações:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Em 1º de janeiro	13.710.992	10.971.290
Aumento de capital (*)		<u>2.739.702</u>
Em 31 de dezembro	<u>13.710.992</u>	<u>13.710.992</u>

(*) Em 1º de novembro de 2011, foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 40.000, com a emissão de 2.739.702 ordinárias nominativas, sem valor nominal.

20.2 Reserva de capital

O saldo de R\$ 22.555 está representado substancialmente pelo valor de ágio na emissão de ações da Companhia em 4 de outubro de 2006, quando a Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. realizou a sua integralização inicial.

20.3 Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia.

Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo foi assim efetuado:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lucro líquido do exercício	2.934	8.707
Constituição da reserva legal	<u>(147)</u>	<u>(435)</u>
Base de cálculo	2.787	8.272
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25</u>	<u>25</u>
Dividendo obrigatório calculado	<u>(697)</u>	<u>(2.068)</u>

A administração propôs a retenção da parcela remanescente do lucro do exercício em reserva de lucros, a qual totaliza R\$ 19.811, para fazer face aos compromissos assumidos para conclusão dos

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

empreendimentos lançados (Nota 27(a)), a qual será objeto de análise para aprovação pela Assembleia de Acionistas que for deliberar sobre as demonstrações financeiras. Conforme Assembleia de 25 de maio de 2012, os sócios decidiram pela não distribuição do dividendo obrigatório de 2011, no montante de R\$ 2.068.

20.4 Lucro líquido por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro líquido básico por ação:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lucro líquido do exercício	2.934	8.707
Denominador - média ponderada de ações disponíveis (em milhares de ações)	<u>13.711</u>	<u>11.429</u>
Lucro básico por ação - em R\$	<u>0,2140</u>	<u>0,7618</u>

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

21 Receita

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Receita com venda de lotes	75.264	46.961	105.980	84.989
Receita com vendas de unidades			551	14.307
Receita de serviços		2	2.297	145
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	<u>(2.603)</u>	<u>(1.816)</u>	<u>(4.240)</u>	<u>(3.833)</u>
Receita líquida vendas	<u>72.661</u>	<u>45.147</u>	<u>104.588</u>	<u>95.608</u>

22 Custos e despesas por natureza

(a) Custos das vendas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos				12.634
Obras de infraestrutura	31.176	25.758	44.707	40.774
Serviços			1.267	
	<u>31.176</u>	<u>25.758</u>	<u>45.974</u>	<u>53.408</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Despesas comerciais e gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Benefícios a administradores e empregados (Nota 23)	24.268	17.048	28.343	17.059
Viagens e deslocamentos	1.017	681	1.773	688
Consultoria	3.645	3.532	6.097	3.700
Despesas comerciais	2.889	1.791	9.780	2.283
Despesas de aluguel e condomínio	1.512	845	1.565	845
Consumos diversos	5.912	4.138	6.426	4.259
	<u>39.243</u>	<u>28.035</u>	<u>53.984</u>	<u>28.834</u>

23 Despesa de benefícios a administradores e empregados

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Salários	9.277	4.809	11.489	4.813
Encargos	6.837	4.098	7.294	4.104
Treinamentos	49	42	51	42
Bônus	6.509	5.044	7.466	5.044
Remuneração da administração	1.026	1.722	1.443	1.722
Outros benefícios	570	1.333	600	1.334
	<u>24.268</u>	<u>17.048</u>	<u>28.343</u>	<u>17.059</u>
Número de empregados	<u>134</u>	<u>80</u>	<u>185</u>	<u>80</u>

Em 2012, os administradores da Companhia receberam o montante global de R\$ 1.026 a título de remuneração e benefícios em geral e os encargos incidentes somaram R\$ 226.

24 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ganhos da carteira de créditos a receber (Nota 9)		2.127		2.127
Receitas com distratos		374		374
Deságio apurado (Nota 1.1)	2.009		2.009	
Receita carteira Bonfim	1.053		1.053	
Reversão provisão bônus	1.356		1.356	
Outras receitas (despesas), líquidas	<u>(217)</u>	<u>(76)</u>	<u>(40)</u>	<u>(75)</u>
	<u>4.201</u>	<u>2.425</u>	<u>4.378</u>	<u>2.426</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

25 Receitas e despesas financeiras

(a) Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Variação no valor justo de ativos	8.966	2.528	9.642	2.852
Outras receitas financeiras	252	197	252	216
	<u>9.218</u>	<u>2.725</u>	<u>9.894</u>	<u>3.068</u>

(b) Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Juros, encargos e taxas bancárias	(209)	(469)	(256)	(497)
Juros e comissões sobre empréstimos	(12.034)	(4.648)	(12.062)	(4.648)
Outras despesas financeiras	(339)	(32)	(399)	(33)
Variações				(76)
	<u>(12.582)</u>	<u>(5.149)</u>	<u>(12.717)</u>	<u>(5.254)</u>

26 Despesa de imposto de renda e contribuição social

(a) No resultado do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
IRPJ	3.428	1.785	4.933	2.168
CSLL	1.436	901	2.250	938
Corrente	<u>4.864</u>	<u>2.686</u>	<u>7.183</u>	<u>3.106</u>
IRPJ	(2.530)	366	(2.352)	1.251
CSLL	(783)	176	(1.580)	542
Diferido	<u>(3.313)</u>	<u>542</u>	<u>(3.932)</u>	<u>1.793</u>
	<u>1.551</u>	<u>3.228</u>	<u>3.251</u>	<u>4.899</u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.13.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Resultado antes da tributação	7.816	11.935	9.516	13.606
Alíquota vigente - %	34	34	34	34
Imposto de renda e contribuição social nominal	2.657	4.058	3.235	4.626
(-) Equivalência patrimonial	(478)	(6.997)		
(+) Diferença na tributação com base no lucro presumido	2.703	6.167	3.347	273
Imposto de renda e contribuição social	<u>4.882</u>	<u>3.228</u>	<u>6.582</u>	<u>4.899</u>

27 Compromissos

(a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta a R\$ 97.711, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.16(a)).

(b) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - Companhia e suas controladas como arrendatárias

O Grupo arrenda os escritórios onde estão localizados a matriz e filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do período de arrendamento à taxa de mercado.

O Grupo tem que fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam o valor de três aluguéis vigentes (R\$ 462 mil).

28 Seguros

Para determinados empreendimentos, em virtude de requerimento específico, são contratados seguros garantia que cobre o fiel cumprimento das obrigações de infraestrutura assumidas pela Companhia junto ao Poder Público Municipal, como a seguir indicado:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

	<u>Reais</u>	<u>Vigência</u>
Consórcio Urbanização Bonfim Paulista	10.048	31 de julho de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.373	24 de julho de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	10.632	15 de outubro de 2014
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	7.417	30 de setembro de 2014
Consórcio de Urbanização Jundiá	28.695	18 de dezembro de 2014
Seguro patrimonial		
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	5.531	28 de março de 2013
Dome Consultores Integrados Ltda.	225	2 de maio de 2013
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	180	1º de agosto de 2013

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

29 Eventos subsequentes

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia emitiu 342 Cédulas de Crédito Imobiliário no valor de R\$ 12.327 com taxa de 9% ao ano acrescida a variação do IGP-M.

A Companhia cedeu como garantia os créditos provenientes de carteira de recebíveis do empreendimento Consórcio de Urbanização Piracicaba, com vencimento da última cédula em julho de 2021.

* * *