

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

31 de dezembro de 2016  
com Relatório do Auditor Independente

# Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2016 e 2015

### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais .....	4
Demonstrações dos resultados .....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ou (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

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

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 erro.



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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.



- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 7 de Abril de 2017

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



João Ricardo P. Costa  
Contador CRC-1RJ066748/O-3

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	5.152	4.433	18.070	38.150
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	31.780	22.747	36.005	32.438
Contas a receber (Nota 9)	17.391	17.000	173.464	184.160
Créditos a receber (Nota 10)	5.773	5.026	11.059	9.277
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	1.041	1.622	103.993	67.955
Impostos a recuperar	4.429	3.759	6.976	6.202
Consórcios (Nota 12)	1.643	1.649	2.570	4.003
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	-	1.890	-	1.890
Demais ativos	5.990	6.978	6.015	7.099
	<u>73.199</u>	<u>65.104</u>	<u>358.152</u>	<u>351.174</u>
Não circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	21.566	18.535	50.192	43.686
Contas a receber (Nota 9)	39.055	52.708	596.879	570.986
Créditos a receber (Nota 10)	6.631	8.527	22.579	20.053
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	41.475	33.593	297.717	298.813
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	11.182	10.603	11.182	10.603
Partes relacionadas (Nota 14.3)	6.244	801	114	57
Dividendos a receber (Nota 14.3)	59.292	53.525	-	-
Demais ativos	1.767	161	2.588	2.319
Investimentos (Nota 14.1 e 14.1.1)	433.031	408.390	34.129	34.400
Imobilizado	2.101	2.781	2.988	4.707
Intangível	2.135	2.278	2.181	2.322
	<u>624.479</u>	<u>591.902</u>	<u>1.020.549</u>	<u>987.946</u>
Total do ativo	<u>697.678</u>	<u>657.006</u>	<u>1.378.701</u>	<u>1.339.120</u>

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	80.033	79.508	143.706	171.024
Fornecedores	1.514	1.283	9.159	13.681
Contas a pagar	3.204	2.015	5.775	4.568
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	8.527	4.735
Obrigações trabalhistas e tributárias	5.041	2.984	7.722	7.057
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	900	861	8.853	8.391
Adiantamentos de clientes (Nota 18)	182	199	14.789	23.777
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	43.507	56.548
Dividendos a pagar (Nota 20.3)	27.269	15.269	27.269	15.269
Partes relacionadas (Nota 14.3)	30.873	21.158	-	6.529
Outras contas a pagar	-	138	7	339
	<u>149.016</u>	<u>123.415</u>	<u>269.314</u>	<u>311.918</u>
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	125.561	98.625	283.767	200.605
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	256.141	248.259
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	20.660	28.804
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	1.518	2.053	42.431	38.598
Adiantamento de clientes (Nota 18)	-	54	2.354	5.872
Provisões (Nota 19)	3.783	12.337	12.450	14.413
Partes relacionadas (Nota 14.3)	11.452	-	11.452	-
Dividendos a pagar (Nota 20.3)	-	12.000	39.528	47.683
Outras contas a pagar	64	197	142	439
	<u>142.378</u>	<u>125.266</u>	<u>668.925</u>	<u>584.673</u>
Total Exigibilidades	<u>291.394</u>	<u>248.681</u>	<u>938.239</u>	<u>896.591</u>
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 20.1)	433.551	395.532	433.551	395.532
Reservas de lucro	-	12.793	-	12.793
Prejuízo Acumulado (Nota 20.3)	(27.267)	-	(27.267)	-
	<u>406.284</u>	<u>408.325</u>	<u>406.284</u>	<u>408.325</u>
Participação dos não controladores	-	-	34.178	34.204
Total do patrimônio líquido	<u>406.284</u>	<u>408.325</u>	<u>440.462</u>	<u>442.529</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>697.678</u>	<u>657.006</u>	<u>1.378.701</u>	<u>1.339.120</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita líquida dos lotes vendidos (Nota 21)	(686)	5.551	159.957	333.530
Custo dos lotes vendidos (Nota 22(a))	3.247	(6.313)	(89.478)	(205.824)
Lucro (prejuízo) bruto	2.561	(762)	70.479	127.706
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 22(b))	(33)	(307)	(7.256)	(10.593)
Gerais e administrativas (Nota 22(b))	(37.677)	(48.003)	(67.647)	(88.036)
Equivalência patrimonial (Nota 14.1)	8.637	56.243	772	4.711
Amortização do ágio (Nota 14.2)	-	(354)	-	(354)
Outras receitas/(despesas), líquidas (Nota 24)	(1.294)	647	550	3.345
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e impostos	(27.806)	7.464	(3.102)	36.779
Despesas financeiras (Nota 25(b))	(29.164)	(33.158)	(64.527)	(58.686)
Receitas financeiras (Nota 25(a))	16.910	29.303	41.541	50.900
Resultado financeiro, líquido	(12.254)	(3.855)	(22.986)	(7.786)
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(40.060)	3.609	(26.088)	28.993
Imposto de renda e contribuição social (Nota 26(a))	-	-	(10.150)	(17.561)
Lucro (Prejuízo) do exercício	(40.060)	3.609	(36.238)	11.432
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(40.060)	3.609
Participação dos não controladores			3.822	7.823
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por lote de mil ações – R\$ (Nota 20.4)	(0,85)	0,12		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Prejuízo (Lucro) do exercício	<b>(40.060)</b>	3.609	<b>(36.238)</b>	11.432
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<b>(40.060)</b>	3.609	<b>(36.238)</b>	11.432
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			<b>(40.060)</b>	3.609
Participação dos não controladores			<b>3.822</b>	7.823

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros			Prejuízos acumulados	Resultado do Exercício			Total
			Legal	Lucros a destinar	Total					
Em 31 de dezembro de 2014	224.384	22.555	4.059	49.958	54.017	-	-	300.956	51.273	352.229
Subscrição e integralização de capital (Nota 20.1)	171.148	-	-	-	-	-	-	171.148	-	171.148
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	3.609	3.609	7.823	11.432
Destinação do lucro líquido:										
Incorporação reversa controladora (Nota 20.4)	-	(22.555)	-	(15.542)	(15.542)	-	-	(38.097)	-	(38.097)
Reserva legal (Nota 20.3)	-	-	180	-	180	-	(180)	-	-	-
Dividendos fixos (Nota 20.3)	-	-	-	(25.862)	(25.862)	-	(3.429)	(29.291)	-	(29.291)
Destinação dos lucros da controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.892)	(24.892)
Em 31 de dezembro de 2015	<b>395.532</b>	-	<b>4.239</b>	<b>8.554</b>	<b>12.793</b>	-	-	<b>408.325</b>	<b>34.204</b>	<b>442.529</b>
Subscrição e integralização de capital (Nota 20.1)	<b>38.019</b>	-	-	-	-	-	-	<b>38.019</b>	-	<b>38.019</b>
Absorção do prejuízo	-	-	-	-	-	-	(40.060)	(40.060)	3.822	(36.238)
Absorção do prejuízo do exercício (Nota 20.3);	-	-	(4.239)	(8.554)	(12.793)	(27.267)	40.060	-	-	-
Destinação dos lucros em controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.848)	(3.848)
Em 31 de dezembro de 2016	<b>433.551</b>	-	-	-	-	(27.267)	-	<b>406.284</b>	<b>34.178</b>	<b>440.462</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	<b>(40.060)</b>	3.609	<b>(26.088)</b>	28.993
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	<b>(8.637)</b>	(56.245)	<b>(772)</b>	(4.711)
Juros sobre mútuos	<b>(925)</b>	-	<b>(925)</b>	-
Baixa para perdas contratos de Mutuos	<b>1.170</b>	-	<b>1.170</b>	-
Amortização do ágio	-	354	-	354
Depreciações e amortizações	<b>1.665</b>	2.486	<b>3.027</b>	5.029
Encargos financeiros sobre financiamentos	<b>37.172</b>	36.091	<b>72.795</b>	62.708
Provisões	<b>(8.554)</b>	4.377	<b>(1.963)</b>	1.609
Ajuste a valor presente – AVP	-	-	<b>(3.537)</b>	12.559
Tributos correntes com recolhimento				
Diferido (PIS e COFINS)	<b>(496)</b>	-	<b>4.295</b>	6.138
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	<b>14.411</b>	7.911	<b>(15.968)</b>	(167.136)
Imóveis destinados à venda	<b>(7.300)</b>	(7.651)	<b>(34.942)</b>	(102.229)
Consórcios	<b>6</b>	495	<b>1.433</b>	55
Impostos a recuperar	<b>(670)</b>	(2.526)	<b>(774)</b>	(4.515)
Partes relacionadas	<b>17.395</b>	6.234	<b>4.867</b>	6.513
Demais ativos	<b>(2.289)</b>	1.752	<b>811</b>	2.538
Fornecedores	<b>231</b>	(429)	<b>(4.522)</b>	(14.670)
Contas a pagar	<b>1.189</b>	636	<b>1.207</b>	(4.318)
Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>2.057</b>	70	<b>665</b>	(2.210)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	<b>(4.352)</b>	680
Parceiros em empreendimentos	<b>(4)</b>	(2.240)	<b>(5.163)</b>	85.436
Adiantamento de clientes	<b>(71)</b>	242	<b>(12.506)</b>	(12.616)
Demais passivos	<b>(271)</b>	453	<b>(629)</b>	566
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	<b>6.019</b>	(4.381)	<b>(21.871)</b>	(99.227)
Juros Empréstimos pagos	<b>(32.235)</b>	(28.704)	<b>(81.392)</b>	(51.697)
Dividendos recebidos	<b>47.359</b>	32.245	<b>2.113</b>	5.939
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	<b>(10.150)</b>	(9.738)
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	<b>21.143</b>	(840)	<b>(111.300)</b>	(154.723)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	<b>(12.064)</b>	30.851	<b>(10.073)</b>	92.982
Aportes de capital em investidas	<b>(68.061)</b>	(80.481)	-	-
Imobilizado e intangível	<b>(842)</b>	(3.291)	<b>(1.167)</b>	(2.468)
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	<b>(80.967)</b>	(52.921)	<b>(11.240)</b>	90.514

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos				
Principal	(83.710)	(112.232)	(184.374)	(210.242)
Ingressos de empréstimos	106.234	29.689	248.815	134.451
Aumento de capital	38.019	171.148	38.019	171.148
Pagamento de dividendos	-	(12.000)	-	(12.000)
Incorporação reversa	-	(38.097)	-	(38.097)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	60.543	38.508	102.460	45.260
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	719	(15.253)	(20.080)	(18.949)
No início do exercício	4.433	19.686	38.150	57.099
No final do exercício	5.152	4.433	18.070	38.150
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	719	(15.253)	(20.080)	(18.949)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **1. Informações sobre o Grupo**

A Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma companhia de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, SP, controlada pela REC Cipasa S.A., que por sua vez é controlada pelo 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 atividades preponderantes a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios abertos e/ ou 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia apresenta em sua "Controladora" excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$75.817 (R\$58.311 em 2015). Tal excesso é considerado temporário, visto que a Companhia, controla e administra, seu caixa, de forma centralizada e consolidada. Tal prática, é observada no capital circulante "Consolidado", que não apresenta efeitos negativos. Adicionalmente, em virtude da crise econômica brasileira, a companhia passou por uma reestruturação, econômica e financeira e, espera, uma melhora para 2017 e 2018. Os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 7 de abril de 2017.

### **2. Políticas contábeis**

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).

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis -- continuação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional da companhia, no suporte financeiro dos acionistas e com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. 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 individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016 e 2015. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações significativas em moeda estrangeira.

As informações não financeiras incluídas nessas demonstrações financeiras, como por exemplo, volumes, áreas, previsões, resultados a apropriar, cobertura de seguros, dentre outros, não foram auditadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Cipasa e de suas controladas diretas e indiretas. Não incluem as empresas controladas em conjunto, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passando a serem contabilizadas na rubrica Investimentos, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2016, a Administração realizou determinadas reclassificações, nas Rubricas, da Demonstração do Fluxo de Caixa, do exercício findo em 31 de dezembro de 2015. Os dividendos recebidos e os juros pagos, anteriormente, foram classificados, como Atividade de Investimento e Financiamento, respectivamente, foram reclassificados para a atividade operacional, visando adequar a comparabilidade das demonstrações financeiras nos exercícios.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.1. Base de consolidação

##### a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

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.

As controladas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial (Nota 14). 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, e controladas em conjunto são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

##### b) Combinação de negócios

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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.1. Base de consolidação—Continuação

##### b) Combinação de negócios - continuação

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: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na (a) adquirida; e (iii) 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 o total da contraprestação transferida, a participação dos não-controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

##### c) 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.

##### d) Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Controladora

A Controladora e suas controladas participam de consórcios em diversos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que, os negócios em conjunto tratam-se de operações de *joint*

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.1. Base de consolidação—Continuação**

- d) Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Controladora - continuação

*operations*, sendo feito sua consolidação dos ativos e passivos pelos respectivos percentuais de participação nos negócios em conjunto.

#### **2.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

#### **2.3. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e demais ativos, créditos a receber, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, fornecedores, parceiros em empreendimentos, dividendos a pagar, obrigações por aquisição de imóveis e outras dívidas e ativos financeiros. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Posteriormente ao reconhecimento inicial os instrumentos financeiros são mensurados, conforme descrevemos a seguir:

- i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal, quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia estes investimentos e toma as decisões de compra e venda com

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros—Continuação

i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado - continuação

base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e custo amortizado, conforme descritos a seguir:

a) *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

b) *Empréstimos e recebíveis*

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

##### ii) Ativos financeiros--Continuação

##### c) *Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento*

Os ativos mantidos até o vencimento são ativos financeiros adquiridos com a intenção e capacidade financeira de manutenção em carteira até o vencimento.

##### d) *Instrumentos financeiros disponíveis para venda*

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não derivativos, que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma das categorias anteriores. Eles são apresentados como ativos não circulantes, a menos que a administração pretenda alienar o investimento em até 12 meses após a data do balanço.

##### e) *Instrumentos financeiros ao custo amortizado*

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliado individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente o valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os principais ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e créditos a receber, parceiros em empreendimentos, demais ativos.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

##### ii) Ativos financeiros—Continuação

##### e) Instrumentos *financeiros ao custo amortizado - continuação*

##### Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo ou “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

##### iii) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, debêntures, certificados recebíveis imobiliários (CRI), arrendamento mercantil, obrigações por aquisição de imóveis, parceiros em empreendimentos, fornecedores e contas a pagar partes relacionadas.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.3. Instrumentos financeiros—Continuação**

##### iii) Passivos financeiros - continuação

###### *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

###### *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 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.

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

###### *Desreconhecimento (baixa)*

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis—Continuação**

#### **2.3. Instrumentos financeiros—Continuação**

##### iii) Passivos financeiros - continuação

correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### **2.4. Contas a receber**

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos loteamentos. As contas a receber, 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. Quando 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 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 Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão para Distratos.

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.

Quando o prazo de recebimento do fluxo financeiro do 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.

#### **2.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no ativo não circulante na rubrica Títulos e valores mobiliários pelo seu valor de realização, equivalente ao seu valor justo. Quando valor justo for inferior ao contábil é reconhecido um *impairment*.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **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 ou custos de projetos para futuro lançamento estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno 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 individuais e consolidadas, enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

A classificação entre circulante e não circulante de projetos futuros, é realizada pela administração, com base na expectativa do prazo de lançamento dos futuros empreendimentos imobiliários e expectativa de venda para os lotes em construção e concluídos. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

#### **2.7. Ativos intangíveis**

Representado, principalmente por gastos com aquisição de software.

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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 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
Stands de vendas	2
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, se apropriado, ajustada ao final de cada exercício.

Os gastos com estande de vendas são ativados e a depreciação reconhecida durante o período em que são mantidos os estandes para comercialização de unidades, normalmente em um ano.

#### 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.

Em 31 de dezembro de 2016, não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **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.

#### **2.11. Custos com empréstimos e financiamentos**

i) Capitalização de encargos financeiros

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

ii) Custos de transação

A Companhia em 31 de dezembro de 2016 e 2015 reconheceu em suas demonstrações financeiras em rubrica específica redutora do passivo de empréstimos, os custos com taxas relacionadas com a captação de recursos financeiros utilizados no financiamento do ativo qualificável, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 08 - Custos de Transação Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Os custos são apropriados ao resultado do exercício com influência do prazo do instrumento contratado.

#### **2.12. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos**

A Companhia e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando as mesmas são identificadas se prestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e são descontados a valor presente,

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.12. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos--Continuação**

uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

#### **2.13. 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.

#### **2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos 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.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação**

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, a certas controladas e controladas em conjunto 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 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 2.17(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.

#### **2.15. Classificação corrente versus não corrente**

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.15. Classificação corrente versus não corrente--Continuação**

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

### **2. Políticas contábeis**

#### **2.16. Benefícios a empregados**

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa referentes à provisão de participação nos resultados do exercício. A Administração utiliza como base de cálculo dessa provisão o lucro líquido atribuível aos seus acionistas associado a uma métrica de atingimento de metas operacionais e objetivos específicos, os quais são estabelecidos e aprovados no início de cada exercício.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego, bem como plano de remuneração baseado em ações.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Políticas contábeis--Continuação

### 2.17. Reconhecimento da receita

#### a) Receita dos lotes vendidos

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

Nas vendas das unidades dos empreendimentos urbanísticos 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 da 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 dos empreendimentos urbanísticos (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.
- 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.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.17. Reconhecimento da receita--Continuação**

##### a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

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 resolutive, 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 irretratabilidade; 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.

#### **2.18. Pronunciamentos emitidos mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016**

As seguintes novas normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2016. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis—Continuação

#### 2.18. Pronunciamentos emitidos mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016 - Continuação

- IFRS 9 - “Instrumentos Financeiros” aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substitui a orientação IAS 39, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*. A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção.
- IFRS 15 - “Receita de Contratos com Clientes” - Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11 - “Contratos de Construção”, IAS 18 - “Receitas” e correspondentes interpretações. A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.
- IFRS 16 – “Operações em Arrendamento Mercantil” - Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação. Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Companhia está atualmente avaliando o impacto da IFRS 15 e planeja adotar a nova norma em sua efetiva data de entrada em vigor.

A Companhia está avaliando os efeitos do IFRS 15 nas suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises até o presente momento.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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. 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 a seguir:

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - Continuação**

a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas 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.

b) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia e suas controladas 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 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.

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

Conforme mencionado na Nota 2.17(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 conseqüentes reflexos nas demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - Continuação

#### d) Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

As premissas para cálculo da Provisão para distratos, consideram o histórico de distrato de cada projeto, aplicados sobre as vendas incorridas deduzidos do VSO (giro de vendas dos lotes) médio de cada projeto. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

#### e) 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 disponíveis para venda correspondem a Certificados de Depósitos Bancários, Operações vinculadas, Cotas Subordinadas (CRI) 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.

#### f) Parceiros em empreendimentos e adiantamento de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades

imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação**

#### **g) Provisão para demandas judiciais**

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as

jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas

com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

#### **h) Custos orçados dos empreendimentos**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

#### **i) Provisão para futuras manutenções de projetos**

A companhia e suas controladas, mantém provisão com base em históricos, de desembolsos passados com custos incorridos em reparos e mão de obras em projetos concluídos. Essa provisão é revisada, anualmente para avaliar e levar em conta alterações nas circunstâncias.

### **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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro-- Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro—Continuação

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) Risco de mercado

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.

##### 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 9, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M e IPCA. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7 e 8. As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 13, 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, 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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro-- Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro—Continuação

##### ii) *Risco do fluxo de caixa*--Continuação

Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado. Nas demonstrações financeiras individuais e 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. Tem sua origem nas 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 com instituições financeiras, encontra-se detalhado na Nota 6. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria, através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

##### 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 2016 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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4.1. Fatores de risco financeiro—Continuação

#### c) Risco de liquidez - Continuação

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.

#### d) Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

- Cenário I: apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Em 31 de dezembro de 2016:

Operação	Risco	Cenário				Saldos	
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%		IV Queda 50%
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	1.419	710	2.839	(710)	(1.419)	23.404
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	20.119	10.060	40.239	(10.060)	(20.119)	331.728
Efeito líquido da variação do CDI		21.538	10.770	43.078	(10.770)	(21.538)	355.132
Aplicações Financeiras (CRI)	Alta/Queda do IGP-M	1.341	671	2.682	(671)	(1.341)	49.858
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	22.078	11.039	44.156	(11.039)	(22.078)	820.736
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	2.576	1.288	5.151	(1.288)	(2.576)	95.746
Efeito líquido da variação do IGP-M		25.995	12.998	51.989	(12.998)	(25.995)	966.340
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	9.034	7.528	6.022	4.517	3.011	95.746
Efeito líquido da variação do IPCA		9.034	7.528	6.022	4.517	3.011	95.746

(\*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### d) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2015:

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%	IV Queda 50%	
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	10.800	9.000	7.200	(5.400)	(3.600)	53.892
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	(34.480)	(28.733)	(22.987)	17.240	11.493	(172.055)
Efeito líquido da variação do CDI		(23.680)	(19.733)	(15.787)	11.840	7.893	(118.163)
Aplicações Financeiras (CRI)	Alta/Queda do IGP-M	6.394	5.328	4.263	(3.197)	(2.131)	40.444
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	122.465	102.054	81.643	(61.232)	(40.822)	774.604
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(21.019)	(17.516)	(14.013)	10.509	7.006	(132.946)
Efeito líquido da variação do IGP-M		107.840	89.866	71.893	(53.920)	(35.947)	682.102
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	(13.554)	(11.295)	(9.036)	6.777	4.518	(84.684)
Efeito líquido da variação do IPCA		(13.554)	(11.295)	(9.036)	6.777	4.518	(84.684)

(\*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

Índices base:	2016	2015
CDI (mês anualizado)	12,13%	13,36%
IGP-M (últimos 12 meses)	5,38%	10,54%
IPCA (últimos 12 meses)	6,29%	10,67%

#### 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 administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, 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. Demonstramos a seguir a posição de endividamento da Companhia, comparado ao Patrimônio Líquido.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.2. Gestão de capital -- continuação

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Empréstimos e financiamentos	<b>205.594</b>	178.133	<b>427.473</b>	371.629
Obrigações por aquisição de imóveis	-	29.187	-	33.539
Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários	<b>(58.498)</b>	(45.715)	<b>(104.268)</b>	(114.274)
Divida líquida	<b>147.096</b>	161.605	<b>323.205</b>	290.894
Patrimônio líquido	<b>406.284</b>	408.325	<b>440.462</b>	442.529
Patrimônio líquido e divida líquida	<b>553.380</b>	569.930	<b>763.667</b>	733.423

### 5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2016, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão divididos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2016	2015
<b>Ativo, conforme balanço patrimonial</b>		
Categoria - empréstimos e recebíveis		
Caixa e equivalentes de caixa	<b>18.070</b>	38.150
Contas a receber (circulante + não circulante)	<b>770.343</b>	755.146
Demais ativos	<b>8.604</b>	9.420
Categoria - ativos financeiros mantidos ao		
Valor justo por meio do resultado		
Certificados de Depósito Bancário	<b>22.144</b>	13
Operações vinculadas	<b>14.195</b>	35.668
Cotas subordinadas (CRIs)	<b>49.858</b>	40.444
	<b>86.197</b>	76.125
<b>Passivos financeiros</b>		
Passivo, conforme balanço patrimonial		
Categoria - custo amortizado		
Fornecedores	<b>9.159</b>	13.681
Parceiros em empreendimentos	<b>299.648</b>	304.807
Obrigações por aquisição de imóveis	<b>29.187</b>	33.539
Empréstimos e financiamentos	<b>427.473</b>	371.629
	<b>765.467</b>	723.656

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

- a) Instituições financeiras (ativos financeiros ao valor justo e títulos e valor mobiliários) - as instituições com as quais a Companhia opera possuem a seguinte classificação de risco pela Standard&Poors:

Rating	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
A (bra)	-	-	1	-
A+ (bra)	2.503	-	2.503	-
AA+ (bra)	22.864	-	23.832	-
AAA (bra)	3.623	9.242	16.460	9.242
B	-	-	-	187
B+	-	2.535	-	2.535
BB	-	1.333	-	18.049
BB- (bra)	-	-	129	-
BBB+ (bra)	5.454	-	5.454	-
BBB+/Stable/A-3	-	12.721	-	19.292
brAAAf	-	-	-	4.599
	<b>34.444</b>	25.831	<b>48.379</b>	53.904

O total desses ativos financeiros referem-se às operações compromissadas (Nota 7), certificados de depósitos bancários (CDB) e operações vinculadas, exceto fundos de reservas.

A Companhia mantém operações de descontos de recebíveis cuja realização está vinculada ao recebimento da carteira, sendo este risco apresentado na Nota 4.1 (b). Desta forma, estes valores não foram apresentados no quadro acima.

- b) Clientes - o contas a receber possui alienação fiduciária dos imóveis vendidos. Apesar de reconhecer provisão para distratos (Nota 9), a Administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira de clientes, devido possuir garantia real sobre os lotes, os mesmos somente terão a propriedade transferida após a efetiva liquidação.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 7. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Caixa e bancos	<b>1.528</b>	3.113	<b>8.861</b>	19.926
Operações compromissadas (i)	<b>3.624</b>	1.320	<b>9.121</b>	18.068
Aplicação (Aut Mais)	-	-	<b>88</b>	156
	<b>5.152</b>	4.433	<b>18.070</b>	38.150

(i) Remuneração calculada com base na variação do CDI (entre 65% e 107%).

### 8. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (ii)	<b>21.880</b>	12	<b>22.144</b>	12
Operações vinculadas (i)	<b>8.940</b>	24.499	<b>14.195</b>	35.668
Cotas subordinadas CRI (ii)	<b>22.526</b>	16.771	<b>49.858</b>	40.444
	<b>53.346</b>	41.282	<b>86.197</b>	76.124
Circulante	<b>31.780</b>	22.747	<b>36.005</b>	32.438
Não circulante	<b>21.566</b>	18.535	<b>50.192</b>	43.686

(i) Remuneração calculada com base entre 65% e 107% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

(ii) O valor das cotas subordinadas em 31 de dezembro de 2016 e 2015 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis, conforme Nota 15. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 01 de Novembro de 2028. Remuneração calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.

O recurso classificado como “operações vinculadas” refere-se às liberações de empréstimo pelo sistema de Plano de Negócios, tendo os empreendimentos como alvo. Os recursos liberados ficam bloqueados na conta de aplicação, sendo disponibilizado pelo banco para a conta do empreendimento, conforme evolução da obra. A Companhia e suas controladas basearam-se na previsão de liberação dos recursos, conforme Cédula de Crédito Bancário emitida pelo banco. A segregação entre circulante e não circulante encontra-se apresentada de acordo com o fluxo de liberações contratuais.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 9. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Empreendimentos concluídos	<b>56.001</b>	58.032	<b>277.636</b>	204.634
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	<b>24.559</b>	42.621	<b>1.042.550</b>	1.064.794
Parcelas recebidas	<b>(20.170)</b>	(31.110)	<b>(441.443)</b>	(443.783)
Adiantamento de clientes (Nota 18)	<b>182</b>	165	<b>17.143</b>	29.649
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	<b>(70.719)</b>	(74.757)
Provisão para distratos	<b>(4.126)</b>	-	<b>(54.823)</b>	(25.391)
	<b>445</b>	11.678	<b>492.708</b>	550.512
Contas a receber apropriado	<b>56.446</b>	69.708	<b>770.344</b>	755.146
Ativo circulante	<b>17.391</b>	17.000	<b>173.464</b>	184.160
Ativo não circulante	<b>39.055</b>	52.708	<b>596.880</b>	570.986

As contas a receber de lotes concluídos e não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.12. A taxa média praticada pela sua controlada foi de 5% para o exercício de 2016 e 2015, líquida do NTN-B.

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) e IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), 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 individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.4 e 2.17), 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 ativo circulante. 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:

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 9. Contas a receber--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Vencidos	5.574	3.574	46.354	25.829
A vencer				
2016	16.070	13.426	-	158.331
2017	8.021	16.985	130.276	150.186
2018	9.414	11.210	145.993	128.837
2019	7.022	8.738	131.964	112.814
2020	10.897	4.282	113.203	103.157
2021 em diante		12.188	356.487	293.600
	<u>56.998</u>	<u>70.403</u>	<u>924.277</u>	<u>972.754</u>
Receita a apropriar (*)	<u>(552)</u>	<u>(695)</u>	<u>(153.933)</u>	<u>(217.608)</u>
Contas a receber	<u>56.446</u>	<u>69.708</u>	<u>770.344</u>	<u>755.146</u>

(\*) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua conforme Orientação OCPC 04) (Nota 2.17), líquido AVP e provisão para distratos.

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

### 10. Créditos a receber

Conforme contrato firmado entre a Companhia e a Lindencorp 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.

A Companhia comprou recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim em 2012, Canoas em 2014 e 2016 e Rio Grande em 2016.

As participações atualizadas nestas carteiras estão assim demonstradas:

	Controladora		Controladora	
	2016	2015	2016	2015
Circulante	<b>5.773</b>	5.026	<b>11.059</b>	9.277
Não circulante	<b>6.631</b>	8.527	<b>22.579</b>	20.053
Carteira de recebíveis	<u><b>12.404</b></u>	<u>13.553</u>	<u><b>33.638</b></u>	<u>29.330</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 10. Créditos a receber--Continuação

Os vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro de 2016 e 2015 pode ser assim resumidos, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Vencidos	<b>2.840</b>	1.700	<b>5.123</b>	2.241
A vencer				
2016	-	3.326	-	7.036
2017	<b>2.933</b>	2.681	<b>5.936</b>	5.064
2018	<b>1.901</b>	1.734	<b>6.525</b>	3.810
2019	<b>1.266</b>	1.176	<b>5.315</b>	3.001
2020	<b>1.034</b>	1.321	<b>4.336</b>	3.680
2021 em diante	<b>2.430</b>	1.615	<b>6.403</b>	4.498
	<b>12.404</b>	13.553	<b>33.638</b>	29.330

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.

### 11. 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	
	2016	2015	2016	2015
Projetos em desenvolvimento	<b>7.323</b>	6.135	<b>26.778</b>	24.642
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	<b>23.686</b>	20.336	<b>276.966</b>	294.526
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	<b>9.427</b>	8.744	<b>73.420</b>	35.587
Provisão para distratos	<b>2.080</b>	-	<b>24.546</b>	12.013
	<b>42.516</b>	35.215	<b>401.710</b>	366.768
Ativo circulante	<b>1.041</b>	1.622	<b>103.993</b>	67.955
Ativo não circulante	<b>41.475</b>	33.593	<b>297.717</b>	298.813

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

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a curva de venda dos projetos em desenvolvimento e empreendimentos cuja expectativa de lançamento pela Administração tem prazo superior a 1º de janeiro 2018.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 12. 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. Esses consórcios não constituem uma entidade jurídica e são tratados como um negócio em conjunto.

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:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	82	109	82	109
Consórcio de Urbanização Carmela	(45)	93	(45)	93
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	159	145	159	145
Consórcio de Desenvol. Urbano Rodeio	(46)	128	(46)	128
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	296	(48)	296	(48)
Consórcio de Urbanização Sumaré	168	196	168	196
Consórcio de Urbanização Salto	75	75	75	75
Consórcio de Urbanização Araraquara	-	89	-	89
Consórcio de Urbanização Piracicaba	377	553	377	553
Consórcio de Urbanização São Bento II	9	(7)	9	(7)
Consórcio de Urbanização Jundiá	-	-	235	251
Consórcio de Urbanização Canoas	-	-	176	585
Consórcio de Urbanização Roseira	10	20	10	20
Consórcio de Urbanização Salto II	-	-	239	221
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	-	-	277	1.296
Consórcio de Urbanização Agrigento	149	115	149	115
Outros	409	181	409	182
Circulante	1.643	1.649	2.570	4.003

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Parceiros em empreendimentos

#### 13.1. Saldos ativos e passivos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Aldebaran Urbanismo Ltda. (*)	-	1.553	-	1.553
Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	337	-	337
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	<b>11.182</b>	10.603	<b>11.182</b>	10.603
Saldo ativo	<b>11.182</b>	12.493	<b>11.182</b>	12.493
SCP - Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Alcool	-	-	<b>(6.032)</b>	(6.028)
Couto Rosa Empreendimentos Imob. SPE Ltda	-	-	<b>(13.635)</b>	(15.166)
Residencial Vitória da Conquista SPE I SA	-	-	<b>(6.606)</b>	(6.294)
Macafé empreendimento	-	-	<b>(190)</b>	263
Wtorre Parauapebas Empr. Residenciais S.A	-	-	<b>(11.209)</b>	(12.567)
Cerâmica Porto Velho Ltda	-	-	<b>(8.312)</b>	(4.736)
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	<b>(5.530)</b>	(4.952)
Exatas Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	<b>(1.591)</b>	(856)
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	<b>(16.200)</b>	(10.619)
Vex Construções e Incorporações Ltda.	-	-	<b>(20)</b>	(100)
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	<b>(4.237)</b>	(2.810)
Orleans Agropecuaria LTDA	-	-	<b>(2.686)</b>	(440)
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	<b>(2.469)</b>	(3.163)
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	-	-	<b>(234.060)</b>	(249.767)
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida	-	-	<b>21.420</b>	21.922
Socopo Empreendimentos	-	-	<b>(8.291)</b>	(9.493)
Saldo passivo (***)	-	-	<b>(299.648)</b>	(304.806)
Ativo circulante	-	1.890	-	1.890
Ativo não circulante	<b>11.182</b>	10.603	<b>11.182</b>	10.603
Passivo circulante	-	-	<b>(43.507)</b>	(56.548)
Passivo não circulante	-	-	<b>(256.141)</b>	(248.259)
	<b>11.182</b>	12.493	<b>(288.466)</b>	(292.314)

(\*) Atualizados com base na variação do CDI, acrescido de 3% ao ano, sem vencimento predeterminado, tendo como garantia as ações do empreendimento Marsala, liquidado em 2016.

(\*\*) Atualizados com base na variação média do IGPM + 19,5% a.a. A garantia é a distribuição preferencial dos dividendos da controlada Nova Colorado S.A. Este mútuo foi liquidado em janeiro de 2017, através de troca de participação societária, entre Norstar e Cipasa Desenvolvimento Urbano.

(\*\*\*) O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Parceiros em empreendimentos--Continuação

#### 13.2. Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	Consolidado	
	2016	2015
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 9)	<b>770.343</b>	755.146
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	<b>(299.648)</b>	(304.806)
	<b>470.695</b>	450.340

A Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiros, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2016, do total a receber, R\$299.648 (2015 - R\$304.806) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos

#### 14.1. Informações sobre as investidas

Controlada e controlada em conjunto	Participação %	2016			2015		
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	9.262	17.146	9.252	17.129	9.881	24.381
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(1)	46	(1)	46	742	3.311
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda	99,9	(1)	25	(1)	25	(1.157)	26
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(894)	15.077	(893)	15.062	(1.241)	5.094
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv. Imob. Ltda	99,9	(7.152)	12.963	(7.145)	12.950	(4.456)	18.366
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(6)	2.641	(6)	2.638	(144)	2.034
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(2.604)	42.094	(2.601)	42.052	(1.762)	33.199
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenv. Imobiliário Ltda	99,9	33	1.349	33	1.347	(109)	1.452
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	4.007	20.443	4.003	20.423	12.812	17.400
Cipasa Jundiáí JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	2.027	15.276	2.025	15.261	6.980	13.365
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.928	16.819	1.926	16.802	5.488	8.739
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenv. Imob. Ltda.	99,9	(124)	10.619	(124)	10.609	(738)	10.691
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(278)	4.877	(278)	4.872	433	5.150
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	3.086	4.955	3.083	4.950	4.374	7.746
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(3)	1.950	(3)	1.948	(28)	1.289
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(28)	1.508	(28)	1.507	(82)	1.504
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(15)	21.301	(15)	21.280	2.533	15.519
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	646	10.120	646	10.110	3.571	12.512
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	503	25.014	252	12.507	3.689	14.060
Cipasa S J Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(1.262)	12.688	(1.260)	12.675	1.391	14.824
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,9	(36)	1.763	(36)	1.761	(4)	1.446
Cipasa Teresina I TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(1.412)	5.272	(1.410)	5.267	1.867	3.492
Cipasa Teresina II TRP1 Desenvol. Imobiliário Ltda.	99,9	(9)	2.137	(9)	2.135	(75)	1.808
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(44)	2.507	(17)	953	24	969
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	1.576	8.126	598	3.088	(21)	2.489
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	6	8.097	2	3.077	176	3.078
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	7	9.656	3	3.669	300	3.671
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(14)	2.831	(5)	1.076	199	1.081
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	82	6.200	31	2.356	121	2.325
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	589	17.579	588	17.562	(696)	13.829
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50	408	2.777	204	1.388	361	1.643
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	293	16.074	292	16.058	2.507	18.100
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(2.322)	14.117	(2.320)	14.103	2.941	13.553
Marsala Incorporação SPE S.A.	25,0	(1.185)	20.676	(296)	5.169	(137)	4.238

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.1. Informações sobre as investidas--Continuação

Controlada e controlada em conjunto	Participação %	2016				2015	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	60	9.612	85.554	5.767	51.332	11.735	51.332
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(2.135)	14.461	(2.133)	14.446	(1.114)	9.752
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	802	21.769	801	21.747	(1.731)	20.353
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,9	599	6.930	599	6.923	(762)	4.073
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,9	(1.156)	31.128	(1.154)	31.097	(1.098)	31.745
Outros (*)	99,9	(1.884)	4.962	(1.733)	4.923	(527)	8.043
				<b>8.637</b>	<b>432.323</b>	56.243	407.682
Mais-valia na aquisição do investimento na Sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.					<b>708</b>		<b>708</b>
					<b>433.031</b>		<b>408.390</b>

(\*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.1. Informações sobre as investidas--Continuação

##### 14.1.1. Informações sobre outros investimentos não controlados

Controladas em conjunto	Participação %	2016				2015	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	503	25.014	252	12.507	3.689	14.059
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(45)	2.507	(17)	953	24	969
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	1.578	8.126	599	3.088	(21)	2.489
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend.Imob. S.A.	38	6	8.097	2	3.077	176	3.078
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A.	38	7	9.656	3	3.669	300	3.671
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(1)	176	-	67	199	1.081
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imobiliários S.A.	38	(1)	189	-	72	121	2.325
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A.	38	(14)	2.831	(5)	1.076	(137)	4.238
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	81	6.200	31	2.356	-	-
Marsala Incorporação SPE S.A.	25	(1.185)	20.676	(296)	5.169	-	-
Marialice Empreendimento Imobiliário Ltda	50	408	2.777	204	1.388	361	1.643
Outros						(1)	139
				772	33.421	4.711	33.692
Mais-valia na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.					708		708
					<u>34.129</u>		<u>34.400</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Movimentação Controladas e Controladas em conjunto

Sociedade investida	No início do exercício	(+) Adição /Baixas (**)	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2016
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	24.380	7.505	(24.008)	9.252	17.129
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.310	(3.016)	(247)	(1)	46
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.094	10.860	-	(893)	15.061
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.034	611	-	(6)	2.639
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33.199	11.455	-	(2.601)	42.053
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.399	4.004	(4.983)	4.003	20.423
Cipasa Campo Grande CFG 1-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.452	(138)	-	33	1.347
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.365	1.730	-	(7.145)	12.950
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.692	41	-	(124)	10.609
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	27	-	-	(1)	26
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.365	1.504	(1.633)	2.025	15.261
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.740	6.137	-	1.926	16.803
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.150	-	-	(278)	4.872
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.746	119	(5.998)	3.083	4.950
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.290	662	-	(3)	1.949
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.505	30	-	(28)	1.507
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.518	5.776	-	(15)	21.279
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.512	125	(3.173)	646	10.110
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	14.059	-	(1.804)	252	12.507
Cipasa S. J. Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.825	1.371	(2.261)	(1.260)	12.675
Cipasa Teresina TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.491	3.455	(270)	(1.410)	5.266
Cipasa Teresina TRP1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.808	336	-	(9)	2.135
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	969	-	-	(17)	952
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.489	-	-	599	3.088
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.078	-	-	3	3.081
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.671	-	-	3	3.674
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.081	-	-	(5)	1.076
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.325	-	-	31	2.356
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.829	3.145	-	588	17.562
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.642	-	(458)	204	1.388
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.100	33	(2.367)	292	16.058
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.553	2.869	-	(2.320)	14.102
Marsala Incorporação SPE S.A.	4.238	1.227	-	(296)	5.169
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	51.332	-	(5.767)	5.767	51.332
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.752	6.827	-	(2.133)	14.446
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.353	593	-	801	21.747
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.446	351	-	(36)	1.761
Cipasa Várzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.073	2.250	-	599	6.922
Cipasa Vitória VDC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31.745	506	-	(1.154)	31.097
Outros(*)	8.045	(1.237)	(158)	(1.735)	4.915
	407.682	69.131	(53.127)	8.637	432.323
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada	708	-	-	-	708
	408.390	69.131	(53.127)	8.637	433.031

(\*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

(\*\*) A Administração considera como baixas, a incorporação societária de empresas e a redução do capital.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Movimentação Controladas e Controladas em conjunto--Continuação

Sociedade investida	No início do exercício	(+) Adição /Baixas (**)	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2015
Cipasa Aldeia Ald1 Desenvolvimento Urbano Ltda.	19.297	40	(4.838)	9.881	24.380
Cipasa Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.751	9	(192)	742	3.310
Cipasa Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.703	2.632	-	(1.241)	5.094
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.094	84	-	(144)	2.034
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.974	20.987	-	(1.762)	33.199
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.756	7.052	(5.221)	12.812	17.399
Cipasa Campo Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.(i)	1.323	238	-	(109)	1.452
Cipasa Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	22.038	790	(7)	(4.456)	18.365
Cipasa Parauapebas II Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	10.831	599	-	(738)	10.692
Cipasa Altamira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	1.183	1	-	(1.157)	27
Cipasa Jundiá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.569	36	(3.220)	6.980	13.365
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.221	9	(6.978)	5.488	8.740
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	7.747	(2.099)	(931)	433	5.150
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.151	2.250	(28)	4.373	7.746
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	336	982	-	(28)	1.290
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.399	188	-	(82)	1.505
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.613	8.372	-	2.533	15.518
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.501	1.169	(729)	3.571	12.512
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	14.648	48	(4.325)	3.688	14.059
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.300	3.134	-	1.391	14.825
Cipasa Serra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.450	-	(4)	1.446
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.672	(2.319)	(2.729)	1.867	3.491
Cipasa Teresina II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	697	1.186	-	(75)	1.808
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.154	-	(209)	24	969
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.510	-	-	(21)	2.489
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.187	-	(285)	176	3.078
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.865	-	(494)	300	3.671
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.015	-	(133)	199	1.081
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.432	-	(228)	121	2.325
Cipasa Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	10.797	3.728	-	(696)	13.829
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.755	-	(474)	361	1.642
Cipasa Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	16.440	368	(1.215)	2.507	18.100
Cipasa Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	6.483	4.130	-	2.940	13.553
Marsala Incorporação SPE S.A.	4.214	161	-	(137)	4.238
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	76.897	-	(37.300)	11.735	51.332
Cipasa Pontal Desenvolvimento Urbano Ltda.	8.460	2.406	-	(1.114)	9.752
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	9.997	12.086	-	(1.730)	20.353
Cipasa Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	26.761	6.082	-	(1.098)	31.745
Cipasa Várzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	859	3.976	-	(762)	4.073
Outros (*)	7.866	704	-	(525)	8.045
	340.496	80.479	(69.536)	56.243	407.682
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada	1.062	(354)	-	-	708
	341.558	80.125	(69.536)	56.243	408.390

(\*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

(\*\*) A Administração considera como baixas, a incorporação societária de empresas e a redução do capital.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Saldos de operações

a) Ativo não circulante

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

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Cipasa Santa Maria Empreend Imob Ltda	49	-	49	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	18	18	18	18
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	6	6	6	6
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	12	12	12	12
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	12	12	12	12
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	16	8	16	8
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	108	-	-	-
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Urbano Ltda	306	-	-	-
Dome Consultores Integrados Ltda	1.579	745	-	-
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A	241	-	-	-
Cipasa Macapa MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	846	-	-	-
Cipasa S.J.Campoas PTM1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	86	-	-	-
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	675	-	-	-
Cipasa Jundiai JND1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	34	-	-	-
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliario Ltda	39	-	-	-
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	8	-	-	-
Cipasa Serviços Ltda	39	-	-	-
Cipasa Campo Grande CPG-1 Desenvolvimento Imob.Ltda	-	-	-	-
Cipasa KST Desenvolvimento Imobiliario Ltda	499	-	-	-
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.671	-	1	-
Outros	-	-	-	1
Não circulante	6.244	801	114	57
Dividendos a receber (Nova Colorado S.A.)	59.292	53.525	-	-
Não circulante	59.292	53.525	-	-

Os saldos são integralizados no capital social frequentemente, alguns casos estão sob análise do jurídico para execução do processo de integralização.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Saldos de operações -- continuação

##### b) Passivo circulante

Refere-se a mútuo junto aos sócios.

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.897	2.304	2.897	2.304
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i)	3.764	2.091	3.764	2.091
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i)	-	2.134	-	2.134
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.432	-	2.432	-
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	794	-	794	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	653	-	653	-
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. (i)	912	-	912	-
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.(iii)	1.950	-	-	-
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	945	-	-	-
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	410	-	-	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda (iii)	25	-	-	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	146	-	-	-
Cipasa Rio Grande IBO2 Desenv. Imobiliário Ltda (iii)	6	-	-	-
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda. (iii)	9.118	-	-	-
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob.Ltda. (iii)	3.665	-	-	-
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	84	-	-	-
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	247	-	-	-
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	6.521	6.521	-	-
Cipasa S J Campos PMT1 Desenv. Imobiliário Ltda. (ii)	7.756	8.108	-	-
	<b>42.325</b>	21.158	<b>11.452</b>	6.529
Circulante	<b>30.873</b>	21.158	-	6.529
Não Circulante	<b>11.452</b>	-	<b>11.452</b>	-
	<b>42.325</b>	21.158	<b>11.452</b>	6.529

(i) Remuneração de 100% do CDI com vencimento em 2016.

(ii) Operações com vencimento final em julho de 2025 e agosto de 2024, respectivamente, sem remuneração.

(iii) Conta corrente entre companhia.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Capital de giro (i)	9.550	14.678	18.356	14.678
Cédula de crédito bancário (CCB) (ii)	51.065	50.427	76.569	119.578
Desconto de recebíveis (iii)	72.866	84.226	178.067	132.946
Debêntures (iv) e (v)	83.087	37.801	178.831	122.485
Custo de capitalização	(10.974)	(8.999)	(24.350)	(18.058)
	<u>205.594</u>	<u>178.133</u>	<u>427.473</u>	<u>371.629</u>
Circulante	80.033	79.508	143.706	171.024
Não circulante	125.561	98.625	283.767	200.605
	<u>205.594</u>	<u>178.133</u>	<u>427.473</u>	<u>371.629</u>

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a CDI juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) A Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários selecionados. A CCB conta com garantia fidejussória representada pelo aval da Controladora e pelo penhor de títulos creditórios, e remuneração média de CDI+5,0% e vencimento final para maio de 2019.
- (iii) Desconto de recebíveis com prazo de nove anos e com vencimento final para 01 de Novembro de 2028, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes. Em 29 de abril de 2015, a controlada Nova Colorado adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 6,0% a.a., sendo o vencimento final para 29 de agosto de 2016 e em 12 de maio de 2016, adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 10,69% a.a., sendo o vencimento final para 13 de agosto de 2018.
- (iv) Em 1º de dezembro de 2016, através de Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, a Companhia emitiu 80.000 mil debentures, em 2 séries de 40.000 debentures cada, no valor unitário de R\$ 100. Aproximadamente R\$ 35.100 já foram captados na 1ª série. A 2ª série está prevista para lançamento no 1º semestre de 2017. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. é o agente fiduciário.
- (v) Em 31 de janeiro de 2013, 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015 e 16 de junho de 2016, a controlada Nova Colorado emitiu uma debênture com taxa de juros remuneratórios de 10,75% a.a., 9,25% a.a., 10,60% a.a. e 14,25% a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo os vencimentos finais para 1º de novembro de 2018, 1º de fevereiro de 2024, 20º de outubro de 2023 e 16º de junho de 2021, respectivamente, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Esta debênture é parte de uma operação jurídica, na qual a debênture é lastro em uma emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora, não conversível em ações.

A Companhia possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de covenants. Durante o exercício de 2016 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos. Porém, a Companhia obteve waiver e não houve vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia encontra-se dentro dos novos limites estabelecidos.

O saldo não circulante corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15. Empréstimos e financiamentos - Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
2017	-	48.663	-	76.874
2018	<b>48.428</b>	26.055	<b>84.482</b>	36.818
2019	<b>44.505</b>	14.044	<b>72.449</b>	24.163
2020	<b>26.549</b>	4.438	<b>51.052</b>	28.238
2021 (em diante)	<b>6.079</b>	5.425	<b>75.784</b>	34.512
	<b>125.561</b>	98.625	<b>283.767</b>	200.605

### 16. Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	2016	2015
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	<b>8.869</b>	9.544
Coljaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	<b>3.244</b>	3.244
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda. (**)	<b>16.699</b>	20.376
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	<b>375</b>	375
	<b>29.187</b>	33.539
Circulante	<b>8.527</b>	4.735
Não circulante	<b>20.660</b>	28.804
	<b>29.187</b>	33.539

O saldo não circulante corresponde as obrigações por aquisição de imóveis e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2016	2015
2017	-	5.469
2018	4.278	5.015
2019	3.689	4.267
2020	3.284	3.753
2021 (em diante)	9.409	10.300
	<b>20.660</b>	28.804

(\*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, limitado a 30% do total recebido e a R\$10.350. O saldo é atualizado pelo IGPM e o vencimento final está previsto para 2023.

(\*\*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, o saldo não sofre correção, com vencimento final em março de 2027.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 17. Tributos correntes com recolhimento diferido

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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
PIS	1.014	522	9.007	4.582
COFINS	1.404	2.392	17.451	20.970
IRPJ	-	-	16.492	14.105
CSLL	-	-	8.334	7.332
	<u>2.418</u>	<u>2.914</u>	<u>51.284</u>	<u>46.989</u>
Circulante	900	861	8.853	8.391
Não circulante	1.518	2.053	42.431	38.598
	<u>2.418</u>	<u>2.914</u>	<u>51.284</u>	<u>46.989</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 18. Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Consórcio de Urbanização Agrigento	1	2	1	2
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	2	2	1	2
Consórcio de Urbanização Araraquara	-	-	-	-
Consórcio de Urbanização Carmela	-	3	-	3
Consórcio de Urbanização São Camilo	-	100	-	100
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	-	-	-	-
Cipasa Vitória VDC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	-	-	1	3
Dome Consultores Integrados Ltda.	-	-	149	173
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	2	2
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	-
Cipasa Camaçari CRI1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	1.234	1.575
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	7	835
Cipasa S J Campos PTM1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	88	1.440
Cipasa Jundiá JND1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	581	2.365
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	193	1.475
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	7.256	6.486
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	51	171
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	4.772	10.792
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	196	26
Cipasa Guarapari ZON1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	1.783	2.448
Cipasa Teresina TRS1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	342	386
Cipasa Porto Velho POV1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	96	340
Cipasa Marília MAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	7
Cipasa Marília MAR2 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	6	12
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	85	294
Cipasa Pontal NIG1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	2	3
Cipasa Piracicaba II Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	67	387
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	51	176
Outros	179	146	179	146
	182	253	17.143	29.649
Circulante	182	199	14.789	23.777
Não circulante	-	54	2.354	5.872

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 19. Provisões

#### a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Garantias	690	9.113	6.953	9.113
Demandas judiciais	538	554	785	691
Obrigações contratuais	2.555	2.670	4.712	4.609
	3.783	12.337	12.450	14.413

#### b) Movimentação no consolidado

	Consolidado				
	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	2016 Total	2015 Total
No início do exercício	9.113	691	4.609	14.413	12.804
Debitado à demonstração do resultado	-	94	103	197	4.809
Reversão de provisão	(2.160)	-	-	(2.160)	-
Pago no exercício	-	-	-	-	(3.200)
No fim do exercício	6.953	785	4.712	12.450	14.413
Passivo não circulante	6.953	785	4.712	12.450	14.413

#### c) Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em 18 de Agosto de 2016 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. Em 2016, as metas não foram atingidas nem pela Companhia nem pela controlada Nova Colorado S.A.. Portanto, não serão pagas participações nos resultados.

#### 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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 19. Provisões--Continuação

e) Obrigações contratuais

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

f) Demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo:

	Consolidado	
	Provável	Possível
Trabalhista	255	9.160
Civil	505	19.400
Tributário	-	832
Ambiental	25	2
	<b>785</b>	<b>29.394</b>

A Companhia e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de seus desfechos favoráveis.

### 20. Patrimônio líquido

#### 20.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2016, o capital social da Companhia, no valor de R\$433.551 é dividido em 45.504.802 ações, sendo 22.775.266 ações ordinárias e 22.729.536 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2015 – o capital da Companhia, no valor de 395.532 e dividido em 42.260.936 ações, sendo 22.775.26 ações ordinárias e 19.485.670 ações preferenciais, todas nominativas.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 20. Patrimônio líquido--Continuação

#### 20.1. Capital social--Continuação

As ações preferenciais e ações preferenciais classe II emitidas em 30 de dezembro de 2014, foram convertidas em ações preferenciais classe III, conforme Estatuto Social da Companhia.

As ações preferenciais são conversíveis em ações ordinárias nos termos previstos no Acordo de Acionistas da Companhia, terão direitos de voto restrito, sem prejuízo dos direitos de voto assegurados por lei; e farão jus ao dividendo fixo anual, cumulativo e prioritário. Que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devido aos demais.

A Companhia classifica os valores correspondentes às suas ações preferenciais resgatáveis como capital social no patrimônio líquido, na forma definida pelo artigo 5 combinado com 11 da Lei nº 6.404/76, sendo que o entendimento da Administração da Companhia está de acordo com o requerido pela legislação societária.

#### Movimentação da quantidade de ações:

	2016	2015
Em 1º de janeiro	42.260.936	29.862.533
Aumento de capital (*)	3.243.866	14.602.572
Diluição ações ordinárias (minoritários)	-	(2.204.169)
Em 31 de dezembro	45.504.802	42.260.936

(\*) A Companhia aprovou os seguintes aumentos de capital realizados com base em seu valor contábil:

- Em 2015 e 2016, foram aprovados os aumentos de capital social, sem valor nominal, conforme demonstrado a seguir:

Data	Tipo ação	R\$	Ações
29/01/15	Preferencial	147.576	12.591.406
24/09/15	Preferencial	11.797	1.006.521
18/11/15	Preferencial	11.775	1.004.645
		171.148	14.602.572
15/01/16	Preferencial	12.019	1.025.490
01/03/16	Preferencial	1.000	85.322
11/03/16	Preferencial	10.000	853.216
15/07/16	Preferencial	8.000	682.588
19/08/16	Preferencial	4.000	341.286
14/10/16	Preferencial	3.000	255.964
		38.019	3.243.866

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **20. Patrimônio líquido-Continuação**

#### **20.2. Reserva de capital**

Em 1º de fevereiro de 2015, a Companhia incorporou de forma reversa a acionista não controladora (Ellensbrook Participações S.A.), apurando prejuízo de R\$38.097, o qual foi absorvido pela reserva de capital e de lucros.

#### **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.

As ações apresentaram destacados dividendos fixos obrigatórios como segue:

- a) Ações preferenciais, R\$1,37 por ação ao ano;
- b) Ações preferenciais classe II, R\$1,08 por ação ao semestre;
- c) Ações preferenciais classe III, R\$0,95 por ação no primeiro semestre de 2016 e R\$1,205 ao semestre.
- d) Ações preferenciais classe IV, R\$2,28 por ação ao ano.
- e) Ações preferenciais classe V, R\$2,28 por ação ao ano.
- f) Ações preferenciais classe VI, R\$2,17 por ação ao ano.
- g) Ações preferenciais classe VII, R\$1,22 por ação ao ano.
- h) Ações preferenciais classe VIII, R\$1,18 por ação ao ano.
- i) Ações preferenciais classe IX, R\$0,84 por ação ao ano.

Após a constituição da reserva legal e dos dividendos fixos obrigatórios de caráter prioritário das ações preferenciais, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo foi assim efetuado:

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 20. Patrimônio líquido-Continuação

#### 20.3. Destinação dos lucros -- continuação

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prejuízo / (Lucro líquido) do exercício	(40.060)	3.609
Constituição da reserva legal - 5%	-	(180)
Dividendos fixos (R\$1,37 por ação preferencial (*))	-	(27.269)
	<hr/>	<hr/>
Base de cálculo	-	(23.840)
Dividendo mínimo obrigatório - %	-	-
Dividendo obrigatório calculado	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>

Os dividendos fixos estão apresentados nas demonstrações financeiras conforme prazo de vencimentos pelos respectivos montantes (circulante - R\$15.269; não circulante - R\$12.000).

(\*) Para o cálculo foi considerado o período compreendido entre a emissão das ações preferenciais até 31 de dezembro de 2016. Em 2016, a Administração aprovou o reinvestimentos dos dividendos remanescentes em 2014 no montante de R\$9.980.

#### 20.4. Prejuízo / (Lucro) líquido por ação

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prejuízo / (Lucro líquido) do exercício	(40.060)	3.609
Denominador - média ponderada de ações disponíveis (em milhares de ações)	47.108	29.863
Prejuízo / (Lucro) por ação (média ponderada) - em R\$	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não há diferença entre o cálculo de prejuízo / (lucro) por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potencialmente dilutivas. Assim, a quantidade de ações preferenciais foi desconsiderada no cálculo da média.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 21. Receita líquida, dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita com venda de lotes	6.616	8.475	267.657	434.389
Devolução de vendas e Provisão de distratos	(7.737)	(2.719)	(107.112)	(79.534)
Receita de serviços	179	125	1.358	3.539
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	3.537	(12.559)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	256	(330)	(5.483)	(12.305)
Receita líquida	(686)	5.551	159.957	333.530

### 22. Custos e despesas por natureza

#### a) Custos dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Obras de infraestrutura	(5.176)	(2.360)	(91.147)	(201.871)
Provisão para garantia (*)	8.423	(3.953)	1.669	(3.953)
	3.247	(6.313)	(89.478)	(205.824)

(\*) As provisões para garantia na Controladora foram estornadas e reclassificadas diretamente em cada projeto.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 22. Custos e despesas por natureza -- continuação

#### b) Despesas comerciais e gerais e administrativas

##### i) *Gerais e administrativas*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Benefícios a administradores e empregados (Nota 24)	(25.116)	(30.104)	(35.562)	(40.596)
Viagens e deslocamentos	(184)	(737)	(1.304)	(2.244)
Consultoria	(2.917)	(4.102)	(10.167)	(15.804)
Despesas de aluguel e condomínio	(1.335)	(2.083)	(1.991)	(2.707)
Depreciação e amortização	(1.665)	(1.910)	(3.037)	(5.152)
Despesas com veículos e condução	(53)	(88)	(351)	(593)
Despesas com informática	(455)	(448)	(537)	(700)
Despesas gerais e manutenção	(1.625)	(3.180)	(1.951)	(4.018)
Despesas de cartório e judiciais	(398)	(637)	(2.825)	(2.986)
Despesa conservação e limpeza	(97)	(152)	(119)	(188)
Despesa imposto predial e territorial	(392)	(354)	(2.479)	(2.359)
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	-	(11)	(621)	(1.774)
Despesas tributárias	(2.221)	(2.995)	(2.622)	(4.023)
Consumos diversos	(1.219)	(1.202)	(4.081)	(4.890)
	<u>(37.677)</u>	<u>(48.003)</u>	<u>(67.647)</u>	<u>(88.036)</u>

##### ii) *Comerciais*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Despesas publicidade e marketing	(33)	(307)	(7.256)	(10.593)
	<u>(33)</u>	<u>(307)</u>	<u>(7.256)</u>	<u>(10.593)</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 23. Despesa de benefícios a administradores e empregados

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Salários	(10.256)	(12.282)	(12.909)	(16.769)
Encargos	(7.522)	(9.507)	(10.989)	(12.170)
Treinamentos	(17)	(145)	(86)	(208)
Bônus	-	-	-	(18)
Remuneração da administração	(4.930)	(5.410)	(6.688)	(6.033)
Outros benefícios	(2.391)	(2.760)	(4.890)	(5.398)
	<u>(25.116)</u>	<u>(30.104)</u>	<u>(35.562)</u>	<u>(40.596)</u>
Número de empregados (*)	128	151	366	294

(\*) O número de empregados não faz parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas.

A Administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Remuneração	(3.577)	(3.754)	(5.075)	(4.202)
Encargos	(1.181)	(1.345)	(1.438)	(1.503)
Benefícios	(172)	(254)	(175)	(271)
Bônus	-	(57)	-	(57)
	<u>(4.930)</u>	<u>(5.410)</u>	<u>(6.688)</u>	<u>(6.033)</u>

### 24. Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Provisão para demandas judiciais	17	(343)	(94)	(480)
Ganho aquisição carteira	-	-	-	-
Perda de investimentos	(1.616)	-	(1.800)	-
Outras receitas, líquidas	305	990	2.444	3.825
	<u>(1.294)</u>	<u>647</u>	<u>550</u>	<u>3.345</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 25. Receitas e despesas financeiras

#### a) Receitas financeiras

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Juros de aplicações financeiras	6.269	10.976	11.409	22.684
Juros com atualização financeiras da carteira de recebíveis	10.887	15.875	25.932	21.701
Receita sobre mútuo	(246)	2.452	(246)	2.452
Outras receitas financeiras	-	-	4.446	4.063
	<b>16.910</b>	<b>29.303</b>	<b>41.541</b>	<b>50.900</b>

#### b) Despesas financeiras

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Juros, encargos e taxas bancárias	(3.006)	(3.287)	(6.267)	(9.422)
Juros e comissões sobre empréstimos	(24.594)	(29.078)	(56.641)	(48.466)
Atualização monetária dos mútuos	(1.441)	(715)	(1.443)	(714)
Outras despesas financeiras	(123)	(78)	(176)	(84)
	<b>(29.164)</b>	<b>(33.158)</b>	<b>(64.527)</b>	<b>(58.686)</b>

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Total despesas financeiras	75.711	68.843
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(11.184)	(10.157)
	<b>64.527</b>	<b>58.686</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 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	Consolidado	
	2016	2015
IRPJ	251	480
CSLL	81	222
Corrente	332	702
IRPJ	6.469	11.348
CSLL	3.349	5.511
Diferido	9.818	16.859
Total	10.150	17.561

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.14.

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:

i) *Lucro real*

	Controladora	
	2016	2015
Resultado antes da tributação	(40.060)	3.609
Alíquota vigente - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social nominal	-	1.228
(-) Equivalência patrimonial	(8.637)	(19.123)
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	-	17.895
Imposto de renda e contribuição social	-	-

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 26. Despesa de imposto de renda e contribuição social--Continuação

#### b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social--Continuação

##### ii) *Lucro presumido*

Descrição	Consolidado (Lucro presumido)					
	31/12/2016			31/12/2015		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
<b>Receita bruta (*)</b>	<b>160.643</b>	<b>160.643</b>		339.954	339.954	
<b>Receita financeira</b>	<b>15.300</b>	-		20.854	-	
Percentual de presunção (loteadoras)	<b>8%</b>	<b>12%</b>		8%	12%	
Base de cálculo (presumido)	<b>12.851</b>	<b>19.277</b>		27.196	40.794	
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	<b>25%</b>	<b>9%</b>		25%	9%	
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>	<b>3.213</b>	<b>1.735</b>	<b>4.948</b>	6.799	3.672	10.471
<b>Alíquota efetiva de tributos presumidos</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,08%</b>	<b>3,08%</b>	2,00%	1,08%	3,08%
<b>Receita financeira</b>						
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)</b>	<b>(3.825)</b>	<b>(1.377)</b>	<b>(5.202)</b>	(5.214)	(1.877)	(7.090)
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>	<b>(7.038)</b>	<b>(3.112)</b>	<b>(10.150)</b>	(12.013)	(5.548)	(17.561)

(\*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

### 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\$90.579, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)).

Os compromissos de incorporação imobiliária, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 28. Seguros

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

	R\$	Vigência
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	7.500.000	28 de Março de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	75.000.000	27 de Outubro de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	301.000.000	30 de Maio de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	131.966	14 de Junho de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	20.000.000	18 de Dezembro de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A - Aldeia	56.648.292	30 de Junho de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A – Cachoeiro	20.404.107	30 de Junho de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A- Camaçari 2	43.830.939	30 de Junho de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A - Teresina JD	21.044.995	25 de Abril de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Varzea 1	16.199.278	31 de Dezembro de 2017
Cipasa Vitoria VDC1 Desenv. Imob.Ltda	9.524.295	25 de Abril de 2017
Consortio de Urbanização Jundiá	15.305.215	25 de Abril de 2017
Consortio de Urbanização Jundiá	17.973.989	25 de Abril de 2017
Consortio de Urbanização Salto 3	2.246.890	01 de Maio de 2017
Consortio de Urbanização Salto 3	2.370.985	01 de Maio de 2017
Cipasa S.J. Campos PTM1 Desenv. Imob.Ltda	8.543.444	01 de Julho de 2017
Cipasa S.J. Campos PTM1 Desenv. Imob.Ltda	9.022.561	01 de Julho de 2017
Cipasa Macapa MAC1 Desenv. Imob.Ltda	12.549.499	01 de Julho de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	5.843.570	01 de Dezembro de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	1.043.919	01 de Dezembro de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	8.069.869	01 de Dezembro de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	8.448.684	01 de Dezembro de 2017
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	7.636.881	01 de Dezembro de 2017
Seguro patrimonial		
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	242.228	06 de Maio de 2020
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	825.518	30 de Abril de 2017
Consortio de Urbanização Piracicaba II	9.008.119	15 de Agosto de 2017
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenv. Imobiliario Ltda	15.236.801	04 de Abril de 2019
Cipasa Marília 2 MAR2 Desenvolvimento Imob.Ltda	22.954	15 de Abril de 2017

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.

## **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **29. Eventos subsequentes**

Em 02 de janeiro de 2017, a Cipasa, aumenta sua participação societária na controlada Nova Colorado S.A em 7,45%. O aumento da participação ocorreu através da liquidação de um mútuo entre a Cipasa e os sócios minoritários da Nova Colorado.

Em 06 de fevereiro de 2017, a controlada Nova Colorado S.A emitiu a 5ª série de debêntures, no valor de R\$ 65.400, com taxa de juros de até 13,65% a.a. mais IPCA.