

Cipasa  
Desenvolvimento  
Urbano S.A.

**Demonstrações Financeiras em  
31 de dezembro de 2017**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>11</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>12</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>13</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Ao 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. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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 2017, 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Recuperabilidade dos imóveis destinados à venda (“impairment”)

Notas explicativas 2.6 e 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de imóveis destinados à venda. A determinação do valor recuperável destes ativos, inclui a utilização de julgamentos e premissas definidas pela Companhia.</p> <p>Qualquer mudança nessas estimativas podem impactar de forma relevante o valor recuperável desses ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras consolidadas e seus investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, em função disso, consideramos esta questão como um dos principais assuntos de auditoria.</p>	<p>Obtivemos entendimento sobre a metodologia e as premissas utilizadas pela Companhia em sua análise. Avaliamos os indicativos de redução ao valor recuperável por meio da existência de margens negativas no exercício vigente. Efetuamos, por amostragem, a comparação entre o valor contábil dos imóveis destinados à venda e o valor de realização de ativos semelhantes. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis os saldos de imóveis destinados à venda no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.</p>

### Provisão para distratos com clientes

Notas explicativas 2.4, 4.(d) e 9 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>A Companhia realiza periodicamente análises a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados ao contas a receber poderão não fluir para a Companhia, e com base no resultado desta análise, a Companhia efetua a provisão para distratos com clientes.</p> <p>Tal análise exige um alto grau de julgamento da Companhia, bem como, premissas, estimativas e dados históricos que exigiu considerações relevantes no decorrer do processo de auditoria.</p>	<p>Obtivemos entendimento sobre a política e premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo da provisão para distratos. Avaliamos a razoabilidade da provisão para distratos com clientes, por meio da comparação entre a inadimplência da carteira na data base com o montante de provisão para distratos constituído pela Companhia. Por amostragem, comparamos os dados apresentados no relatório de <i>aging list</i> do contas a receber com a respectiva documentação suporte. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia.</p>

Devido à relevância do valor das contas a receber e ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas à provisão para distrato, e o possível impacto destas estimativas ser relevante para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse como um principal assunto de auditoria.

No decorrer de nossa auditoria identificamos certos ajustes, que afetariam a mensuração e a divulgação do contas a receber os quais não foram registrados, pois foram considerados imateriais pela Administração.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis os saldos do contas a receber no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

## Outros assuntos

### **Valores correspondentes**

O exame do balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2016, preparados originalmente antes dos ajustes, descritos na nota 2.16 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, na data 07 de abril de 2017. Como parte da nossa auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017, examinamos os ajustes nos valores correspondentes do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016, que em nossa opinião são apropriados e foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes e não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que tais ajustes não foram efetuados, em todos os aspectos relevantes, de forma apropriada. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras referentes ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre eles tomados em conjunto.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela elaboração das demonstrações financeiras, 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela Companhia declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 5 de abril de 2018

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC SP2529915/O-0

**Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2017	Reapresentado 2016	2017	Reapresentado 2016		2017	Reapresentado 2016	2017	Reapresentado 2016
<b>Ativo</b>					<b>Passivo e patrimônio líquido</b>				
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	5.230	5.152	15.993	18.070	Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	58.612	80.033	106.670	143.706
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	5.250	31.780	7.864	36.005	Fornecedores	1.309	1.514	7.620	9.159
Contas a receber (Nota 9)	16.319	17.391	147.898	173.464	Contas a pagar	5.260	3.204	8.612	5.775
Créditos a receber (Nota 10)	4.047	5.773	9.604	11.059	Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	8.675	8.527
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	245	1.041	66.207	103.993	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.926	5.041	5.523	7.722
Impostos a recuperar	2.387	4.429	4.202	6.976	Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	214	900	6.569	8.853
Consórcios (Nota 12)	1.300	1.643	1.900	2.570	Adiantamentos de clientes (Nota 18)	285	182	13.307	14.789
Dividendos a receber (Nota 14.3)	62.534	-	35	-	Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	40.959	43.507
Demais ativos	15.350	5.990	15.766	6.015	Dividendos a pagar (Nota 20.3)	21.189	27.269	51.344	66.797
					Partes relacionadas (Nota 14.3)	4.464	30.873	3.000	-
					Outras contas a pagar	-	-	71	7
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>112.661</b>	<b>73.199</b>	<b>269.469</b>	<b>358.152</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>95.259</b>	<b>149.016</b>	<b>252.350</b>	<b>308.842</b>
<b>Não circulante</b>					Não circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	3.642	1.381	13.294	10.222	Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	155.500	105.376	302.176	243.797
Contas a receber (Nota 9)	26.054	39.055	511.213	522.727	Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	161.511	181.989
Créditos a receber (Nota 10)	3.104	6.631	17.349	22.579	Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	19.469	20.660
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	14.231	41.475	295.552	297.717	Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	276	1.518	46.388	42.431
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	-	11.182	-	11.182	Adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	-	2.354
Partes relacionadas (Nota 14.3)	17.091	6.244	4.631	114	Provisões (Nota 19)	3.498	3.783	11.993	12.450
Dividendos a receber (Nota 14.3)	-	59.292	-	-	Partes relacionadas (Nota 14.3)	27.221	11.452	12.592	11.452
Demais ativos	1.159	1.767	1.400	2.588	Dividendos a pagar (Nota 20.3)	-	-	-	0
Investimentos (Nota 14.1 e 14.1.1)	430.118	433.031	48.452	34.129	Outras contas a pagar	143	64	145	142
Imobilizado	1.242	2.101	1.731	2.988	<b>Total passivo não circulante</b>	<b>186.638</b>	<b>122.193</b>	<b>554.274</b>	<b>515.275</b>
Intangível	1.756	2.135	1.797	2.181	<b>Total do passivo</b>	<b>281.897</b>	<b>271.209</b>	<b>806.624</b>	<b>824.117</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>498.397</b>	<b>604.294</b>	<b>895.418</b>	<b>906.427</b>	Patrimônio líquido				
<b>Total do ativo</b>	<b>611.058</b>	<b>677.493</b>	<b>1.164.887</b>	<b>1.264.579</b>	Capital social (Nota 20.1)	433.551	433.551	433.551	433.551
					Prejuízo Acumulado (Nota 20.3)	(104.390)	(27.267)	(104.390)	(27.267)
					<b>Patrimônio líquido atribuído aos controladores</b>	<b>329.161</b>	<b>406.284</b>	<b>329.161</b>	<b>406.284</b>
					<b>Patrimônio líquido atribuído aos não controladores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.103</b>	<b>34.178</b>
					<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>329.161</b>	<b>406.284</b>	<b>358.264</b>	<b>440.462</b>
					<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>611.058</b>	<b>677.493</b>	<b>1.164.887</b>	<b>1.264.579</b>

\*Vide nota 4(c)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita líquida, líquida dos lotes vendidos (Nota 21)	3.097	(686)	98.725	159.957
Custo dos lotes vendidos (Nota 22(a))	(4.154)	3.247	(62.506)	(89.478)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>(1.057)</b>	<b>2.561</b>	<b>36.219</b>	<b>70.479</b>
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 22(b))	(105)	(33)	(3.271)	(7.256)
Gerais e administrativas (Nota 22(b))	(30.706)	(37.677)	(55.742)	(67.647)
Equivalência patrimonial (Nota 14.1)	(17.494)	8.637	(3.059)	772
Amortização do ágio (Nota 14.2)	(708)	-	(708)	-
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas (Nota 24)</b>	<b>122</b>	<b>(1.294)</b>	<b>8.581</b>	<b>550</b>
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>(49.948)</b>	<b>(27.806)</b>	<b>(17.980)</b>	<b>(3.102)</b>
Despesas financeiras (Nota 25(b))	(34.558)	(29.164)	(69.831)	(64.527)
Receitas financeiras (Nota 25(a))	7.383	16.910	22.451	41.541
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b>(27.175)</b>	<b>(12.254)</b>	<b>(47.380)</b>	<b>(22.986)</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(77.123)	(40.060)	(65.360)	(26.088)
<b>Imposto de renda e contribuição social (Nota 26(a))</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.057)</b>	<b>(10.150)</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(77.123)</b>	<b>(40.060)</b>	<b>(75.417)</b>	<b>(36.238)</b>
Atribuível aos				
Acionistas controladores	-	-	(77.123)	(40.060)
Acionista não controladores	-	-	1.706	3.822

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2017	2016	2017	2016
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(77.123)</u>	<u>(40.060)</u>	<u>(75.417)</u>	<u>(36.238)</u>
dos efeitos tributários Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<u>(77.123)</u>	<u>(40.060)</u>	<u>(75.417)</u>	<u>(36.238)</u>
Atribuível aos				
Acionistas da controladora	-	-	(77.123)	(40.060)
Acionistas não controladores	-	-	1.706	3.822

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora						
	Capital social	Reserva de lucros			Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
		legal	Retenção de lucros	Prejuízos acumulados			
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	395.532	4.239	8.554	-	408.325	34.204	442.529
Subscrição e integralização de capital (Nota 20.1)	38.019	-	-	-	38.019	-	38.019
Prejuízo do exercício				(40.060)	(40.060)	3.822	(36.238)
Absorção do prejuízo do exercício (Nota 20.3)		(4.239)	(8.554)	12.793	-	-	-
Distribuição de lucros em controlada					-	(3.848)	(3.848)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>433.551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27.267)</b>	<b>406.284</b>	<b>34.178</b>	<b>440.462</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(77.123)	(77.123)	1.706	(75.417)
Absorção do prejuízo do exercício (Nota 20.3)	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de lucros em controlada	-	-	-	-	-	(6.781)	(6.781)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>433.551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(104.390)</b>	<b>329.160</b>	<b>29.103</b>	<b>358.264</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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2.017	2.016	2.017	2016
Das atividades operacionais				
<b>Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(77.123)</b>	<b>(40.060)</b>	<b>(65.360)</b>	<b>(26.088)</b>
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	17.494	(8.637)	3.059	(772)
Juros sobre mutuos	-	(925)	-	(925)
Baixa para perdas contratos de Mutuos	-	1.170	-	1.170
Amortização do ágio	708	-	708	-
Depreciações e amortizações	(38)	1.665	2.699	3.027
Encargos financeiros sobre financiamentos	28.925	37.172	68.711	72.795
Provisões	(285)	(8.554)	(457)	(1.963)
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	3.587	(3.537)
Tributos correntes com recolhimento	-	-	-	-
Provisão de distratos e devedores	(23)	1.768	1.448	14.744
Diferido (PIS e COFINS)	(2.002)	(219)	2.624	6.407
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	20.425	10.286	26.044	(45.356)
Imóveis destinados à venda	27.038	(5.220)	51.685	(22.410)
Consórcios	343	6	670	1.433
Impostos a recuperar	2.042	(670)	2.774	(774)
Partes relacionadas (Ativo)	(10.847)	(3.772)	(4.517)	4.867
Partes relacionadas (Passivo)	(10.640)	21.167	4.140	-
Demais ativos	(8.751)	(2.289)	(8.562)	811
Fornecedores	(205)	231	(1.539)	(4.522)
Contas a pagar	2.054	1.189	2.837	1.207
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.115)	2.057	(2.199)	665
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(1.043)	(4.352)
Parceiros em empreendimentos	11.182	(4)	(11.844)	(5.163)
Adiantamento de clientes	103	(71)	(3.836)	(12.506)
<b>Demais passivos</b>	<b>80</b>	<b>(271)</b>	<b>67</b>	<b>(629)</b>
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	(635)	6.019	71.696	(21.871)
Juros Empréstimos pagos	(24.743)	(32.235)	(42.081)	(81.392)
Dividendos recebidos	15.715	47.359	(6.679)	2.113
<b>Imposto de renda e contribuição social pagos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.057)</b>	<b>(10.150)</b>
<b>Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais</b>	<b>(9.663)</b>	<b>21.143</b>	<b>12.879</b>	<b>(111.300)</b>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	24.269	(12.064)	25.069	(10.073)
Investimentos, líquidos Aportes de capital em investidas	(34.245)	(68.061)	(27.600)	-
Imobilizado e intangível	1.276	(842)	(1.058)	(1.167)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(8.700)</b>	<b>(80.967)</b>	<b>(3.589)</b>	<b>(11.240)</b>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos				
Principal	(46.321)	(83.710)	(141.043)	(184.374)
Ingressos de empréstimos	70.842	106.234	135.756	248.815
Aumento de capital	-	38.019	-	38.019
Pagamento de dividendos	(6.080)	-	(6.080)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>18.441</b>	<b>60.543</b>	<b>(11.367)</b>	<b>102.460</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>78</b>	<b>719</b>	<b>(2.077)</b>	<b>(20.080)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	5.152	4.433	18.070	38.150
No final do exercício	5.230	5.152	15.993	18.070
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>78</b>	<b>719</b>	<b>(2.077)</b>	<b>(20.080)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

*(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 Rua Joaquim Floriano, 466 - Bloco C - 8º andar 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. Os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações enquanto for necessário.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 5 de abril de 2018.

### **2 Políticas contábeis e base de elaboração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico exceto quando mensurados ao valor justo por meio do resultado, 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) e Instrução 476 da CVM, devido às debêntures públicas de valor imobiliário.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional da companhia. 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 2017 e 2016.

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 em moeda estrangeira.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações relevantes das demonstrações financeiras da Cipasa e de suas controladas diretas e indiretas.

## **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. *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.

**c. *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 operations*, sendo feita 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 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 2017 e 2016, 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.

**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.

*Passivo financeiro ao custo amortizado*

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 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) é mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizados redutores do passivo, uma vez que a Companhia tem a intenção de liquidar o ativo (cotas subordinadas) e o passivo (CRI) simultaneamente no mesmo montante e valor.

## **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.

## **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:

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 2017, não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

## **2.10 Contas a pagar aos fornecedores, por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos**

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 2017 e 2016 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 aprestam 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, 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.

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 circulante e não circulante**

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:

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.

## **2.16 Retificação de erros**

Durante o exercício de 2017, a Companhia identificou as seguintes reclassificações necessárias no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2016:

**Cotas Subordinadas:** das quais estão atreladas às operações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), na figura de garantia contratual, foram indevidamente apresentadas como títulos e valores mobiliários nas demonstrações financeiras.

A Companhia tem a intenção de liquidar o ativo (cotas subordinadas) e o passivo (CRI) simultaneamente, e o mesmo é um direito legalmente executável, sendo assim os respectivos ativos e passivos financeiros devem ser compensados.

**Dividendos a pagar:** reclassificação para o grupo circulante, uma vez que não há deliberações da assembleia-geral quanto ao não pagamento nos exercícios sociais.

**Parceiros em empreendimentos:** compensado para o contas a receber, para refletir os direitos aos recebíveis proporcionais à participação da Companhia nas operações controladas em conjunto (nota 2.1.c). O saldo remanescente refere-se a transações com parceiros que a Companhia adquire o imóveis e possui uma obrigação contratual de entregar caixa para liquidar a obrigação (nota 2.10).

Com isso, a Companhia reapresentou os saldos das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016, afetados por estas reclassificações, conforme as exigências determinadas no CPC 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativa e erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

	Controladora			Consolidado		
	Anteriormente apresentado em 31/12/2016	Ajuste	Reapresentado em 31/12/2016	Anteriormente apresentado em 31/12/2016	Ajuste	Reapresentado em 31/12/2016
<b>Ativo</b>						
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>73.199</b>	-	<b>73.199</b>	<b>358.152</b>	-	<b>358.152</b>
<b>Não circulante</b>						
Títulos e valores mobiliários	21.566	(20.185)	1.381	50.192	(39.970)	10.222
Contas a receber	39.055	-	39.055	596.879	(74.152)	522.727
Outros ativos não circulantes	563.858	-	563.858	373.478	-	373.478
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>624.479</b>	(20.185)	<b>604.294</b>	<b>1.020.549</b>	(114.122)	<b>906.427</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>697.678</b>	(20.185)	<b>677.493</b>	<b>1.378.701</b>	(114.122)	<b>1.264.579</b>
		-			-	
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>						
Dividendos a pagar	27.269	-	27.269	27.269	39.528	66.797
Outros passivos circulantes	121.747	-	121.747	242.045	-	242.045
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>149.016</b>	-	<b>149.016</b>	<b>269.314</b>	<b>39.528</b>	<b>308.842</b>
<b>Não circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	125.561	(20.185)	105.376	283.767	(39.970)	243.797
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	256.141	(74.152)	181.989
Dividendos a pagar	-	-	-	39.528	(39.528)	-
Outros ativos não circulantes	16.817	-	16.817	89.489	-	89.489
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>142.378</b>	(20.185)	<b>122.193</b>	<b>668.925</b>	(153.650)	<b>515.275</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>406.284</b>	-	<b>406.284</b>	<b>440.462</b>	-	<b>440.462</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>697.678</b>	(20.185)	<b>677.493</b>	<b>1.378.701</b>	(114.122)	<b>1.264.579</b>

Destacamos que as respectivas reclassificações não afetaram os resultados dos exercícios da Companhia, consequentemente as demonstrações das mutações do patrimônio líquido, do resultado, dos resultados abrangentes, dos fluxos de caixa não estão sendo reapresentados.

### 3 Políticas contábeis

#### 3.1 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.

### **3.2 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.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que os mesmos tenham cláusula de irrevogabilidade e 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.

### **3.3 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as normas novas e abaixo relacionadas:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou “Joint Venture”	A ser determinada
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas Estrangeiras	1º de janeiro de 2018

A Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos, exceto pelo CPC 47 e CPC 48 que detalhamos a seguir:

#### **CPC 47 (IFRS 15)**

Em novembro de 2016, o CPC emitiu o pronunciamento “CPC 47- Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) que estabeleceu novos critérios de reconhecimento de receita baseado, principalmente, na transferência de controle de um bem ou serviço. Esta avaliação, segundo os critérios da norma, irá determinar como uma entidade deverá reconhecer as receitas de um contrato de venda de unidades imobiliárias, se num momento específico ou ao longo do tempo.

Entidades do setor imobiliário em conjunto com o CPC apresentaram ao IFRIC (entidade do IASB), no final de 2017, sua interpretação sobre a aplicação da norma frente aos modelos de contratos aplicados no Brasil, a Companhia aguarda a conclusão sobre a discussão do tema, e respectiva orientação do CPC, para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação da norma em suas demonstrações financeiras.

A área técnica da CVM, publicou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientando as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 (aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010) ainda vigente, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Companhia aguarda a conclusão do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação da norma em suas demonstrações financeiras.

#### CPC 48 (IFRS 09)

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47), em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia não pode estimar os efeitos da adoção dessa norma.

## **4 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 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:

### **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.

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.

**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 consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

**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 a inadimplência dos contratos de venda, aplicados à média das retenções dos contratos.

**e. Estimativa do valor justo**

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes, estoques 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 correspondem a Certificados de Depósitos Bancários e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado

onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado. Para os imóveis destinados à venda e contas a receber, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**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.

**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. Provisão para futura 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.

## **5 Gestão de risco financeiro**

### **5.1 Fatores de risco financeiro**

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

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

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

**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 2017:

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I	II	Provável	III	IV	
		Alta 50%	Alta 25%		Queda 25%	Queda 50%	
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	224	112	448	(112)	(224)	4.514
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	15.171	7.586	30.342	(7.586)	(15.171)	305.716
Efeito líquido da variação do CDI		<u>15.395</u>	<u>7.698</u>	<u>30.790</u>	<u>(7.698)</u>	<u>(15.395)</u>	<u>310.230</u>
Aplicações Financeiras (CRI)	Alta/Queda do IGP-M	(37)	(18)	(73)	18	37	13.857
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	(1.736)	(868)	(3.471)	868	1.736	654.942
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(273)	(137)	(547)	137	273	103.130
Efeito líquido da variação do IGP-M		<u>(2.046)</u>	<u>(1.023)</u>	<u>(4.091)</u>	<u>1.023</u>	<u>2.046</u>	<u>771.929</u>
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	4.564	3.803	3.042	2.282	1.521	103.130
Efeito líquido da variação do IPCA		<u>4.564</u>	<u>3.803</u>	<u>3.042</u>	<u>2.282</u>	<u>1.521</u>	<u>103.130</u>

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

Em 31 de dezembro de 2016:

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I	II	Provável	III	IV	
		Alta 50%	Alta 25%		Queda 25%	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	17.685	8.848	35.390	(8.848)	(17.695)	291.756
Efeito líquido da variação do CDI		<u>19.114</u>	<u>9.557</u>	<u>38.229</u>	<u>(9.557)</u>	<u>(19.114)</u>	<u>315.160</u>
Aplicações Financeiras (CRI)	Alta/Queda do IGP-M	266	133	532	(133)	(266)	9.889
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	20.083	10.042	40.166	(10.042)	(20.083)	746.584
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		<u>22.925</u>	<u>11.462</u>	<u>45.849</u>	<u>(11.462)</u>	<u>(22.925)</u>	<u>852.219</u>
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		<u>9.034</u>	<u>7.528</u>	<u>6.022</u>	<u>4.517</u>	<u>3.011</u>	<u>95.746</u>

(\*) 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:	2017	2016
CDI (mês anualizado)	9,93%	12,13%
IGP-M (últimos 12 meses)	-0,53%	5,38%
IPCA (últimos 12 meses)	2,95%	6,29%

**e. *Exposição ao risco dos valores a receber, empréstimos e obrigações por aquisição de imóveis***

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais ativos e passivos financeiros na data das demonstrações financeiras.

		<b>Consolidado</b>		
	Contas a receber e créditos a receber*	Empréstimos	Obrigações por aquisição de imóveis	Saldo
2018	194.765	(115.345)	(8.675)	<b>70.745</b>
2019	124.132	(109.087)	(3.646)	<b>11.399</b>
2020	104.626	(82.555)	(3.236)	<b>18.835</b>
2021	327.270	(40.037)	(4.156)	<b>283.077</b>
2022 em diante	76.272	(70.498)	(8.431)	<b>(2.657)</b>
	<b>827.064</b>	<b>(417.522)</b>	<b>(19.469)</b>	<b>381.399</b>

\* Valores financeiros, sem o impacto do POC (Percentage of Completion). O custo a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 90.579 (Nota 27).

## **5.2 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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Empréstimos e financiamentos	214.114	185.409	408.846	387.503
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	28.144	29.187
Parceiros em empreendimentos	-	-	202.470	214.314
Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários	(14.122)	(38.313)	(37.151)	(64.297)
Divida líquida	<b>199.992</b>	<b>147.096</b>	<b>602.309</b>	<b>566.707</b>
Patrimônio líquido	<b>329.160</b>	<b>406.284</b>	<b>358.264</b>	<b>440.462</b>

## 6 Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2017, 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	
	2017	2016
<b>Ativo, conforme balanço patrimonial</b>		
Categoria - empréstimos e recebíveis		
Contas a receber (circulante + não circulante)	659.111	696.191
Demais ativos	17.089	8.604
Caixa e equivalentes de caixa	15.993	18.070
Certificados de Depósito Bancário	3.287	22.144
Operações vinculadas	4.015	14.195
Fundo de liquidez	13.857	9.888
	<b>713.352</b>	<b>769.092</b>
<b>Passivos financeiros</b>		
Passivo, conforme balanço patrimonial		
Categoria - custo amortizado		
Fornecedores	7.620	9.159
Parceiros em empreendimentos	202.470	299.648
Obrigações por aquisição de imóveis	28.144	29.187
Empréstimos e financiamentos	408.846	427.473
	<b>647.080</b>	<b>765.467</b>

## 7 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e bancos	4.844	1.528	15.493	8.861
Operações compromissadas (i)	340	3.624	340	9.121
Aplicação (Aut Mais)	46	-	160	88
	<b>5.230</b>	<b>5.152</b>	<b>15.993</b>	<b>18.070</b>

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

## 8 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (i)	3.006	21.880	3.287	22.144
Operações vinculadas (ii)	3.653	8.940	4.015	14.195
Fundo de liquidez (iii)	2.233	2.341	13.856	9.888
	<b>8.892</b>	<b>33.161</b>	<b>21.158</b>	<b>46.227</b>
Circulante	<b>5.250</b>	31.780	<b>7.864</b>	36.005
Não circulante	<b>3.642</b>	1.381	<b>13.294</b>	10.222

- (i) Remuneração calculada com base entre 65% e 107% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) 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.
- (iii) Fundo de reserva vinculado às operações de securitização.

## 9 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empreendimentos concluídos	<b>42.722</b>	<b>56.001</b>	<b>299.379</b>	<b>277.636</b>
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	<b>24.996</b>	24.741	907.045	985.540
Parcelas recebidas	<b>(21.610)</b>	(20.170)	(401.349)	(441.443)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(76.615)	(70.719)
Provisão para distratos	<b>(3.735)</b>	(4.126)	(69.350)	(54.823)
	<b>(350)</b>	<b>445</b>	<b>359.732</b>	<b>418.556</b>
Contas a receber apropriado	<b>42.373</b>	56.446	<b>659.111</b>	770.344
Ativo circulante	<b>16.319</b>	<b>17.391</b>	<b>147.898</b>	<b>173.464</b>
Ativo não circulante	<b>26.054</b>	<b>39.055</b>	<b>511.213</b>	<b>522.727</b>

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 2017 e 2016, 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 (inclui-se os adiantamentos para clientes). 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:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vencidos	5.954	5.574	68.681	46.354
A vencer				
2017	-	16.070	-	130.276
2018	11.884	8.021	148.480	145.993
2019	8.156	9.414	119.977	131.964
2020	5.707	7.022	101.323	113.203
2021	3.880	3.632	292.494	118.829
2022 em diante	7.015	7.265	69.156	163.505
	42.596	56.998	800.111	850.124
Receita a apropriar (*)	(223)	(552)	(141.000)	(153.933)

(\*) 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.

As participações atualizadas nestas carteiras estão assim demonstradas:

	<u>Controladora</u>		<u>Controladora</u>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Circulante	4.047	5.773	9.604	11.059
Não circulante	<u>3.104</u>	<u>6.631</u>	<u>17.349</u>	<u>22.579</u>
Carteira de recebíveis	<b><u>7.151</u></b>	<b><u>12.404</u></b>	<b><u>26.953</u></b>	<b><u>33.638</u></b>

Os vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro de 2017 e 2016 pode ser assim resumidos, por ano de vencimento:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vencidos	2.322	2.840	4.685	5.123
A vencer				
2017	-	2.933	-	5.936
2018	1.725	1.901	4.919	6.525
2019	969	1.266	4.155	5.315
2020	696	1.034	3.303	4.336
2021	551	1.215	2.776	3.202
2022 em diante	<u>888</u>	<u>1.215</u>	<u>7.115</u>	<u>3.201</u>
	<b><u>7.151</u></b>	<b><u>12.404</u></b>	<b><u>26.953</u></b>	<b><u>33.638</u></b>

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	
	2017	2016	2017	2016
Projetos em desenvolvimento	6.346	7.323	22.557	26.778
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	119	23.686	93.957	276.966
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	6.932	9.427	197.921	73.420
Provisão para distratos	1.079	2.080	47.324	24.546
	<b>14.476</b>	<b>42.516</b>	<b>361.759</b>	<b>401.710</b>
Ativo circulante	<b>245</b>	<b>1.041</b>	<b>66.207</b>	<b>103.993</b>
Ativo não circulante	<b>14.231</b>	<b>41.475</b>	<b>295.552</b>	<b>297.717</b>

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 2019.

## 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	70	82	70	82
Consórcio de Urbanização Carmela	220	(45)	220	(45)
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	75	159	75	159
Consórcio de Desenvolv.Urbano Rodeio	111	(46)	111	(46)
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	21	296	21	296
Consórcio de Urbanização Sumaré	178	168	178	168
Consórcio de Urbanização Salto	37	75	37	75
Consórcio de Urbanização Araraquara	76	-	76	-
Consórcio de Urbanização Piracicaba	281	377	281	377
Consórcio de Urbanização São Bento II	(2)	9	(2)	9
Consórcio de Urbanização Jundiá	-	-	61	235
Consórcio de Urbanização Canoas	-	-	66	176
Consórcio de Urbanização Roseira	3	10	3	10
Consórcio de Urbanização Salto II	-	-	70	239
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	-	-	403	277
Consórcio de Urbanização Agrigento	4	149	4	149
Outros	226	409	226	409
	<b>1.300</b>	<b>1.643</b>	<b>1.900</b>	<b>2.570</b>
Circulante				

## 13 Parceiros em empreendimentos

### 13.1 Saldos ativos e passivos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	<b>11.182</b>	-	<b>11.182</b>
Saldo ativo	<u>-</u>	<u><b>11.182</b></u>	<u>-</u>	<u><b>11.182</b></u>
SCP - Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Alcool	-	-	(5.314)	(1.745)
Couto Rosa Empreendimentos Imob. SPE Ltda	-	-	(210)	(180)
Residencial Vitória da Conquista SPE I SA	-	-	(190)	(174)
Macafé empreendimento	-	-	(3)	(2)
Wtorre Parauapebas Empr. Residenciais S.A	-	-	(417)	(346)
Cerâmica Porto Velho Ltda	-	-	(160)	(177)
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(79)	(85)
Exatas Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(45)	(60)
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(389)	(1.634)
Vex Construções e Incorporações Ltda.	-	-	(1)	(1)
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(66)	(81)
Orleans Agropecuária LTDA	-	-	(111)	(80)
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(23)	-
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	-	-	(211.580)	(234.060)
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida	-	-	23.730	21.420
Socopo Empreendimentos	-	-	(7.611)	(1.745)
Saldo passivo (**)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>(202.470)</b></u>	<u><b>(225.496)</b></u>
Ativo circulante	-	-	-	-
Ativo não circulante	-	11.182	-	11.182
Passivo circulante	-	-	(40.959)	(43.507)
Passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(161.511)</u>	<u>(181.989)</u>
	<u>-</u>	<u><b>11.182</b></u>	<u><b>(202.470)</b></u>	<u><b>(214.314)</b></u>

(\*) 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.

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

	Consolidado	
	2017	2016
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 9)	<b>730.826</b>	<b>770.343</b>
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	<u>(71.715)</u>	<u>(74.152)</u>
	<u><b>659.111</b></u>	<u><b>696.191</b></u>

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 2017, do total a receber, R\$202.471 (2016 - R\$299.648) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

## 14 Investimentos

### 14.1 Informações sobre as investidas

	Participação %	2017			2016		
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
<b>Controlada e controlada em conjunto</b>							
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(430)	16.550	(429)	16.533	9.252	17.129
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(3)	6	(3)	6	(1)	46
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda	99,9	(4)	20	(4)	20	(1)	25
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(2.623)	14.724	(2.621)	14.709	(893)	15.062
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv.Imob. Ltda	99,9	2.653	16.043	2.651	16.027	(7.145)	12.950
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(6)	2.638
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(2.877)	42.362	(2.874)	42.320	(2.601)	42.052
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenv.Imobiliario Ltda	99,9	(1)	1.348	(1)	1.347	33	1.347
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(3.957)	22.487	(3.953)	22.464	4.003	20.423
Cipasa Jundiáí JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(397)	16.826	(396)	16.809	2.025	15.261
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(734)	17.235	(733)	17.218	1.926	16.802
Cipasa Paraupebas PAR2 Desenv.Imob. Ltda.	99,9	(52)	10.604	(52)	10.593	(124)	10.609
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	231	2.108	230	2.106	(278)	4.872
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	876	2.081	876	2.079	3.083	4.950
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(4)	1.986	(4)	1.984	(3)	1.948
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(179)	1.494	(178)	1.493	(28)	1.507
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	218	14.033	218	14.019	(15)	21.280
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	175	10.453	175	10.443	646	10.110
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,0	(5.195)	7.708	(2.598)	3.854	252	12.507
Cipasa S J Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(952)	13.930	(951)	13.916	(1.260)	12.675
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,9	(1)	1.762	(1)	1.761	(36)	1.761
Cipasa Teresina I TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(4.194)	4.121	(4.190)	4.117	(1.410)	5.267
Cipasa Teresina II TRP1 Desenvol.Imobiliário Ltda.	99,9	(4)	2.248	(4)	2.246	(9)	2.135
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	31	2.454	12	932	(17)	953
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(83)	3.933	(32)	1.494	598	3.088
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(361)	7.645	(137)	2.905	2	3.077
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(372)	9.152	(141)	3.478	3	3.669
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(70)	2.761	(27)	1.049	(5)	1.076
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(151)	6.009	(57)	2.283	31	2.356
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(191)	16.852	(191)	16.835	588	17.562
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,0	103	2.040	52	1.020	204	1.388
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	851	14.262	850	14.248	292	16.058
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	116	8.272	116	8.264	(2.320)	14.103
Marsala Incorporação SPE S.A.	25,0	(522)	20.726	(130)	5.181	(296)	5.169

	2017				2016		
	Participação %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
<b>Controlada e controlada em conjunto</b>							
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	67,45	5.243	89.552	3.537	60.407	5.767	51.332
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(2.315)	14.522	(2.313)	14.508	(2.133)	14.446
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(1.840)	14.356	(1.839)	14.342	801	21.747
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,9	(1.284)	6.661	(1.283)	6.654	599	6.923
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,9	(323)	28.805	(323)	28.776	(1.154)	31.097
Outros (*)		(838)	5.777	(746)	5.562	(1.733)	4.923
Capitallização de encargos		-	-	-	26.116	-	-
		<b>(19.457)</b>	<b>473.908</b>	<b>(17.494)</b>	<b>430.118</b>	<b>8.637</b>	<b>432.323</b>
Mais-valia na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.		-	-	-	-	-	<b>708</b>
		<b>(19.457)</b>	<b>473.908</b>	<b>(17.494)</b>	<b>430.118</b>	<b>8.637</b>	<b>433.031</b>

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

Houve alteração nos percentuais de participação entre 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, somente na empresa Nova Colorado onde a participação era de 60% em 2016 e passou para 67,45% em 2017 através da liquidação do mútuo existente entre a Cipasa e Norstar, acionistas da Nova Colorado.

**14.1.1** *Informações sobre outros investimentos não controlados*

	Participação %	2017				2016	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
<b>Controladas em conjunto</b>							
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,0	(5.195)	7.708	(2.598)	3.854	252	12.507
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	31	2.454	12	932	(17)	953
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(83)	3.933	(32)	1.494	599	3.088
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend.Imob. S.A.	38,0	(361)	7.645	(137)	2.905	2	3.077
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A.	38,0	(372)	9.152	(141)	3.478	3	3.669
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(0)	176	(0)	67	-	67
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imobiliários S.A.	38,0	(0)	189	(0)	72	-	72
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A.	38,0	(70)	2.761	(27)	1.049	(5)	1.076
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,0	(151)	6.009	(57)	2.283	31	2.356
Marsala Incorporação SPE S.A.	25,0	(522)	20.726	(130)	5.181	(296)	5.169
Marialice Empreendimento Imobiliário Ltda	50,0	103	2.040	51	1.019	204	1.388
Capitallização de encargos		-	-	-	26.116	-	-
		(6.619)	62.792	(3.059)	48.452	772	33.421
Mais-valia na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.		-	-	-	-	-	<b>708</b>
		<b>(6.619)</b>	<b>62.792</b>	<b>(3.059)</b>	<b>48.452</b>	<b>772</b>	<b>34.129</b>

## 14.2 Movimentação Controladas e Controladas em conjunto

Sociedade investida	No início do exercício	(+) Adição /Baixas (**)	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2017
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.129	1.450	(1.617)	(429)	16.533
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46	-	(37)	(3)	6
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26	-	(2)	(4)	20
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.061	2.269	-	(2.621)	14.709
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.950	426	-	2.651	16.027
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.639	-	(2.639)	-	(0)
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42.053	3.141	-	(2.874)	42.320
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.347	1	-	(1)	1.347
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.423	5.994	-	(3.953)	22.464
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	15.261	1.944	-	(396)	16.809
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.803	1.770	(622)	(733)	17.218
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.609	36	-	(52)	10.593
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.872	(2.996)	-	230	2.106
Cipasa Piracaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.950	(1.560)	(2.187)	876	2.079
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.949	39	-	(4)	1.984
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.507	164	-	(178)	1.493
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.279	(7.478)	-	218	14.019
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.110	649	(491)	175	10.443
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	12.507	(5.417)	(638)	(2.598)	3.854
Cipasa S. J. Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.675	2.192	-	(951)	13.916
Cipasa Teresina TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.266	3.041	-	(4.190)	4.117
Cipasa Teresina TRP1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.135	116	-	(4)	2.246
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	952	(32)	-	12	932
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.088	-	(1.562)	(32)	1.494
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.081	-	(39)	(137)	2.905
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.674	-	(55)	(141)	3.478
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.076	-	-	(27)	1.049
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.356	-	(16)	(57)	2.283
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.562	(536)	-	(191)	16.835
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.388	-	(420)	52	1.020
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.058	305	(2.965)	850	14.248
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.102	(5.954)	-	116	8.264
Marsala Incorporação SPE S.A.	5.169	142	-	(130)	5.181
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	51.332	11.183	(5.645)	3.537	60.407
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.446	2.375	-	(2.313)	14.508
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.747	(5.566)	-	(1.839)	14.342
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.761	1	-	(1)	1.761
Cipasa Várzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.922	1.015	-	(1.283)	6.654
Cipasa Vitória VDC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31.097	(1.998)	-	(323)	28.776
Outros(*)	4.915	1.415	(22)	(746)	5.562
Capitalização de encargos	-	26.116	-	-	26.116
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada	432.323	34.247	(18.957)	(17.494)	430.118
	708	-	-	-	-
	433.031	34.247	(18.957)	(17.494)	430.118

(\*) 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.

<b>Sociedade investida</b>	<b>No início do exercício</b>	<b>(+) Adição /Baixas (*)</b>	<b>Lucros distribuídos /(Propostos)</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>2016</b>
Cipasa Aldeia Ald1 Desenvolvimento Urbano Ltda.	19.297	40	(4.838)	9.881	17.129
Cipasa Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.751	9	(192)	742	46
Cipasa Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.703	2.632	-	(1.241)	15.061
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.094	84	-	(144)	2.639
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.974	20.987	-	(1.762)	42.053
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.756	7.052	(5.221)	12.812	20.423
Cipasa Campo Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.323	238	-	(109)	1.347
Cipasa Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.038	790	(7)	(4.456)	12.950
Cipasa Parauapebas II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.831	599	-	(738)	10.609
Cipasa Altamira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.183	1	-	(1.157)	26
Cipasa Jundiá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.569	36	(3.220)	6.980	15.261
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.221	9	(6.978)	5.488	16.803
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	7.747	(2.099)	(931)	433	4.872
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.151	2.250	(28)	4.373	4.950
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	336	982	-	(28)	1.949
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.399	188	-	(82)	1.507
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.613	8.372	-	2.533	21.279
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.501	1.169	(729)	3.571	10.110
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	14.648	48	(4.325)	3.688	12.507
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.300	3.134	-	1.391	12.675
Cipasa Serra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.450	-	(4)	5.266
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.672	(2.319)	(2.729)	1.867	2.135
Cipasa Teresina II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	697	1.186	-	(75)	952
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.154	-	(209)	24	3.088
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.510	-	-	(21)	3.081
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.187	-	(285)	176	3.674
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.865	-	(494)	300	1.076
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.015	-	(133)	199	2.356
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.432	-	(228)	121	17.562
Cipasa Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	10.797	3.728	-	(696)	1.388
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.755	-	(474)	361	16.058
Cipasa Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	16.440	368	(1.215)	2.507	14.102
Cipasa Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	6.483	4.130	-	2.940	5.169
Marsala Incorporação SPE S.A.	4.214	161	-	(137)	51.332
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	76.897	-	(37.300)	11.735	14.446
Cipasa Pontal Desenvolvimento Urbano Ltda.	8.460	2.406	-	(1.114)	21.747
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	9.997	12.086	-	(1.730)	1.761
Cipasa Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	26.761	6.082	-	(1.098)	6.922
Cipasa Várzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	859	3.976	-	(762)	31.097
Outros investimentos inferiores a R\$ 1.000 (Sumarizados)	7.866	704	-	(525)	4.915
	340.496	80.479	(69.536)	56.243	432.323
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada	1.062	(354)	-	-	708
	341.558	80.125	(69.536)	56.243	433.031

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

### 14.3 Saldos de operações

*a. Ativo circulante e não circulante*

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Cipasa Santa Maria Empreend Imob Ltda	4.540	49	4.540	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	24	12	24	12
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	31	16	31	16
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	108	-	-
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Urbano Ltda	387	306	-	-
Dome Consultores Integrados Ltda	-	1.579	-	-
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A	138	241	-	-
Cipasa Macapa MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	846	-	-
Cipasa S.J.Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	-	86	-	-
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	81	675	-	-
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	34	-	-
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliario Ltda	-	39	-	-
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	-	8	-	-
Cipasa Serviços Ltda	-	39	-	-
Cipasa KST Desenvolvimento Imobiliario Ltda	503	499	-	-
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.671	-	1
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.102	-	-	-
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	1.379	-	-	-
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	357	-	-	-
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	467	-	-	-
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	492	-	-	-
Cipasa Teresina TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	926	-	-	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	3.021	-	-	-
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	883	-	-	-
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltd	2.680	-	-	-
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	47	-	-	-
Não circulante	<u>17.091</u>	<u>6.244</u>	<u>4.631</u>	<u>114</u>
Dividendos a receber (Nova Colorado S.A. e Cipasa Santa Maria )				
Circulante	<u>62.534</u>	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>-</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>59.292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

**b. Passivo circulante**

Refere-se a mútuos junto aos sócios.

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	3.186	2.897	3.186	2.897
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i)	4.139	3.764	4.139	3.764
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.674	2.432	2.674	2.432
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	873	794	873	794
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imob. S.A. (i)	717	653	717	653
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. (i)	1.003	912	1.003	912
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.(iii)	132	1.950	-	-
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	-	945	-	-
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	-	410	-	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda (iii)	20	25	-	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	376	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)	6.291	6.521	-	-
Cipasa S J Campos PMT1 Desenv. Imobiliário Ltda. (ii)	8.338	7.756	-	-
Cipasa Salto SLT1 Desenv. Imobiliário Ltda. (ii)	936	-	-	-
Sócios Minoritários (i)	3.000	-	3.000	-
	<b>31.685</b>	<b>42.325</b>	<b>15.592</b>	<b>11.452</b>
Circulante	<b>4.464</b>	<b>30.873</b>	<b>3.000</b>	-
Não Circulante	<b>27.221</b>	<b>11.452</b>	<b>12.592</b>	<b>11.452</b>
	<b>31.685</b>	<b>42.325</b>	<b>15.592</b>	<b>11.452</b>

- (i) Remuneração de 100% do CDI com vencimento em 2018.  
(ii) Operações com vencimento final em julho de 2025 e agosto de 2024, respectivamente, sem remuneração.  
(iii) Conta corrente entre companhia.

## 15 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Capital de giro (i)	9.819	9.550	9.819	18.356
Cédula de crédito bancário (CCB) (ii)	40.190	51.065	59.549	76.569
Desconto de recebíveis (iii)	33.920	52.681	120.454	138.097
Debêntures (iv) e (v)	142.120	83.087	245.250	178.831
Custo de capitalização	(11.937)	(10.974)	(26.227)	(24.350)
	<b>214.112</b>	<b>185.409</b>	<b>408.846</b>	<b>387.503</b>
Circulante	58.612	80.033	106.670	143.706
Não circulante	<b>155.500</b>	<b>105.376</b>	<b>302.176</b>	<b>243.797</b>
	<b>214.112</b>	<b>185.409</b>	<b>408.846</b>	<b>387.503</b>

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a 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. A Controlada Nova Colorado em 29 de abril de 2015 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.

Determinadas operações de desconto de recebíveis, possuem garantia contratual vinculadas à cotas subordinadas. 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.

- (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 01 (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 o vencimento final 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 numa emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora e não será conversível em ações.

A Companhia possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de “covenants”. Durante o exercício de 2017 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos, porém, a Companhia obteve *wavier*, cujo vencimento deu-se em 28 de fevereiro de 2018. A Companhia está em fase de renegociação das cláusulas contratuais e não recebeu notificação pelos credores declarando o vencimento antecipado.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2017	2016	2017	2016
2018	-	48.428	-	84.482
2019	80.011	44.505	109.087	72.449
2020	55.307	6.364	82.555	51.052
2021	8.901	1.216	40.037	15.157
2022 (em diante)	11.281	4.863	70.497	20.657
	<b><u>155.500</u></b>	<b><u>105.376</u></b>	<b><u>302.176</u></b>	<b><u>243.797</u></b>

Movimentação dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	185.409	157.948	387.503	331.659
Capitações	70.842	106.234	135.756	248.815
Pagamentos de principal	(46.321)	(83.710)	(141.043)	(184.374)
Pagamento de juros	(24.743)	(32.235)	(42.081)	(81.392)
Atualização	28.925	37.172	68.711	72.795
<b>Total dos empréstimos</b>	<b>214.112</b>	<b>185.409</b>	<b>408.846</b>	<b>387.503</b>

## 16 Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	2017	2016
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	7.953	8.869
Coljaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	3.244	3.244
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda. (**)	16.57	16.699
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	375	375
	<b>28.144</b>	<b>29.187</b>
Circulante	<b>8.675</b>	<b>8.527</b>
Não circulante	<b>19.469</b>	<b>20.660</b>
	<b>28.144</b>	<b>29.187</b>

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

	Consolidado	
	2017	2016
2018	-	4.278
2019	3.646	3.689
2020	3.236	3.284
2021	4.156	2.906
2022 (em diante)	8.431	6.503
	<b>19.469</b>	<b>20.660</b>

(\*) 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.

## 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:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
PIS	110	1.014	4.446	9.007
COFINS	380	1.404	20.255	17.451
IRPJ	-	-	19.000	16.492
CSLL	-	-	9.256	8.334
	490	2.418	52.957	51.284
Circulante	214	900	6.569	8.853
Não circulante	276	1.518	46.388	42.431
	490	2.418	52.957	51.284

## 18 Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Consórcio de Urbanização Agrigento	-	1	-	1
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	-	2	-	1
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	-	-	-	1
Dome Consultores Integrados Ltda.	-	-	108	149
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	2
Cipasa Camaçari CRI1 Desenv. Imobiliario Ltda.	-	-	1.094	1.234
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	-	-	-	7
Cipasa S J Campos PTM1 Desenv. Imobiliario Ltda.	-	-	1	88
Cipasa Jundiá JND1 Desenv. Imobiliario Ltda.	-	-	1	581
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	-	-	1	193
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	6.374	7.256
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	-	-	-	51
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	-	-	2.533	4.772
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	587	196
Cipasa Guarapari ZON1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	1.857	1.783
Cipasa Teresina TRS1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	310	342
Cipasa Porto Velho POV1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	122	96
Cipasa Marília MAR2 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	6
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	3	85
Cipasa Pontal NIG1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	2
Cipasa Piracicaba II Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	67
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	31	51
Outros	285	179	285	179
	285	182	13.307	17.143
Circulante	285	182	13.307	14.789
Não circulante	-	-	-	2.354

## 19 Provisões

### a. Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Garantias	404	690	5.604	6.953
Demandas judiciais	1.235	538	1.892	785
Obrigações contratuais	1.859	2.555	4.497	4.712
	<u>3.498</u>	<u>3.783</u>	<u>11.993</u>	<u>12.450</u>

### b. Movimentação no consolidado

	Consolidado				
	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	2017 Total	2016 Total
No início do exercício	6.953	785	4.712	12.450	14.413
Debitado à demonstração do resultado	-	1.107	-	1.107	197
Reversão de provisão e pagamentos	(1.349)	-	(215)	(1.564)	(2.160)
No fim do exercício	<u>5.604</u>	<u>1.892</u>	<u>4.497</u>	<u>11.993</u>	<u>12.450</u>
Passivo não circulante	<u>5.604</u>	<u>1.892</u>	<u>4.497</u>	<u>11.993</u>	<u>12.450</u>

### 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 2017, as metas não foram atingidas pela Companhia e pela controlada Nova Colorado S.A., portanto não serão pagos para 2018 participações dos lucros.

### d. Garantias

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

### e. Obrigações contratuais

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

**f. 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 2017		Consolidado 2016	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhista	352	19.823	255	9.160
Civil	883	36.701	505	19.400
Tributário	-	-	-	832
Ambiental	-	2.039	25	2
	<b>1.235</b>	<b>58.563</b>	<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 2017 e 2016, o capital social da Companhia é de R\$433.551, divididos em 45.504.802 ações, sendo 22.775.266 ações ordinárias e 22.729.536 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

As ações preferenciais possuem duas categorias: Classe I e Classe IIA:

As ações preferenciais da Classe I - 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 semestral, cumulativo e prioritário, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devido aos demais.

As ações preferenciais da Classe IIA - não são conversíveis em ações ordinária, não terão direitos de voto 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 como capital social no patrimônio líquido, uma vez que o resgate das ações preferenciais está condicionado à deliberação da Assembleia da Companhia.

**Movimentação da quantidade de ações:**

	2017	2016
Em 1º de janeiro	45.504.802	42.260.936
Aumento de capital (*)	-	3.243.866
Diluição ações ordinárias (minoritários)	-	-
	45.504.802	45.504.802
Em 31 de dezembro	45.504.802	45.504.802

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

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

Data	Tipo ação	R\$	Ações
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

**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 e Reserva Legal**

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\$2,6898703 por ação ao semestre;

A Companhia não efetuou a constituição da reserva legal nem dos dividendos fixos obrigatórios, uma vez que não auferiu lucro contábil no exercício corrente.

Os dividendos fixos a pagar estão apresentados nas demonstrações financeiras. No exercício de 2017, foram pagos dividendos no montante de R\$6.080, aos acionistas preferencialistas.

## 21 Receita líquida, dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita com venda de lotes	3.041	(1.121)	104.632	160.545
Receita de serviços	45	179	1.049	1.358
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(3.587)	3.537
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	10	256	(3.369)	(5.483)
Receita líquida	3.097	(686)	98.725	159.957

## 22 Custos e despesas por natureza

### a. Custos dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Obras de infraestrutura	(4.439)	(5.176)	(62.747)	(91.147)
Provisão para garantia (*)	285	8.423	241	1.669
	<b>(4.154)</b>	<b>3.247</b>	<b>(62.506)</b>	<b>(89.478)</b>

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

**b. Despesas comerciais e gerais e administrativas**

**(i) Gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
benefícios a administradores e empregados (Nota 23)	(20.662)	(25.116)	(30.494)	(35.562)
Viagens e deslocamentos	(57)	(184)	(956)	(1.304)
Consultoria	(1.819)	(2.917)	(6.064)	(10.167)
Despesas de aluguel e condomínio	(2.041)	(1.335)	(2.687)	(1.991)
Depreciação e amortização	(2.938)	(1.665)	(3.407)	(3.037)
Despesas com veículos e condução	(14)	(53)	(200)	(351)
Despesas com informática	(294)	(455)	(310)	(537)
Despesas gerais e manutenção	-	(1.625)	(214)	(1.951)
Despesas de cartório e judiciais	(63)	(398)	(974)	(2.825)
Despesa conservação e limpeza	(83)	(97)	(105)	(119)
Despesa imposto predial e territorial	-	(392)	(1.037)	(2.479)
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	-	-	(1.019)	(621)
Despesas tributárias	(154)	(2.221)	(985)	(2.622)
Consumos diversos	(3.290)	(1.219)	(7.995)	(4.081)
	(31.414)	(37.677)	(56.447)	(67.647)

**(ii) Comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas publicidade e marketing	(105)	(33)	(3.271)	(7.256)
	(105)	(33)	(3.271)	(7.256)

**23 Despesa de benefícios a administradores e empregados**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários	(7.329)	(10.256)	(11.548)	(12.909)
Encargos	(3.029)	(7.522)	(5.944)	(10.989)
Treinamentos	(14)	(17)	(75)	(86)
Remuneração da administração	(5.033)	(4.930)	(6.083)	(6.688)
Outros benefícios	(5.257)	(2.391)	(6.844)	(4.890)
	(20.662)	(25.116)	(30.494)	(35.562)

A Administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Remuneração	(3.624)	(3.577)	(4.570)	(5.075)
Encargos	(1.215)	(1.181)	(1.319)	(1.438)
Benefícios	(194)	(172)	(194)	(175)
Bônus	-	-	-	-
	(5.033)	(4.930)	(6.083)	(6.688)

## 24 Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisão para demandas judiciais	33	17	(377)	(94)
Perda de investimentos	407	(1.616)	418	(1.800)
Outras receitas, líquidas	(318)	305	8.540	2.444
	122	(1.294)	8.581	550

## 25 Receitas e despesas financeiras

### a. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Juros de aplicações financeiras	3.890	6.269	8.559	11.409
Juros com atualização financeiras da carteira de recebíveis	3.493	10.887	13.108	25.932
Receita sobre mútuo	-	(246)	-	(246)
Outras receitas financeiras	-	-	784	4.446
	7.383	16.910	22.451	41.541

**b. Despesas financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Juros, encargos e taxas bancárias	(6.491)	(3.006)	(10.706)	(6.267)
Juros e comissões sobre empréstimos	(26.791)	(24.594)	(57.844)	(56.641)
Atualização monetária dos mútuos	(1.140)	(1.441)	(1.140)	(1.443)
Outras despesas financeiras	(136)	(123)	(141)	(176)
	<u>(34.558)</u>	<u>(29.164)</u>	<u>(69.831)</u>	<u>(64.527)</u>

	Consolidado	
	2017	2016
Total despesas financeiras	67.917	75.711
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(4.596)	(11.184)
	<u>63.321</u>	<u>64.527</u>

**26 Despesa de imposto de renda e contribuição social**

**a. No resultado do exercício**

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

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
IRPJ	231	251
CSLL	107	81
Corrente	<u>338</u>	<u>332</u>
IRPJ	6.588	6.469
CSLL	3.131	3.349
Diferido	<u>9.719</u>	<u>9.818</u>
Total	<u>10.057</u>	<u>10.150</u>

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

**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**

	<b>Controladora</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultado antes da tributação	(77.123)	(40.060)
Alíquota vigente - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social nominal	-	-
(-) Equivalência patrimonial	17.494	(8.637)
(+) Diferença na tributação com base no lucro presumido	-	-
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	(49.902)	(35.813)
Imposto de renda e contribuição social	-	-

(ii) **Lucro presumido**

Descrição	<b>Consolidado (Lucro presumido)</b>					
	<b>31/12/2017</b>			<b>31/12/2016</b>		
	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>	<b>Total</b>	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>	<b>Total</b>
<b>Receita bruta (*)</b>	<b>102.093</b>	<b>102.093</b>		<b>160.643</b>	<b>160.643</b>	-
<b>Receita financeira</b>	<b>20.332</b>			<b>15.300</b>	-	-
Percentual de presunção (loteadoras)	<b>8%</b>	<b>12%</b>		<b>8%</b>	<b>12%</b>	-
Base de cálculo (presumido)	<b>8.167</b>	<b>12.251</b>		<b>12.851</b>	<b>19.277</b>	-
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	<b>25%</b>	<b>9%</b>		<b>25%</b>	<b>9%</b>	-
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>	<b>2.042</b>	<b>1.102</b>	<b>3.144</b>	<b>3.213</b>	<b>1.735</b>	<b>4.948</b>
<b>Alíquota efetiva de tributos presumidos Receita financeira</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,08%</b>	<b>3,08%</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,08%</b>	<b>3,08%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)</b>	<b>(5.083)</b>	<b>(1.830)</b>	<b>(6.913)</b>	<b>(3.825)</b>	<b>(1.377)</b>	<b>(5.202)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>	<b>(7.125)</b>	<b>(2.932)</b>	<b>(10.057)</b>	<b>(7.038)</b>	<b>(3.112)</b>	<b>(10.150)</b>

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

## 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
<b>Responsabilidade Civil</b>		
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	20.000.000	18 Janeiro de 2019
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	75.000.000	27 Outubro de 2018
<b>Processo de Garantia e Risco</b>		
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	242.228	6 Maio de 2020
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	13.866.143	15 Outubro de 2019
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	15.236.801	4 Abril de 2019
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	86.109	31 Outubro de 2022
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A - Aldeia	56.648.292	30 Abril de 2018
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Camaçari	56.648.292	30 Abril de 2018
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Teresina TRS1	21.044.995	30 Março de 2018
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Várzea	16.199.278	31 Março de 2019
<b>Patrimônio - Compreensivo Empresarial</b>		
Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A	6.000.000	28 Março de 2018

## 29 Informações por segmento

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são:

- Cipasa desenvolvedoras de projetos urbanos em diversas regiões do Brasil, contemplam os consórcios na qual a Cipasa é a líder, bem como outras investidas.
- Nova Colorado: construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A Nova Colorado é tratada como controlada nas demonstrações financeiras da Cipasa.

Abaixo demonstramos as informações financeiras de cada segmento:

	Cipasa		Nova Colorado		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Receita líquida	21.939	110.454	76.786	49.503	98.725	159.957
Custo das vendas e serviços	(20.571)	(69.085)	(41.935)	(20.393)	(62.506)	(89.478)
<b>Lucro Bruto</b>	1.368	41.369	34.851	29.110	36.219	70.479
Demais despesas e receitas	(82.030)	(122.031)	(29.606)	(19.495)	(111.636)	(106.717)
<b>Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>(80.662)</b>	<b>(80.662)</b>	<b>5.245</b>	<b>9.615</b>	<b>(75.417)</b>	<b>(36.238)</b>
<b>Ativo total</b>	611.058	677.493	532.312	526.638	1.164.887	1.264.579
<b>Passivo total</b>	281.897	271.209	278.645	266.799	806.624	824.117
<b>Patrimônio líquido</b>	329.161	406.284	532.312	526.638	358.264	440.462

\*\*\*

Pedro Lodovici  
Presidente

Magno de Souza Soares  
Diretor Financeiro

Clay Regazzoni Monteiro  
Contador