

# **Demonstrações Financeiras**

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

31 de dezembro de 2013  
com Relatório dos Auditores Independentes

# Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

### Índice

Relatório dos auditores <i>independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</i> .....	1
<i>Demonstrações financeiras auditadas</i>	
<i>Balancos patrimoniais</i> .....	3
<i>Demonstrações dos resultados</i> .....	5
<i>Demonstrações dos resultados abrangentes</i> .....	6
<i>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</i> .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	10

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

### Responsabilidade dos auditores independentes

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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



**Building a better  
working world**

Condomínio São Luiz  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830  
Torre I - 8º Andar - Itaim Bibi  
04543-900 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: (55 11) 2573-3000  
ey.com.br

## Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) 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 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos aos balanços patrimoniais em 1º de janeiro de 2012 (derivado das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011) e 31 de dezembro de 2012 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentado para fins de comparação, foram reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa 2.22 e foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado em 15 de maio de 2014, com ressalva sobre determinadas reclassificações divulgadas na nota explicativa 2.22 (c) notadamente face à mudanças de critério e estimativa dos prazos de realização de ativos e passivos. Consequentemente, por não corresponderem a erro ou mudança de política contábil, as mesmas não afetariam a apresentação das cifras correspondentes.

São Paulo, 15 de maio de 2014.

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

Acyr de Oliveira Pereira  
Contador CRC-1SP220266/O-0

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)		(Reapresentado)	(Reapresentado)	
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	5.649	15.585	27.002	29.430	22.497	38.676
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	32.240	27.338	12.066	60.547	29.581	12.066
Contas a receber (Nota 9)	24.825	33.912	27.477	108.638	48.704	49.077
Créditos a receber (Nota 10)	5.680	8.585	3.099	5.680	8.585	3.099
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	16.899	19.137	19.071	127.585	102.587	19.071
Dividendos a receber	9.803	2.260	-	-	-	-
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	10.993	-	-	10.993	-	-
Demais ativos	10.631	6.987	6.173	25.972	12.593	6.604
	<b>116.720</b>	113.804	94.888	<b>368.845</b>	224.547	128.593
Não circulante						
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	18.088	-	-	44.796	-	-
Contas a receber (Nota 9)	64.746	59.712	41.684	315.327	104.814	41.684
Créditos a receber (Nota 10)	10.611	12.917	7.635	10.611	12.917	7.635
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	2.257	2.422	-	13.716	2.422	-
Consórcios (Nota 12)	2.802	3.458	2.925	2.516	3.458	2.925
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	2.000	7.364	5.288	2.000	7.267	5.288
Sociedades controladas (Nota 14.4)	26.402	10.425	15.364	10.704	9.567	10.058
Demais ativos	2.467	-	-	2.482	2	-
Investimentos (Nota 14.1)	180.992	65.842	31.736	20.682	24.300	10.968
Imobilizado (Nota 15)	2.320	2.583	1.016	4.689	2.809	1.016
Intangível (Nota 15)	1.573	1.220	727	1.591	1.240	727
Total do ativo não circulante	<b>314.258</b>	165.943	106.375	<b>429.114</b>	168.796	80.301
Total do ativo	<b>430.978</b>	279.747	201.263	<b>797.959</b>	393.343	208.894

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)	1º de janeiro de 2012 (Reapresentado)	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)	1º de janeiro de 2012 (Reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	38.977	29.060	17.448	68.408	29.060	17.448
Fornecedores	3.080	5.699	2.332	16.882	7.183	3.590
Contas a pagar	5.094	3.301	1.652	4.345	7.506	5.691
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 17)	-	-	-	792	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.934	5.096	2.406	9.708	7.355	3.297
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 18)	1.167	1.505	3.329	5.609	2.117	4.752
Adiantamentos de clientes (Nota 19)	10	4.392	3.639	11.244	8.780	3.639
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	-	30.356	11.020	-
Provisões (Nota 20)	6.000	6.500	5.039	6.582	6.500	5.039
Dividendos a pagar	5.974	1.778	2.068	15.451	3.379	2.068
Outras contas a pagar	-	3.888	-	12	22	-
	<b>63.236</b>	61.219	37.913	<b>169.389</b>	82.920	45.524
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	126.517	62.440	14.904	187.708	62.440	14.904
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	-	129.591	66.477	-
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 17)	-	-	-	9.933	10.350	-
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 18)	3.027	2.698	5.050	20.014	5.342	5.050
Adiantamento de clientes (Nota 19)	542	1.312	220	3.358	1.525	220
Provisões (Nota 20)	4.722	3.218	2.092	4.733	3.219	2.092
Outras contas a pagar	-	-	-	18	-	-
	<b>134.808</b>	69.668	22.266	<b>355.355</b>	149.353	22.266
Total do passivo	<b>198.044</b>	130.887	60.179	<b>524.744</b>	232.275	67.790
Patrimônio líquido						
Capital social (Nota 21.1)	167.839	103.023	103.023	167.839	103.023	103.023
Reserva de capital (Nota 21.2)	22.555	22.555	22.555	22.555	22.555	22.555
Reserva de lucros (Nota 21.3)	42.540	23.282	15.506	42.540	23.282	15.506
	<b>232.934</b>	148.860	141.084	<b>232.934</b>	148.860	141.084
Participação dos não controladores	-	-	-	40.281	12.208	20
Total do patrimônio líquido	<b>232.934</b>	148.860	141.084	<b>273.215</b>	161.068	141.104
Total do passivo e patrimônio líquido	<b>430.978</b>	279.747	201.263	<b>797.959</b>	393.343	208.894

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Receita líquida, dos lotes vendidos (Nota 22)	<b>37.891</b>	72.661	<b>326.465</b>	132.843
Custo dos lotes vendidos (Nota 23(a))	<b>(18.702)</b>	(31.176)	<b>(181.064)</b>	(63.923)
Lucro bruto	<b>19.189</b>	41.485	<b>145.401</b>	68.920
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 23(b))	<b>(1.980)</b>	(2.889)	<b>(26.839)</b>	(9.460)
Gerais e administrativas (Nota 23(b))	<b>(40.312)</b>	(34.764)	<b>(64.853)</b>	(43.590)
Equivalência patrimonial (Nota 14.2)	<b>57.383</b>	5.194	<b>9.192</b>	971
Amortização do ágio	<b>(9.128)</b>	(826)	-	-
Outras receitas operacionais, líquidas (Nota 25)	<b>4.440</b>	4.201	<b>4.439</b>	7.713
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<b>29.592</b>	12.401	<b>67.340</b>	24.554
Despesas financeiras (Nota 26(b))	<b>(15.940)</b>	(12.582)	<b>(20.931)</b>	(14.162)
Receitas financeiras (Nota 26(a))	<b>11.502</b>	9.218	<b>13.923</b>	9.788
Resultado financeiro, líquido	<b>(4.438)</b>	(3.364)	<b>(7.008)</b>	(4.374)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>25.154</b>	9.037	<b>60.332</b>	20.180
Imposto de renda e contribuição social (Nota 27(b))	-	(1.551)	<b>(10.897)</b>	(7.097)
Lucro líquido do exercício	<b>25.154</b>	7.486	<b>49.435</b>	13.083
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			<b>25.154</b>	7.486
Participação dos não controladores			<b>24.281</b>	5.597
			<b>49.435</b>	13.083
Média ponderada de ações disponíveis (em milhares) (Nota 21.4)	<b>17.226</b>	13.711		
Lucro por lote de mil ações do capital social – R\$	<b>1,46</b>	0,95		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
		(Reapresentado)	(Reapresentado)	
Lucro líquido do exercício	<b>25.154</b>	7.486	<b>49.435</b>	13.083
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<b>25.154</b>	7.486	<b>49.435</b>	13.083
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			<b>25.154</b>	7.486
Participação dos não controladores			<b>24.281</b>	5.597
			<b>49.435</b>	13.083

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora					Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de capital	Legal	Retenção de lucros	Total				
Em 1º de janeiro de 2012 (Reapresentado)	103.023	22.555	1.653	13.853	15.506	-	141.084	20	141.104
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	7.486	7.486	5.597	13.083
Destinação do lucro líquido									
Reserva legal (Nota 21.3)	-	-	374	-	374	(374)	-	-	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 21.3)	-	-	-	2.068	2.068	(1.778)	290	6.591	6.881
Apropriação para reserva de lucros (Nota 21.3)	-	-	-	5.334	5.334	(5.334)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)	<b>103.023</b>	<b>22.555</b>	<b>2.027</b>	<b>21.255</b>	<b>23.282</b>	-	<b>148.860</b>	<b>12.208</b>	<b>161.068</b>
Subscrição e integralização de capital	<b>64.816</b>	-	-	-	-	-	<b>64.816</b>	<b>3.792</b>	<b>68.608</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	<b>25.154</b>	<b>25.154</b>	<b>24.281</b>	<b>49.435</b>
Destinação do lucro líquido									
Reserva legal (Nota 21.3)	-	-	<b>1.258</b>	-	<b>1.258</b>	<b>(1.258)</b>	-	-	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 21.3)	-	-	-	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>(5.974)</b>	<b>(5.896)</b>	-	<b>(5.896)</b>
Apropriação para reserva de lucros (Nota 21.3)	-	-	-	<b>17.922</b>	<b>17.922</b>	<b>(17.922)</b>	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2013	<b>167.839</b>	<b>22.555</b>	<b>3.285</b>	<b>39.255</b>	<b>42.540</b>	-	<b>232.934</b>	<b>40.281</b>	<b>273.215</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	<b>25.154</b>	9.037	<b>60.332</b>	20.180
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	<b>(57.383)</b>	(5.194)	<b>(9.192)</b>	(971)
Amortização do ágio	<b>9.128</b>	826	<b>9.128</b>	826
Depreciações e amortizações	<b>1.142</b>	516	<b>1.254</b>	568
Encargos financeiros sobre financiamentos	<b>14.677</b>	13.493	<b>18.134</b>	13.493
Provisões	<b>1.004</b>	2.588	<b>1.596</b>	2.587
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	<b>20.031</b>	2.541
Tributos correntes com recolhimento	-	-	-	-
Diferido (PIS e COFINS)	<b>2.165</b>	2.603	<b>14.209</b>	13.505
Provisão para liquidação duvidosa	-	165	-	165
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	<b>8.573</b>	(35.396)	<b>(294.178)</b>	(77.266)
Imóveis destinados à venda	<b>2.403</b>	(2.488)	<b>(36.291)</b>	(85.938)
Consórcios	<b>656</b>	(533)	<b>942</b>	(533)
Parceiros em empreendimentos	<b>(5.629)</b>	(2.076)	<b>(5.723)</b>	(1.562)
Partes relacionadas	<b>(15.977)</b>	4.939	<b>(1.137)</b>	491
Demais ativos	<b>(5.421)</b>	(813)	<b>(15.949)</b>	(6.408)
Fornecedores	<b>(2.618)</b>	3.367	<b>9.721</b>	3.593
Contas a pagar	<b>(2.093)</b>	1.649	<b>(3.208)</b>	1.815
Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>(4.327)</b>	4.403	<b>12.631</b>	(4.641)
Tributos correntes com recolhimento diferido	<b>(9)</b>	(5.726)	-	(2.343)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	<b>375</b>	10.350
Parceiros em empreendimentos	-	-	<b>91.361</b>	78.697
Adiantamento de clientes	<b>(5.152)</b>	1.845	<b>4.297</b>	6.447
Demais passivos	-	3.886	<b>30</b>	23
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	<b>(33.707)</b>	(2.910)	<b>(121.637)</b>	(24.383)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(4.316)	<b>(5.552)</b>	(5.464)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<b>(33.707)</b>	(7.226)	<b>(127.189)</b>	(29.847)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	<b>(22.990)</b>	(15.272)	<b>(75.672)</b>	(17.515)
Investimentos	<b>(74.439)</b>	(31.998)	<b>3.681</b>	(11.597)
Imobilizado e intangível	<b>(1.232)</b>	(2.576)	<b>(3.485)</b>	(2.875)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<b>(98.661)</b>	(49.846)	<b>(75.476)</b>	(31.987)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos				
Principal	<b>(41.750)</b>	(17.885)	<b>(49.861)</b>	(17.885)
Juros pagos	<b>(12.920)</b>	(14.723)	<b>(15.741)</b>	(14.723)
Ingressos de empréstimos	<b>113.986</b>	78.263	<b>212.084</b>	78.263
Aumento de capital	<b>64.816</b>	-	<b>64.816</b>	-
Reinvestimento de dividendos	<b>(1.700)</b>	-	<b>(1.700)</b>	-

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<b>122.432</b>	45.655	<b>209.598</b>	45.655
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>(9.936)</b>	(11.417)	<b>6.933</b>	(16.179)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<b>15.585</b>	27.002	<b>22.497</b>	38.676
No final do exercício	<b>5.649</b>	15.585	<b>29.430</b>	22.497
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>(9.936)</b>	(11.417)	<b>6.933</b>	(16.179)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **1. Contexto operacional**

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

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

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

A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi aprovada pela Diretoria em 15 de maio de 2014.

#### **1.1. Aquisição da Nova Colorado S.A.**

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

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



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **1. Contexto operacional--Continuação**

#### **1.1. Aquisição da Nova Colorado S.A.--Continuação**

A diferença entre o valor pago e o acervo patrimonial a valor justo indica a apuração de deságio no montante de R\$2.009, o qual foi registrado na rubrica "Outras receitas operacionais" (Nota 25) na demonstração do resultado. A apuração de deságio na operação é atribuída à vantagem competitiva e velocidade de comercialização e execução dos projetos, advindo do compartilhamento da gestão (compra vantajosa) pela Companhia, afetando de forma positiva a lucratividade desses empreendimentos.

A participação da Companhia no valor correspondente ao "ajuste a valor justo", no montante de R\$12.820, deduzida da amortização pela comercialização dos lotes no ano de 2013, no montante de R\$9.128 (2012 - reapresentado - R\$826), totaliza R\$2.866 (2012 - reapresentado - R\$11.994), o qual se encontra apresentado na rubrica "Investimentos" na sociedade controladora (Nota 14.1(a)). Nas demonstrações financeiras consolidadas, estão classificados na rubrica "Imóveis destinados a venda" - lotes a comercializar (empreendimentos em construção).

### **2. Resumo das principais políticas contábeis**

#### **2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação**

consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e a Administração não identificou nenhuma incerteza sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades.

a) Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações aplicáveis para exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013

Os seguintes pronunciamentos foram adotados pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2013 e tiveram impactos materiais para a Companhia e suas controladas.

- (i) CPC 19 (R2) - "Negócios em Conjunto" foca nos direitos e nas obrigações das partes em conjunto ao invés do formato legal. Existem dois tipos de negócios em conjunto: operações em conjunto (joint operations) e empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures). Operações em conjunto surgem onde os investidores têm direitos sobre os ativos e obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. O operador em conjunto deve reconhecer seus ativos, passivos, receitas e despesas. Empreendimentos controlados em conjunto surgem quando os direitos são sobre os ativos líquidos do negócio e são reconhecidos com base no método de equivalência patrimonial. Consolidação proporcional não é mais permitida. Os impactos dessa adoção nas demonstrações financeiras consolidadas estão divulgados na Nota 2.22.
- (ii) CPC 36 (R3) - "Demonstrações Consolidadas", baseia-se na identificação de controle como fator determinante para uma entidade ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora. Os impactos dessa mudança nas demonstrações financeiras estão divulgados na Nota 2.22.
- (iii) CPC 45 - "Divulgações de Participações em Outras Entidades" incluem os requerimentos de divulgação para todas as formas de participações em outras entidades, inclusive operações em conjunto, coligadas, entidades estruturadas e outros tipos entidades-veículo não registradas no balanço.

Os efeitos da adoção dos pronunciamentos descritos acima encontram-se apresentados na nota explicativa 2.22.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

b) Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações aplicáveis para exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015

- IFRIC 21 - "Taxas"
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros"

Dos pronunciamentos listados acima, não apresentaram impactos a Companhia a serem divulgados em 2013.

#### 2.2. 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. As controladas são totalmente 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.

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios.

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

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na (a) adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não-controladores

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.2. Consolidação--Continuação

##### a) Controladas--Continuação

reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

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

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial (Nota 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 são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis, exceto os novos pronunciamentos descritos na Nota 2.1(a), foram aplicadas de forma uniforme e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

##### 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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

## 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

### 2.2. Consolidação--Continuação

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

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

### 2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

### 2.4. Instrumentos financeiros

#### 2.4.1. Classificação

- (a) Classificação

Os instrumentos financeiros 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, empréstimos e financiamentos e fornecedores.

A Companhia classifica seus ativos e seus passivos financeiros, no seu reconhecimento inicial, sob a categoria de empréstimos e recebíveis e ativos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

- (b) Reconhecimento e mensuração

Após a mensuração inicial, dos ativos e passivos financeiros sob a categoria de:

b.1) empréstimos e recebíveis 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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.4. Ativos financeiros--Continuação**

##### **(a) Classificação--Continuação**

consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa no resultado

b.2) instrumentos financeiros classificados como disponíveis para venda são avaliados pela Companhia se há alguma evidência objetiva de que o investimento é recuperável a cada data do balanço. Após mensuração inicial, os ativos financeiros disponíveis para venda são mensurados a valor justo, com ganhos e perdas não realizados reconhecidos diretamente dentro dos outros resultados abrangentes, quando aplicável; com exceção das perdas por redução ao valor recuperável dos juros calculados utilizando o método de juros efetivos que são reconhecidos diretamente no resultado do período.

b.3) os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado é composto por ativos financeiros designados pela Companhia como ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial. Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de hedge para fins contábeis. Nos exercícios apresentados os únicos ativos mantidos para negociação foram os instrumentos derivativos

##### **2.4.2. Mensuração a valor justo**

Os valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

##### **2.4.3. Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

## 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

### 2.4. Ativos financeiros--Continuação

valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### 2.4.4. Impairment de ativos financeiros

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

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

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

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

### 2.5. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber, 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-

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

## **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.5. Contas a receber--Continuação**

se as parcelas recebidas, determinando-se o valor das contas a receber. Caso o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber 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 Liquidação Duvidosa (PCLD).

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

Se o prazo de recebimento do 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.

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

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

### **2.7. 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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.7. Imóveis destinados à venda--Continuação

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

Os terrenos adquiridos estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia 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 enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

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

#### 2.8. Ativos intangíveis

##### *Softwares*

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

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

#### 2.9. Imobilizado

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.9. Imobilizado--Continuação**

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

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.

#### **2.10. 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 2013 e 2012 não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

#### **2.11. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis**

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

## **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.12. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, na demonstração do resultado.

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

#### **(i) Capitalização de custos de empréstimos**

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.

### **2.13. 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 devem ser 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

## **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.14. 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.

### **2.15. 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\$48.000, 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

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

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 2.18(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.

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

#### **2.17. Capital social**

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

## 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

### 2.18. 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 de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor do contas a receber, considerando os juros apropriados *pro rata temporis*, sobre o qual será aplicado o POC.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

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

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

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

#### **2.19. Distribuição de dividendos**

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

## **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.20. Reservas de lucros**

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender aos compromissos assumidos para a conclusão dos empreendimentos lançados, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia (Nota 28(a)), o qual será submetido à aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

### **2.21. Arrendamentos**

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

### **2.22. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas**

As mudanças nas políticas contábeis impactaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, requerendo a representação das cifras comparativas. Os principais ajustes efetuados e os impactos sobre as demonstrações financeiras dos períodos apresentados estão demonstrados a seguir:

a) Refazimento das demonstrações financeiras da controlada Nova Colorado S.A.

Em 31 de dezembro de 2013, a controlada Nova Colorado S.A. revisou os procedimentos adotados e constatou a necessidade de reapresentar os saldos apresentado anteriormente referente a 31 de dezembro de 2012, sendo assim procedeu à reapresentação deste período, conforme apresentado a seguir:

- (i) reconhecimento do valor presente das receitas, contas a receber, parceiros empreendimento, adiantamentos de clientes e impostos;
- (ii) reconhecimento no resultado da amortização de ágios;
- (iii) adequação dos dividendos propostos;

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.22. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas-- Continuação**

a) Refazimento das demonstrações financeiras da controlada Nova Colorado S.A.--  
Continuação

(iv) reclassificação dos saldos contábeis para adequação da apresentação;

(v) reconhecimento a valor justo das permutas financeiras negociadas com os proprietários na aquisição dos terrenos.

Adicionalmente, a Companhia esta representando 1º de janeiro de 2012, devido os ajustes impactarem o período anterior.

b) Efeitos da adoção novos pronunciamentos contábeis (CPC 19 e 36)

(i) *Consolidação da Nova Colorado S.A.*

Conforme descrito na Nota 2.1(a), a administração revisou o nível de influência detida na investida Nova Colorado S.A. e, nos termos do CPC 36(R3), concluiu possuir controle. Os ajustes de adoção inicial referem-se à remensuração da combinação de negócios no período mais antigo apresentado, o qual foi considerado como a data atribuída de sua aquisição, nos termos da regra de transição da referida norma.

(ii) *Desconsolidação das controladas em conjunto*

A Companhia possui controle conjunto sobre o investimento detido nas Fazendas Roseiras (Alpha, Beta, Delta, Epsilon, Eta, Gamma, Kappa e Zeta), Cipasa Cajamar, Cipasa Santa Maria, Marsala e Marialice, os percentuais de participação estão apresentados na Nota 14. Devido ao fato das investidas estarem estruturadas sob a forma de sociedade limitada e das partes do acordo ter direito aos ativos líquidos da empresa, esse acordo foi classificado como joint venture e, dessa forma, contabilizado pelo método de equivalência patrimonial. Anteriormente, estes investimentos eram consolidados proporcionalmente.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### c) Reclassificação de cifras para adequar a comparabilidade

Em 31 de dezembro de 2013, a Administração revisou os critérios de segregação do contas a receber, parceiros em empreendimentos, adiantamentos de clientes e tributos correntes com recolhimento diferido e visando adequar a comparabilidade das demonstrações financeiros nos exercícios apresentados procedeu as reclassificações apresentadas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Saldo reape- sentação	Reclassi- ficação	Reape- sentado	Saldo reape- sentação	Reclassi- ficação	Reape- sentado
<b>31 de dezembro de 2012</b>						
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Contas a receber	29.177	4.735	33.912	40.308	(8.396)	48.704
<b>Não circulante</b>						
Contas a receber	64.447	(4.735)	59.712	113.210	8.396	104.814
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>						
<b>Circulante</b>						
Tributos correntes com recolhimento diferido	3.962	2.639	6.601	-	2.117	2.117
Adiantamentos de clientes	5.704	(1.312)	4.392	10.305	(1.525)	8.780
<b>Não circulante</b>						
Tributos correntes com recolhimento diferido	5.337	(2.639)	2.698	7.459	(2.117)	5.342
Adiantamentos de clientes	-	1.312	1.312	-	1.525	1.525
<b>31 de dezembro de 2011</b>						
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Contas a receber	15.264	(12.213)	27.477	36.864	(12.213)	49.077
<b>Não circulante</b>						
Contas a receber	53.897	12.213	41.684	53.897	12.213	41.684
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>						
<b>Circulante</b>						
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	3.329	3.329	-	4.752	4.752
Adiantamentos de clientes	3.859	(220)	3.639	3.860	(221)	3.639
<b>Não circulante</b>						
Tributos correntes com recolhimento diferido	8.379	(3.329)	5.050	9.802	(4.752)	5.050
Adiantamentos de clientes	-	220	220	-	221	221

### *Ajustes contábeis*

A apresentação dos ajustes descritos acima nos itens (a) e (b) está demonstrada a seguir:

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.22. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas--Continuação

##### b) Efeitos da adoção novos pronunciamentos contábeis (CPC 19 e 36)--Continuação

##### *Ajustes contábeis--Continuação*

	31 de dezembro de 2012						1º de janeiro de 2012					
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Saldo originalmente apresentado	Ajustes
Ativo												
Circulante												
Caixa e equivalente de caixa	4.128	11.457	15.585	10.093	12.404	22.497	2.641	24.361	27.002	3.570	35.106	38.676
Títulos e valores mobiliários	38.795	(11.457)	27.338	50.032	(20.451)	29.581	36.427	(24.361)	12.066	52.540	(40.474)	12.066
Contas a receber	29.176	4.736	33.912	68.674	(19.970)	48.704	16.824	10.653	27.477	59.342	(10.265)	49.077
Créditos a receber	8.585	-	8.585	8.585	-	8.585	3.099	-	3.099	3.099	-	3.099
Imóveis destinados à venda	19.137	-	19.137	67.859	34.728	102.587	15.539	3.532	19.071	24.010	(4.939)	19.071
Dividendos a receber	-	2.260	2.260	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	12.895	(12.985)	-	4.391	-	-	4.916	(4.916)	-
Demais ativos	6.987	-	6.987	-	12.593	12.593	-	1.782	6.173	-	6.604	6.604
	106.808	6.996	113.804	218.138	6.409	224.547	78.921	15.967	94.888	147.477	(18.884)	128.593
Não circulante												
Contas a receber de clientes	64.447	(4.735)	59.712	81.813	23.001	104.814	53.897	(12.213)	41.684	55.582	(13.898)	41.684
Créditos a receber	12.917	-	12.917	12.917	-	12.917	7.635	-	7.635	7.635	-	7.635
Imóveis destinados à venda	2.422	-	2.422	2.438	(16)	2.422	3.534	(3.534)	-	3.534	(3.534)	-
Consórcios	3.458	-	3.458	3.458	-	3.458	2.925	-	2.925	2.925	-	2.925
Parceiros em empreendimentos	7.364	-	7.364	7.308	(41)	7.267	5.509	(221)	5.288	6.441	(1.153)	5.288
Sociedades controladas	10.425	-	10.425	-	9.567	9.567	15.364	-	15.364	-	10.058	10.058
Demais ativos	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
Investimentos	63.547	2.295	65.842	-	24.300	24.300	31.736	-	31.736	-	10.968	10.968
Imobilizado	1.391	1.192	2.583	1.476	1.333	2.809	1.004	12	1.016	1.004	12	1.016
Intangível	2.412	(1.192)	1.220	2.520	(1.280)	1.240	739	(12)	727	739	(12)	727
Total do ativo não circulante	168.383	(2.440)	165.943	111.930	56.866	168.796	122.343	(15.968)	106.375	77.860	2.441	80.301
Total ativo	275.191	4.556	279.747	330.068	63.275	393.343	201.263	-	201.263	225.337	(16.443)	208.894

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.22. Mudança nas políticas contábeis e representação das cifras comparativas--Continuação

##### b) Efeitos da adoção novos pronunciamentos contábeis (CPC 19 e 36)--Continuação

##### *Ajustes contábeis--Continuação*

	31 de dezembro de 2012						1º de janeiro de 2012					
	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Passivo</b>												
<b>Circulante</b>												
Empréstimos e financiamentos	29.060	-	29.060	39.033	(9.973)	29.060	17.448	-	17.448	26.772	(9.324)	17.448
Fornecedores	5.699	-	5.699	9.475	(2.292)	7.183	2.331	1	2.332	4.081	(491)	3.590
Contas a pagar	3.301	-	3.301	3.301	4.205	7.506	-	1.652	1.652	-	5.691	5.691
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	3.169	(3.169)	-	-	-	-	3.485	(3.485)	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.374	2.722	5.096	4.563	2.792	7.355	2.406	-	2.406	3.447	(150)	3.297
Tributos correntes com recolhimento diferido	1.588	(83)	1.505	1.476	641	2.117	557	2.772	3.329	1.410	3.342	4.752
Adiantamentos de clientes	5.704	(1.312)	4.392	18.724	(9.944)	8.780	3.860	(221)	3.639	4.208	(569)	3.639
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	18.075	(7.055)	11.020	-	-	-	4.035	(4.035)	-
Provisões	6.500	-	6.500	6.868	(368)	6.500	5.039	-	5.039	5.229	(190)	5.039
Dividendos a pagar	697	1.081	1.778	697	2.682	3.379	2.068	-	2.068	2.068	-	2.068
Sociedades controladas	-	-	-	-	-	-	23	(23)	-	-	-	-
Outras contas a pagar	3.881	(7)	3.888	4.213	(4.191)	22	1.630	1.630	-	1.879	(1.879)	-
	<b>58.804</b>	<b>2.415</b>	<b>61.219</b>	<b>109.594</b>	<b>(26.672)</b>	<b>82.920</b>	<b>35.362</b>	<b>2.551</b>	<b>37.913</b>	<b>56.614</b>	<b>(11.090)</b>	<b>45.524</b>
<b>Não circulante</b>												
Empréstimos e financiamentos	62.440	-	62.440	62.440	-	62.440	14.904	-	14.904	14.904	-	14.904
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	-	66.477	66.477	-	-	-	-	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	580	9.770	10.350	-	-	-	551	(551)	-
Tributos correntes com recolhimento diferido	2.242	456	2.698	3.848	1.494	5.342	1.960	3.090	5.050	2.720	2.330	5.050
Adiantamentos de clientes	-	1.312	1.312	-	1.525	1.525	-	220	220	-	220	220
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.097	(3.097)	-	4.996	(4.996)	-	5.862	(5.862)	-	7.209	(7.209)	-
Provisões	3.219	(1)	3.218	3.221	(2)	3.219	2.092	-	2.092	2.255	(163)	2.092
	<b>70.998</b>	<b>(1.330)</b>	<b>69.668</b>	<b>75.085</b>	<b>74.268</b>	<b>149.353</b>	<b>24.818</b>	<b>(2.552)</b>	<b>22.266</b>	<b>27.639</b>	<b>(5.373)</b>	<b>22.266</b>
<b>Total passivo</b>	<b>129.802</b>	<b>1.085</b>	<b>130.887</b>	<b>184.679</b>	<b>47.596</b>	<b>232.275</b>	<b>60.180</b>	<b>(1)</b>	<b>60.179</b>	<b>84.253</b>	<b>(16.463)</b>	<b>67.790</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.22. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas--Continuação

##### b) Efeitos da adoção novos pronunciamentos contábeis (CPC 19 e 36)--Continuação

##### *Ajustes contábeis*--Continuação

	31 de dezembro de 2012						1º de janeiro de 2012					
	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado									
Patrimônio líquido												
Capital social	103.023	-	103.023	103.023	-	103.023	103.023	-	103.023	103.023	-	103.023
Reservas de capital	22.555	-	22.555	22.555	-	22.555	22.555	-	22.555	22.555	-	22.555
Reservas de Lucros	19.811	3.471	23.282	19.811	3.471	23.282	15.506	-	15.506	15.506	-	15.506
	145.389	3.471	148.860	145.389	3.471	148.860	141.084	-	141.084	141.084	-	141.084
Participação dos não controladores	-	-	-	-	12.208	12.208	-	-	-	-	20	20
Total do patrimônio líquido	145.389	3.471	148.860	145.389	15.679	161.068	141.084	-	141.084	141.084	20	141.104
Total do passivo e do patrimônio líquido	275.191	4.556	279.747	330.068	63.278	393.343	201.263	-	201.263	225.337	16.443	208.894

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.22. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas--Continuação

##### b) Efeitos da adoção novos pronunciamentos contábeis (CPC 19 e 36)--Continuação

##### *Ajustes contábeis--Continuação*

	31 de dezembro de 2012			31 de dezembro de 2012		
	Controladora			Consolidado		
	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita líquida dos lotes vendidos	72.661		72.661	104.588	28.255	132.843
Custo dos lotes vendidos	(31.176)		(31.176)	(45.974)	(17.949)	(63.923)
<b>Lucro bruto</b>	<b>41.485</b>		<b>41.485</b>	<b>58.614</b>	<b>10.306</b>	<b>68.920</b>
<b>(Despesas) receitas</b>						
Comerciais	(2.889)		(2.889)	(9.780)	320	(9.460)
Gerais e administrativas	(36.354)	1.590	(34.764)	(44.204)	614	(43.590)
Equivalência patrimonial	1.406	3.788	5.194	-	971	971
Amortização do ágio		(826)	(826)	-		
Outras receitas operacionais, líquidas	4.201		4.201	4.378	3.335	7.713
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>7.849</b>	<b>4.552</b>	<b>12.401</b>	<b>9.008</b>	<b>15.546</b>	<b>24.554</b>
Despesas financeiras	(12.582)		(12.582)	(12.717)	(1.445)	(14.162)
Receitas financeiras	9.218		9.218	9.894	106	9.788
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b>(3.364)</b>		<b>(3.364)</b>	<b>(2.823)</b>	<b>(1.551)</b>	<b>(4.374)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>4.485</b>	<b>4.552</b>	<b>9.037</b>	<b>6.185</b>	<b>13.995</b>	<b>20.180</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.551)		(1.551)	(3.251)	(3.846)	(7.097)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>2.934</b>	<b>4.552</b>	<b>7.486</b>	<b>2.934</b>	<b>10.149</b>	<b>13.083</b>
Atribuído a						
Acionistas				2.934	4.552	7.486
Participação dos não controladores				-	5.597	5.597
				<b>2.934</b>	<b>10.149</b>	<b>13.083</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.22. Mudança nas políticas contábeis e representação das cifras comparativas--Continuação

##### b) Efeitos da adoção novos pronunciamentos contábeis (CPC 19 e 36)--Continuação

##### *Ajustes contábeis*--Continuação

	31 de dezembro de 2012			31 de dezembro de 2012		
	Controladora			Consolidado		
	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Saldo originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(33.481)	26.255	(7.226)	(51.231)	21.384	(29.847)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(30.326)	(19.520)	(49.846)	(2.624)	(29.363)	(31.987)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	65.294	(19.639)	45.655	60.378	(14.723)	45.655
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.487</b>	<b>12.904</b>	<b>(11.417)</b>	<b>6.523</b>	<b>(22.702)</b>	<b>(16.179)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>						
No início do exercício	2.641	24.361	27.002	3.570	35.106	38.676
No final do exercício	4.128	11.457	15.585	10.093	12.404	22.497
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.487</b>	<b>(12.904)</b>	<b>(11.417)</b>	<b>6.523</b>	<b>(22.702)</b>	<b>(16.179)</b>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.23. Informações por segmento**

A Companhia e suas controladas têm preponderantemente em suas atividades econômicas e financeiras a comercialização de lotes da mesma natureza, não havendo outros tipos de segmentos a serem reportados nesta demonstração financeira.

### **3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas a seguir:

#### a) Reconhecimento de receita

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

#### b) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia e suas controladas segue as orientações do ICPC 02 para determinar o critério de reconhecimento de receitas. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia e suas controladas avaliaram os contratos de venda firmados, tendo concluído que aplicam-se as regras estabelecidas no CPC 30 - "Receitas" em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias são transferidas continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento imobiliário. Caso o julgamento fosse de que a transferência ocorresse apenas por ocasião da conclusão do empreendimento, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da conclusão.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

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

Conforme mencionado na Nota 2.18(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) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a Certificados de Depósitos Bancários, Operações vinculadas, Cotas Subordinadas (CRI) e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado.

- e) 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, as mesmas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde a 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação**

e) Parceiros em empreendimentos e adiantamento de clientes (permuta) --Continuação

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

f) 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.

g) Custos orçados dos empreendimentos

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

### **4. Gestão de risco financeiro**

#### **4.1. Fatores de risco financeiro**

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

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

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

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

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

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

##### a) Risco de mercado

###### (i) *Risco cambial*

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

###### (ii) *Risco do fluxo de caixa*

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Notas 16 e 17, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.4, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

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

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

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

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 16.

##### b) Risco de crédito

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

##### c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas. As necessidades de caixa do exercício de 2013 foram substancialmente supridas pelo sócio controlador.

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

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 16.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

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

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

#### 4.2. Gestão de capital

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

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

### 5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2013, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os instrumentos financeiros estão divididos da seguinte forma:

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
<b>Ativo, conforme balanço patrimonial</b>			
Categoria - empréstimos e recebíveis			
Caixa e equivalentes de caixa	11.387	8.636	2.716
Contas a receber	423.965	153.518	90.761
Categoria – ativos financeiros disponíveis para venda, avaliados a valor justo por meio do resultado			
Operações compromissadas	17.934	12.745	34.825
Certificados de Depósito Bancário	2.139	29.581	12.066
Aplicação Aut Mais	109	1.116	1.135
Operações vinculadas	85.026	-	-
Cotas subordinadas	18.088	-	-
	<b>558.648</b>	<b>205.596</b>	<b>141.503</b>
<b>Passivos financeiros</b>			
Passivo, conforme balanço patrimonial			
Categoria - passivos financeiros			
Fornecedores	16.882	7.161	3.590
Obrigações por aquisição de imóveis	10.725	10.350	-
Empréstimos e financiamentos	256.116	91.500	32.352
	<b>283.723</b>	<b>109.011</b>	<b>35.942</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

Rating	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º. de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º. de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
BB/B	-	-	-	56.330	-	-
D- (*)	35.168	-	-	35.791	-	-
BBB-/Stable/A-3	10.929	14.850	26.458	23.877	18.774	38.056
BBB+/Stable/A-3	1.306	5.110	-	1.517	5.814	-
BB+/Stable/B	5.782	18.835	9.969	5.781	18.834	9.970
Demais	-	-	-	-	20	-
	<b>53.185</b>	<b>38.795</b>	<b>36.427</b>	<b>123.296</b>	<b>43.442</b>	<b>48.026</b>

(\*) Classificação de risco definida pela Moody's, pois o Banco Modal não consta na classificação da Standard&Poors. A Companhia avalia baixo o risco devido à aplicação está vinculada aos empréstimos conforme operações vinculadas (Nota 8).

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

### 7. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º. de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º. de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Caixa e bancos	2.792	4.128	2.641	11.387	8.636	2.716
Operações compromissadas (i)	2.748	10.434	23.234	17.934	12.745	34.825
Aplicação Aut Mais	109	1.023	1.127	109	1.116	1.135
	<b>5.649</b>	<b>15.585</b>	<b>27.002</b>	<b>29.430</b>	<b>22.497</b>	<b>38.676</b>

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 8. Títulos e valores mobiliários

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)		(Reapresentado)	(Reapresentado)	
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (ii)	1.306	27.338	12.066	2.139	29.581	12.066
Operações vinculadas (i)	30.934	-	-	85.026	-	-
Cotas subordinadas CRI (ii)	18.088	-	-	18.088	-	-
	<b>50.328</b>	27.338	12.066	<b>105.253</b>	29.581	12.066
Circulante	32.240	27.338	12.066	60.547	29.581	12.066
Não circulante	18.088	-	-	44.706	-	-
	<b>50.328</b>	27.338	12.066	<b>105.253</b>	29.581	12.066

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

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

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 9. Contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Empreendimentos concluídos	<b>70.852</b>	55.918	24.374	<b>73.444</b>	56.113	45.974
Empreendimentos em construção						
Receita apropriada	<b>300.950</b>	272.985	150.796	<b>881.010</b>	380.782	150.796
Parcelas recebidas	<b>(282.617)</b>	(240.817)	(109.868)	<b>(510.474)</b>	(288.007)	(108.100)
Adiantamento de clientes (Nota 19)	<b>552</b>	5.704	3.859	<b>14.602</b>	10.305	3.859
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	-	<b>(34.451)</b>	(5.509)	(1.768)
Provisão para créditos liquidação duvidosa	<b>(166)</b>	(166)	-	<b>(166)</b>	(166)	-
	<b>18.719</b>	37.706	44.787	<b>350.522</b>	97.405	44.787
Contas a receber apropriado	<b>89.571</b>	93.624	69.162	<b>423.965</b>	153.518	90.761
Ativo circulante	<b>(24.825)</b>	(33.912)	(27.477)	<b>(108.638)</b>	(48.704)	(49.077)
Ativo não circulante	<b>64.746</b>	59.712	41.684	<b>315.327</b>	104.814	41.684

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 2.13. A taxa praticada pela sua controlada foi de 4% para o exercício de 2013 (4% em 2012), 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), 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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 9. Contas a receber--Continuação

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.5), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo não 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		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º. de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º. de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)		(Reapresentado)	(Reapresentado)	
Vencidos	<b>5.790</b>	1.924	463	<b>13.710</b>	4.573	4.012
A vencer						
2012	-	-	-	-	-	45.065
2013	-	31.297	27.014	<b>793</b>	44.131	46.506
2014	<b>19.035</b>	24.829	19.512	<b>94.135</b>	55.771	12.800
2015	<b>19.467</b>	12.695	10.474	<b>140.140</b>	29.399	10.363
2016	<b>12.569</b>	12.667	9.881	<b>53.490</b>	25.403	9.573
2017	<b>11.721</b>	18.201	30.033	<b>48.922</b>	23.465	35.129
2018 em diante	<b>26.141</b>	18.201	-	<b>499.061</b>	143.613	-
	<b>94.723</b>	119.124	97.377	<b>850.251</b>	326.355	163.448
Receita a apropriar (*)	<b>(5.152)</b>	(26.190)	(28.215)	<b>(426.286)</b>	(172.837)	(72.687)
Contas a receber	<b>89.571</b>	93.624	69.162	<b>423.965</b>	153.518	90.761

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

(\*) 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 2.18).

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 10. Créditos a receber

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2013</b>	<b>31 de dezembro de 2012</b>	<b>1º de janeiro de 2012</b>
		(Reapresentado)	(Reapresentado)
Circulante	<b>5.680</b>	8.585	3.099
Não circulante	<b>10.611</b>	12.917	7.635
Carteira de recebíveis	<b>16.291</b>	21.502	10.734

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2013</b>	<b>31 de dezembro de 2012</b>	<b>1º de janeiro de 2012</b>
		(Reapresentado)	(Reapresentado)
Vencidos	<b>876</b>	628	714
A vencer			
2012	-	-	2.385
2013	-	7.957	2.031
2014	<b>4.804</b>	3.095	1.732
2015	<b>3.042</b>	9.284	3.872
2016	<b>2.528</b>	538	-
2017 em diante	<b>5.041</b>	-	-
	<b>16.291</b>	21.502	10.734

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 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		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	12.982	15.854	2.495	133.160	99.751	2.495
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	6.174	5.705	16.576	8.141	5.258	16.576
	<b>19.156</b>	<b>21.559</b>	<b>19.071</b>	<b>141.301</b>	<b>105.009</b>	<b>19.071</b>
Ativo circulante	<b>(16.899)</b>	<b>(19.137)</b>	<b>19.071</b>	<b>(127.585)</b>	<b>(102.587)</b>	<b>19.071</b>
Ativo não circulante	<b>2.257</b>	<b>2.422</b>	<b>-</b>	<b>13.716</b>	<b>2.422</b>	<b>-</b>

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

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a empreendimentos cuja administração possui expectativa de lançar em prazo superior a 2015.

### 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.

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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 12. Consórcios--Continuação

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Consolidado e Controladora</b>	<b>Consolidado e Controladora</b>
	<b>31 de dezembro de 2013</b>	<b>31 de dezembro de 2013</b>	<b>31 de dezembro de 2012</b>	<b>1º de janeiro de 2012</b>
			<b>(Reapresentado)</b>	<b>(Reapresentado)</b>
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	170	97	162	181
Consórcio de Urbanização Carmela	374	213	327	268
Consórcio de Urbanização Jandira	72	41	97	60
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	127	72	56	93
Consórcio de Urbanização Santa Helena	12	7	29	40
Consórcio de Urbanização Rio Preto III	29	16	77	121
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio	273	156	136	170
Consórcio de Urbanização Agrigento	143	82	120	173
Consórcio Bonfim Paulista	291	166	314	640
Consórcio de Urbanização Sumaré	99	56	89	464
Consórcio de Urbanização Salto	104	60	139	115
Consórcio de Urbanização Araraquara	117	66	138	27
Consórcio de Urbanização Piracicaba	588	335	649	-
Consórcio de Urbanização Santa Cruz	73	41	37	22
Consórcio de Urbanização São Bento	122	70	136	66
Consórcio de Urbanização São Lucas	(200)	(114)	153	231
Consórcio de Urbanização Santa Petronila	30	17	35	67
Consórcio de Urbanização São Bento II	14	8	17	17
Consórcio de Urbanização Indaiatuba	207	118	538	-
Consórcio de Urbanização Jundiaí	-	658	-	-
Consórcio de Urbanização Canoas	-	261	-	-
Consórcio de Urbanização Roseira	157	90	209	170
Não circulante	<b>2.802</b>	<b>2.516</b>	<b>3.458</b>	<b>2.925</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 13. Parceiros em empreendimentos

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Aldebaran Urbanismo Ltda.	1.218	1.016	845	1.218	1.016	845
Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	260	211	172	260	211	172
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(456)	(156)	-
Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(6.210)	(1.449)	-
Wtorre Parauapebas Empreendimentos Residenciais S.A.	-	-	-	(19.712)	-	-
Residencial Vitória da Conquista	-	-	-	(1.605)	(152)	-
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda. - sócio de SCP	-	-	-	-	(96)	-
SEI Incorporação Ltda.	-	-	-	(2.953)	-	-
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.	6.596	-	-	6.596	-	-
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1.751)	-	-
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(2.575)	-	-
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(973)	-	-
Adiantamentos para proprietários de terrenos	4.919	6.137	4.271	(129.348)	(71.586)	4.271
Outros	-	-	-	(351)	(13)	-
	<b>12.993</b>	<b>7.364</b>	<b>5.288</b>	<b>(157.860)</b>	<b>(72.225)</b>	<b>5.288</b>
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	-	10.906	1.995	-
	-	-	-	<b>(146.954)</b>	<b>(70.230)</b>	<b>5.288</b>
Ativo circulante	10.993	-	-	10.993	-	-
Ativo não circulante	2.000	7.364	5.288	2.000	7.267	5.288
Passivo circulante	-	-	-	(30.356)	(11.020)	-
Passivo não circulante	-	-	-	(129.591)	(66.477)	-
	<b>12.993</b>	<b>7.364</b>	<b>5.288</b>	<b>(146.954)</b>	<b>(70.230)</b>	<b>5.288</b>

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos

#### 14.1. Informações sobre as investidas

##### a) Em 31 de dezembro de 2013

Controlada	Quantidade de quotas	Participação - %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido ajustado	Valor do investimento
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.000	99,9	81	20	20
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.150.408	50	11.547	16.166	8.083
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	361.943	38	(52)	344	131
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.724.007	38	5.395	6.682	2.539
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.342.888	38	813	1.350	513
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.319.556	38	(234)	1.245	473
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	343.254	38	(1)	183	69
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	271.614	38	(1)	128	49
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	376.327	38	(72)	310	117
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	792.510	38	572	929	353
Marsala Incorporação SPE S.A.	21.437.675	21,2	(1.682)	15.280	3.239
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	530.000	50	2.414	3.973	1.987
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.050.000	99,9	5.459	14.662	14.647
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	99,9	(388)	112	112
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.010.616	99,9	1.243	5.479	5.474
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	588.000	99,9	(1.083)	1.130	1.128
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.625.000	99,9	(189)	2.138	2.134
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	549.000	99,9	(7)	643	643
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.762.000	99,9	(1.168)	8.239	8.230
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.035.000	99,9	(18)	498	497
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	658.000	99,9	(18)	316	315
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.519.000	99,9	(1.254)	1.696	1.694
Pitangui II Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	99,9	(32)	281	280
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	608.000	99,9	(950)	2.506	2.503
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	104.000	99,9	(6)	95	95
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.540.000	99,9	1.931	19.384	19.365
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	6.028.000	99,9	131	7.043	7.036
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.000	99,9	115	300	298
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	1.950.000	91,5	5.799	8.714	8.178
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	850.500	99,9	(1.924)	3.819	3.815
Dome Consultores Integrados Ltda.	300.000	90	1.224	1.711	1.540
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	81.000	99,9	(11)	288	287

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

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

##### a) Em 31 de dezembro de 2013--Continuação

Controlada	Quantidade de quotas	Participação - %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido ajustado	Valor do investimento
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(287)	732	731
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(20)	391	390
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(2.051)	3.826	3.822
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(1)	2	2
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(12)	37	37
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(771)	1.714	1.713
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(171)	245	244
Cipasa Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(1)	75	75
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(176)	599	599
Cipasa Pouso Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(130)	131	131
Cipasa São Joé dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	1.101	3.579	3.575
Cipasa Divinópolis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(23)	3	3
Cipasa Jundiáí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	4.968	7.013	7.006
Cipasa Gravataí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(230)	364	364
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(817)	1.239	1.238
Cipasa Serviço Ltda.	500.000	99,9	-	-	-
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(8)	110	110
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	-	22	22
Cipasa Cuiabá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	37	37	37
Cipasa Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	-	40	40
Cipasa Bonfim Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(4)	47	47
Cipasa Araras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(3)	135	135
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	-	-	-
Cipasa Feira de Santana Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(16)	1	1
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	3.422	2.688	2.685
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. (Nota 14.2(c))	2.234.574	60	54.624	98.792	59.275
					178.126
Mais-valia de estoques na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. Nota 1.1					2.866
					180.992

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

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

b) Em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)

Controlada	Quantidade de quotas	Participação - %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido ajustado	Valor do investimento
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.000	99,9	1.324	204	204
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.150.408	50	1.558	7.316	3.671
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	361.943	38	(289)	397	151
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.724.007	38	(510)	1.079	384
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.342.888	38	(1.829)	4.187	1.591
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.319.556	38	(1.167)	1.479	562
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	343.254	38	(25)	160	61
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	271.614	38	(23)	129	49
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	376.327	38	(22)	379	144
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	792.510	38	909	1.055	425
Marsala Incorporação SPE S.A.	21.437.675	21,2	(247)	16.967	3.597
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	530.000	50	2.588	3.114	1.557
Marilia Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.050.000	99,9	(281)	4.823	4.818
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.010.616	99,9	(443)	2.567	2.564
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	588.000	99,9	(46)	518	517
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.625.000	99,9	(23)	1.538	1.536
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	549.000	99,9	(2)	541	540
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.762.000	99,9	(1.289)	2.469	2.466
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.035.000	99,9	(13)	422	421
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	658.000	99,9	(13)	331	331
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.519.000	99,9	(515)	1.550	1.548
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	608.000	99,9	(135)	473	473
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	104.000	99,9	(3)	72	72
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.540.000	99,9	(1.961)	1.528	1.526
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	6.028.000	99,9	(181)	3.163	3.160
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.000	99,9	112	1	113
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	1.950.000	91,5	(859)	936	856
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	850.500	100	(26)	320	320
Dome Consultores Integrados Ltda.	300.000	90	786	917	825
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	81.000	99,9	(4)	71	71

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

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

##### b) Em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)

<b>Controlada</b>	<b>Quantidade de quotas</b>	<b>Participação - %</b>	<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>	<b>Patrimônio líquido ajustado</b>	<b>Valor do investimento</b>
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(26)	315	315
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(17)	115	116
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(34)	466	466
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(9)	23	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(5)	11	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	(5)	301	301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	500.000	99,9	-	42	42
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. (Nota 14.2(c))	2.234.574	60	15.434	26.997	18.021
					53.848
Mais-valia de estoques na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. Nota 1.1					11.994
					<u>65.842</u>

##### c) Em 31 de dezembro de 2011 (Reapresentado)

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

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

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

a) *Em 31 de dezembro de 2013 (Consolidado)*

<u>Não controladas</u>	<u>Participação %</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor do investimento</u>
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	(11.546)	16.165	5.773	8.082
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	51	344	(19)	130
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	(5.395)	6.681	2.179	2.809
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	(812)	1.349	308	512
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	234	1.244	(89)	473
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%		181	-	68
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%		127	-	48
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	71	307	(27)	116
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	(572)	928	217	353
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,20%	1.681	15.280	(356)	3.239
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(2.413)	3.973	1.206	1.986
				9.192	17.816
Mais-valia de estoques na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. Nota 1.1					2.866
					<u>20.682</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

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

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

b) *Em 31 de dezembro de 2012 (Consolidado)*

<u>Não controladas</u>	<u>Participação %</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor do investimento</u>
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	(1.558)	7.315	779	3.657
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	288	396	(109)	150
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	509	1.079	(193)	535
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	1.829	4.186	(695)	1.590
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	1.166	1.479	(443)	562
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	25	160	(9)	60
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	23	128	(8)	48
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	21	379	(8)	144
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	(908)	1.056	345	401
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,20%	246	16.961	(52)	3.596
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(2.587)	3.114	1.367	1.563
				<u>971</u>	<u>12.306</u>
Mais-valia de estoques na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. Nota 1.1					<u>11.994</u>
					<u>24.300</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

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

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

c) *Em 31 de dezembro de 2011 (Consolidado)*

<u>Não controladas</u>	<u>Participação %</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor do investimento</u>
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.					
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	2.044	7.334	1.022	3.667
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	(81)	701	(30)	266
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	6	2.262	2	859
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	(2.096)	5.279	(796)	2.006
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	(2.323)	2.063	(882)	784
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	2	198	904	75
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	2	-	903	57
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	129	430	49	163
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38%	1.381	(231)	525	(87)
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,20%	1.672	12.927	354	2.740
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(509)	869	(254)	438
				9.967	<u>10.968</u>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Movimentação

##### (i) Controladas

##### a) Exercício findo em 31 de dezembro de 2013

Sociedade investida	No início do exercício	(+) Adição	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2013
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	204	-	(265)	81	20
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.658	-	(1.348)	5.773	8.083
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	151	540	-	(20)	131
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	434	55	-	2.050	2.539
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.591	-	(1.387)	309	513
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	562	-	-	(89)	473
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	49	20	-	-	69
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	49	-	-	-	49
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	144	1	-	(27)	117
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	401	-	(266)	218	353
Marsala Incorporação SPE S.A.	3.596	-	(1)	(356)	3.239
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.557	-	(777)	1.207	1.987
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.818	5.165	(524)	5.188	14.647
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.		500	-	(388)	112
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.564	2.440	(772)	1.242	5.474
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	517	1.851	-	(1.240)	1.128
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.536	786	-	(188)	2.134
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	540	110	-	(7)	643
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.466	6.931	-	(1.167)	8.230
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	421	94	-	(18)	497
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	331	2	-	(18)	315
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.548	1.399	-	(1.253)	1.694
Pitangui II Desenvolvimento Urbano Ltda.		312	-	(32)	280
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	473	2.979	-	(949)	2.503
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	72	29	-	(6)	95
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.526	15.910	-	1.929	19.365
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.160	3.745	-	131	7.036
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	113	70	-	115	298
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	856	3.400	(1.377)	5.299	8.178

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Movimentação--Continuação

##### (i) Controladas--Continuação

##### a) *Exercício findo em 31 de dezembro de 2013*--Continuação

<u>Sociedade investida</u>	<u>No início do exercício</u>	<u>(+) Adição</u>	<u>Lucros distribuídos/ (Propostos)</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>2013</u>
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	320	5.417	-	(1.922)	<b>3.815</b>
Dome Consultores Integrados Ltda.	825	-	(386)	1.101	<b>1.540</b>
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	71	227	-	(11)	<b>287</b>
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	315	702	-	(286)	<b>731</b>
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	116	294	-	(200)	<b>390</b>
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	466	5.405	-	(2.049)	<b>3.822</b>
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23	-	(20)	(10)	<b>2</b>
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11	38	-	(12)	<b>37</b>
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	301	2.182	-	(770)	<b>1.713</b>
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42	372	-	(170)	<b>244</b>
Cipasa Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	76	-	(1)	<b>75</b>
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	775	-	(176)	<b>599</b>
Cipasa Pouso Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	144	-	(13)	<b>131</b>
Cipasa São João dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.475	-	1.100	<b>3.575</b>
Cipasa Divinópolis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	25	-	(23)	<b>2</b>
Cipasa Jundiáí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.043	-	4.963	<b>7.006</b>
Cipasa Gravataí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	594	-	(230)	<b>364</b>
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.054	-	(816)	<b>1.238</b>
Cipasa Serviço Ltda.	-	-	-	-	<b>-</b>
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	118	-	(8)	<b>110</b>
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	22	-	-	<b>22</b>
Cipasa Cuiabá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	37	<b>37</b>
Cipasa Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	40	-	-	<b>40</b>
Cipasa Bonfim Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	51	-	(4)	<b>47</b>
Cipasa Araras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	138	-	(3)	<b>135</b>
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	<b>-</b>
Cipasa Feira de Santana Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	14	-	16	<b>2</b>
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(734)	3.419	<b>2.685</b>
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. (Nota 13.2(c))	18.021	11.498	(5.722)	35.478	<b>59.275</b>
	<b>53.848</b>	<b>80.234</b>	<b>(13.339)</b>	<b>57.383</b>	<b>178.126</b>
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada (Nota 1.1)	11.994	(9.128)	-	-	<b>2.866</b>
	<b>65.842</b>	<b>71.106</b>	<b>(13.339)</b>	<b>57.383</b>	<b>180.992</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Movimentação--Continuação

##### (i) Controladas--Continuação

##### b) *Exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)*

Sociedade investida	No início do exercício	(+) Adição	Lucros distribuídos/ (Propostos)	Equivalência patrimonial	2012
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.767	21	(21.908)	1.324	204
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.667	1.687	(2.475)	779	3.658
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	267	-	(6)	(110)	151
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	863	52	-	(499)	422
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.006	280	-	(695)	1.591
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	784	221	-	(443)	562
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	75	-	(4)	(10)	61
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	57	1	-	(9)	49
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	164	-	(12)	(8)	144
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	(88)	144	-	345	401
Marsala Incorporação SPE S.A.	2.740	908	-	(52)	3.596
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	434	-	(171)	1.294	1.557
Marilia Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	5.099	-	(281)	4.818
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	3.007	-	(443)	2.564
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	563	-	(46)	517
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1.559	-	(23)	1.536
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	542	-	(2)	540
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	3.755	-	(1.289)	2.466
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	434	-	(13)	421
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	344	-	(13)	331
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	2.063	-	(515)	1.548
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	608	-	(135)	473
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	75	-	(3)	72
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	3.487	-	(1.961)	1.526
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	3.341	-	(181)	3.160
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	113	-	-	113
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	-	1.642	-	(786)	856
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	346	-	(26)	320
Dome Consultores Integrados Ltda.	-	118	-	707	825

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Movimentação--Continuação

##### (i) Controladas--Continuação

##### b) *Exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (Reapresentado)*--Continuação

<b>Sociedade investida</b>	<b>No início do exercício</b>	<b>(+) Adição</b>	<b>Lucros distribuídos/ (Propostos)</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>2012</b>
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	75	-	(4)	71
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	341	-	(26)	315
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	133	-	(17)	116
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	500	-	(34)	466
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	32	-	(9)	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	16	-	(5)	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	306	-	(5)	301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	42	-	-	42
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. (Nota 14.2(c))	-	9.633	-	8.388	18.021
	31.736	41.488	(24.570)	5.194	53.848
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada (Nota 1.1)	-	11.994	-	-	11.994
	31.736	53.430	(24.570)	5.194	65.842

##### c) *Exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (Reapresentado)*

<b>Sociedade investida</b>	<b>No início do exercício</b>	<b>(+) Adição</b>	<b>Lucros distribuídos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>2011</b>
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	197	-	-	20.570	20.767
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.414	-	(725)	(1.022)	3.667
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	169	67	-	31	267
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	987	-	(125)	(2)	860
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	759	451	-	796	2.006
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	356	-	(455)	883	784
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	103	-	(27)	(1)	75
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	77	-	(18)	(1)	58
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	150	63	-	(49)	164
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	293	144	-	(525)	(88)
Marsala Incorporação SPE S.A.	3.096	-	-	(355)	2.741
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	265	(85)	255	435
	11.601	990	(1.435)	20.580	31.736

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Movimentação--Continuação

##### (i) Controladas--Continuação

##### (d) *Aquisição de participação societária*

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

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

O compromisso firmado de integralização pode ser assim apresentado:

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

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

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Informações financeiras das investidas

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

	Participação - %	Circulante	Ativo	
			Não circulante	Total
Em 31 de dezembro de 2013				
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	20	-	20
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	12.025	15.045	27.070
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.100	26	2.126
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	8.053	3.907	11.960
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.629	431	3.060
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.390	-	2.390
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	644	-	644
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	10.143	521	10.664
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	498	-	498
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	342	-	342
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.700	-	1.700
Pitangui II Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	281	-	281
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	3.112	299	3.411
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	97	-	97
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	17.764	6.305	24.069
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	11.291	4.491	15.782
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	10.818	289	11.107
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	91,5	21.593	33.565	55.158
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	4.604	1.110	5.714
Dome Consultores Integrados Ltda.	90	2.906	25	2.931
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	307	-	307
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	852	-	852
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	390	-	390
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	32.794	2.353	35.147
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1	-	1
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	37	-	37
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	21.242	1.422	22.664
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	244	-	244
Cipasa Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	75	-	75
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	703	-	703
Cipasa Pouso Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	134	-	134
Cipasa São João dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	5.193	5.777	10.970
Cipasa Divinópolis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	2	-	2
Cipasa Jundiáí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	9.502	1.959	11.461
Cipasa Gravataí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	391	-	391

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Informações financeiras das investidas--Continuação

	Participação - %	Ativo		Total
		Circulante	Não circulante	
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	16.559	840	17.399
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	110	-	110
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	535	-	535
Cipasa Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	40	-	40
Cipasa Bonfim Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	47	-	47
Cipasa Araras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	134	-	134
Cipasa Feira de Santana Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1	-	1
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	2.342	564	2.906
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	99,9	23.386	-	23.386
Em 31 de dezembro de 2012				
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	456	-	456
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	5.780	2.910	8.690
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	3.788	480	4.268
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	519	-	519
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.561	-	1.561
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	541	-	541
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.783	-	2.783
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	485	-	485
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	331	-	331
Pitanguí Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.619	-	1.619
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	679	-	679
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	72	-	72
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.917	303	2.220
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	3.399	-	3.399
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	14	-	14
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	91,5	996	42	1.038
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	470	-	470
Dome Consultores Integrados Ltda.	90	1.842	-	1.842
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	72	-	72
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	359	-	359
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	116	-	116
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.057	-	1.057
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	23	-	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	11	-	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	301	-	301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	11	-	11
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	99,9	23.386	12.526	35.912
Em 31 de dezembro de 2011				
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	33.706	-	33.706

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Informações financeiras das investidas--Continuação

	Participação - %	Passivo e patrimônio líquido			Total
		Passivo			
		Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	
Em 31 de dezembro de 2013					
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	-	-	204	204
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	5.304	7.104	4.823	17.231
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	120	1.895	499	2.514
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	4.697	1.782	2.567	9.046
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	363	1.568	518	2.449
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	201	50	1.538	1.789
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	-	541	541
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.408	1.017	2.469	4.894
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	262	-	422	684
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	27	-	331	358
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	3	1	1.550	1.554
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	537	368	473	1.378
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	2	72	74
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	963	3.722	1.528	6.213
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.459	6.280	3.163	11.902
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	-	1	1
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	91,5	24.229	20.813	856	45.898
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.102	793	320	2.215
Dome Consultores Integrados Ltda.	90	1.221	-	825	2.046
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	20	71	91
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	7	113	315	435
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	115	115
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	5.601	25.721	466	31.788
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	23	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	11	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	299	20.651	301	21.251
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	11	11
Cipasa Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	76	76
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	8	95	775	878
Cipasa Pouso Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	2	-	144	146
Cipasa São Joé dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	4.777	2.614	2.478	9.869
Cipasa Divinópolis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	25	25

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Informações financeiras das investidas--Continuação

	Participação - %	Passivo e patrimônio líquido			Total
		Passivo			
		Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	
Cipasa Jundiáí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	4.452	4	2.045	4.456
Cipasa Gravataí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	2	25	594	621
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.420	14.740	2.055	18.215
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	117	117
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	513	-	21	534
Cipasa Cuiabá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	37	37
Cipasa Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	40	40
Cipasa Bonfim Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	50	50
Cipasa Araras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	138	138
Cipasa Feira de Santana Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	17	17
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	180	39	734	953
Nova Colorado Empreendimento Imobiliários S.A.	99,9	-	18.217	16.198	34.415
Em 31 de dezembro de 2012					
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	252	-	204	456
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.622	1.245	4.823	8.690
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.559	141	2.567	4.267
Cahoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1	-	518	519
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	23	-	1.538	1.561
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	-	541	541
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	260	54	2.469	2.783
Juiz de Fora Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	63	-	422	485
Guara Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	-	331	331
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	69	-	1.550	1.619
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	50	156	473	679
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	-	71	71
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	646	45	1.528	2.219
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	236	-	3.163	3.399
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	13	1	14
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	91,5	182	-	856	1.038
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	150	-	320	470
Dome Consultores Integrados Ltda.	90	1.017	-	825	1.842
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	-	-	72	72

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Informações financeiras das investidas--Continuação

	Participação - %	Passivo e patrimônio líquido			Total
		Passivo		Patrimônio líquido	
		Circulante	Não circulante		
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	44	-	315	359
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1	-	115	116
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	27	564	466	1.057
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	23	23
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	11	11
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	301	301
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	11	11
Nova Colorado Empreendimento Imobiliários S.A.	99,9	1.497	18.217	16.198	35.192
Em 31 de dezembro de 2011 Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	99,9	12.918	-	20.788	33.706

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Informações financeiras das investidas--Continuação

	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2013						
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	-	-	(4)	4	(2)	(2)
Cipasa Marília Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.637	(7.074)	(2.084)	147	(507)	5.119
Cipasa Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	(387)	-	-	(387)
Cipasa Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.227	(4.933)	(980)	39	(265)	1.088
Cipasa Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.534	(3.499)	(1.050)	107	(194)	1.898
Nova Colorado Empreendimentos Imobiliários S.A.	200.789	(117.756)	(17.345)	(1.229)	(6.997)	57.462
Dome Consultores Integrados Ltda.	5.807	(3.929)	(19)	24	(662)	1.221
Cipasa Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	223	(131)	(1.169)	-	(5)	(1.082)
Cipasa Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.140	(2.504)	(2.397)	-	(168)	71
Cipasa Aracruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(188)	-	-	(188)
Cipasa Guara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(17)	-	-	(17)
Cipasa Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.897	(1.894)	(1.123)	(44)	(58)	(1.222)
Cipasa Juiz de Fora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(17)	-	-	(17)
Cipasa Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(949)	-	-	(949)
Cipasa Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	(1.258)	(4)	-	(1.258)
Cipasa São Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(5)	-	-	(5)
Cipasa Vila Velha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(7)	-	-	(7)
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	(11)	-	-	-	(11)
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.501	(767)	(2.625)	(20)	(47)	(1.958)
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	(3)	-	-	(3)
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	23.197	(7.293)	(9.654)	(1.134)	(885)	54.231
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(19)	-	-	(19)
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(286)	-	-	(286)
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(11)	-	-	(11)
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.879	(793)	(1.840)	(231)	(58)	(1.043)
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(170)	-	-	(170)
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.401	(1.458)	(3.193)	(543)	(197)	(2.990)
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(175)	-	-	(175)
Cipasa Pouso Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(13)	-	-	(13)
Cipasa São João dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.102	(6.119)	(2.678)	(52)	(329)	924
Cipasa Divinópolis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(22)	-	-	(22)

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.3. Informações financeiras das investidas--Continuação

	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Cipasa Jundiáí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.147	(3.525)	(2.465)	29	(354)	4.832
Cipasa Gravataí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(229)	-	-	(229)
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.631	(678)	(1.832)	(144)	(50)	(1.073)
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(7)	-	-	(7)
Cipasa Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(37)	-	-	(37)
Cipasa Bonfim Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(3)	-	-	(3)
Cipasa Araras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(3)	-	-	(3)
Cipasa Feira de Santana Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(16)	-	-	(16)
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.579	-	(44)	-	(112)	3.423
-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2012	-	-	-	-	-	-
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	2.229	(591)	(299)	75	(90)	1.324
Cipasa Marília Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.164	(2.163)	(2.156)	14	(140)	(281)
Cipasa Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.615	(990)	(1.018)	17	(67)	(443)
Cipasa Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	(261)	(2.153)	11	(32)	(1.961)
Nova Colorado Empreendimentos Imobiliários S.A.	12.014	(2.257)	(4.769)	1	(694)	4.295
Dome Consultores Integrados Ltda.	2.098	(1.141)	(16)	5	(239)	707
Cipasa Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(46)	-	-	(46)
Cipasa Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(214)	43	(10)	(181)
Cipasa Aracruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(23)	-	-	(23)
Cipasa Guara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(13)	-	-	(13)
Cipasa Guarapari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(1.285)	(4)	-	(1.289)
Cipasa Juiz de Fora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(13)	-	-	(13)
Cipasa Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(135)	-	-	(135)
Cipasa Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(521)	8	(2)	(515)
Cipasa São Leopoldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3)	-	-	(3)
Cipasa Vila Velha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(2)	-	-	(2)
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	(4)	-	-	(4)
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	(24)	(2)	-	(26)
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	-	-	(786)	(1)	-	(787)
Cipasa Marica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(17)	-	-	(17)
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(26)	-	-	(26)
Cipasa Petronila Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(5)	-	-	(5)
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(5)	-	-	(5)
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(9)	-	-	(9)
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(34)	-	-	(34)
Em 31 de dezembro de 2011	-	-	-	-	-	-
Cipasa Cajamar Empreendimentos Ltda.	33.974	(12.363)	(2)	38	(1.056)	20.591
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	588	(60)	-	-	(18)	510

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.4. Saldos de operações

##### a) Ativo não circulante

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

	Controladora		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º. de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Cipasa Cajamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.306
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	825	834	491
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.424	2.549	2.549
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.061	3.063	3.062
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	24	34	34
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	869	869	539
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.960	2.138	2.138
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	6	78	-
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2	-
Marsala Incorporação SPE S.A.	593	-	148
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	185	71	-
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	457	-	-
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.518	-	-
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	51	-	-
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	1	-	-
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	967	54	-
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	1	-	-
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	368	156	-
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	3	-	-
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	509	-	-
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.198	-	-
Cipasa Part. Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	13	-
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.317	564	-
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	617	-	-
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	20	-	-
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	113	-	-
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.198	-	-
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96	-	-
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.155	-	-
Cipasa Jundiá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4	-	-
Cipasa Gravataí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28	-	-
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.895	-	-
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	939	-	1.097
Outros	-	-	-
	<b>26.402</b>	<b>10.425</b>	<b>15.364</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.4. Saldos de operações--Continuação

##### a) Ativo não circulante--Continuação

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	825	835	491
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.424	2.549	2.549
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.061	3.062	3.062
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	24	34	34
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	869	869	539
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.960	2.138	2.138
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	6	78	-
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2	-
Marsala Incorporação SPE S.A.	593	-	148
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	939	-	1.097
Outros	3	-	-
	<b>10.704</b>	<b>9.567</b>	<b>10.058</b>

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

##### b) Passivo circulante

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 15. Imobilizado e intangível

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
No início do exercício	<b>3.803</b>	1.743	371	<b>4.049</b>	1.743	371
Adições	<b>1.232</b>	2.576	1.657	<b>3.485</b>	2.874	1.657
Depreciação	<b>(1.142)</b>	(516)	(285)	<b>(1.254)</b>	(568)	(285)
No final do exercício	<b>3.893</b>	3.803	1.743	<b>6.280</b>	4.049	1.743
Custo	<b>5.836</b>	4.604	2.028	<b>8.388</b>	4.903	2.028
Depreciação/amortização acumulada	<b>(1.943)</b>	(801)	(285)	<b>(2.108)</b>	(853)	(285)
No final do exercício	<b>3.893</b>	3.803	1.743	<b>6.280</b>	4.049	1.743
Imobilizado	<b>2.320</b>	2.583	1.016	<b>4.689</b>	2.809	1.016
Intangível	<b>1.573</b>	1.220	727	<b>1.591</b>	1.240	727
No final do exercício	<b>3.893</b>	3.803	1.743	<b>6.280</b>	4.049	1.743

### 16. Empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado	Controladora e Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
			(Reapresentado)	(Reapresentado)
Capital de giro (i)	<b>2.170</b>	<b>2.170</b>	17.689	10.020
Cédula de crédito bancário (CCB) (iv)	<b>72.159</b>	<b>92.322</b>	-	-
Desconto de recebíveis (ii)	<b>56.083</b>	<b>126.542</b>	33.548	22.332
Debêntures (iii)	<b>35.082</b>	<b>35.082</b>	40.263	-
	<b>165.494</b>	<b>256.116</b>	91.500	32.352
Circulante	<b>38.977</b>	<b>68.408</b>	29.060	17.448
Não circulante	<b>126.517</b>	<b>187.708</b>	62.440	14.904
	<b>165.494</b>	<b>256.116</b>	91.500	32.352

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) Desconto de recebíveis com prazo de 60 meses e com vencimento final para 20 de dezembro de 2014, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes.
- (iii) Em 5 de abril de 2012, a Companhia emitiu 400 debêntures com taxa de juros remuneratórios de 12% a.a. além da atualização monetária (IGP-M), sendo o vencimento final para 1º de abril de 2015, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios.
- (iv) 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.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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

### 16. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31 de</b>	<b>31 de</b>	<b>31 de</b>	<b>1º de</b>
	<b>dezembro</b>	<b>dezembro</b>	<b>dezembro</b>	<b>janeiro</b>
	<b>de 2013</b>	<b>de 2013</b>	<b>de 2012</b>	<b>de 2012</b>
			<b>(Reapresentado)</b>	<b>(Reapresentado)</b>
2013	-	-	-	5.313
2014	-	-	32.260	4.698
2015	<b>44.902</b>	<b>86.377</b>	16.027	2.221
2016	<b>17.968</b>	<b>37.684</b>	4.286	2.672
2017	<b>11.108</b>	<b>10.736</b>	9.868	-
2018 em diante	<b>52.539</b>	<b>52.911</b>	-	-
	<b>126.517</b>	<b>187.708</b>	62.441	14.904

### 17. Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de</b>	<b>31 de</b>
	<b>dezembro</b>	<b>dezembro</b>
	<b>de 2013</b>	<b>de 2012</b>
	<b>(Reapresentado)</b>	
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	<b>10.725</b>	10.350
	<b>10.725</b>	10.350
Circulante	<b>792</b>	-
Não circulante	<b>9.933</b>	10.350
	<b>10.725</b>	10.350

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 18. 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		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
PIS	521	399	807	2.608	717	1.441
COFINS	2.376	1.841	1.710	12.057	3.309	1.848
IRPJ	1.105	1.281	4.128	7.348	2.216	4.606
CSLL	192	682	1.734	3.610	1.217	1.907
	<b>4.194</b>	<b>4.203</b>	<b>8.379</b>	<b>25.623</b>	<b>7.459</b>	<b>9.802</b>
Circulante	1.167	1.505	3.329	5.609	2.117	4.752
Não circulante	3.027	2.698	5.050	20.014	5.342	5.050
	<b>4.194</b>	<b>4.203</b>	<b>8.379</b>	<b>25.623</b>	<b>7.459</b>	<b>9.802</b>

### 19. Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Consórcio de Urbanização Santa Petronila	-	247	-
Consórcio de Urbanização Piracicaba	155	2.734	-
Consórcio de Urbanização Agrigento	-	150	-
Consórcio de Urbanização SãoBento I	-	-	210
Bonfim Desenvolvimento Urbano Ltda.	382	1.406	457
Salto Desenvolvimento Urbano Ltda.	187	1.153	3.022
Outros	(172)	14	170
	<b>552</b>	<b>5.704</b>	<b>3.859</b>
Circulante	(10)	(4.392)	(3.639)
Não circulante	542	1.312	220

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 19. Adiantamentos de clientes--Continuação

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
		(Reapresentado)	(Reapresentado)
Consórcio de Urbanização Santa Petronila	-	247	-
Consórcio de Urbanização Piracicaba	155	2.734	-
Consórcio de Urbanização Agrigento	-	150	-
Consórcio de Urbanização SãoBento I	-	-	210
Consórcio de Urbanização Agrigento	1.597	1.977	-
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	990	1.079	-
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	237	335	-
Dome Consultores Integrados Ltda.	369	954	-
Centro Norte Desenvolvimento Urbano Ltda.	202	-	-
Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda.	278	-	-
Macapá Desenvolvimento Urbano Ltda.	30	-	-
São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.591	-	-
Jundiaí Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.577	-	-
Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.168	-	-
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	496	256	-
Bonfim Desenvolvimento Urbano Ltda.	382	1.406	457
Salto Desenvolvimento Urbano Ltda.	187	1.153	3.022
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.043	-	-
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	613	-	-
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	860	-	-
Outros	(173)	14	170
	<b>14.602</b>	<b>10.305</b>	<b>3.859</b>
Circulante	<b>(11.244)</b>	<b>(8.780)</b>	<b>(3.639)</b>
Não circulante	<b>3.358</b>	<b>1.525</b>	<b>220</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 20. Provisões

#### a) Composição dos saldos

	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Participação nos resultados	6.500	6.500	5.000	6.582	6.500	5.000
Garantias	1.900	-	-	1.900	-	-
Contingências	72	-	39	82	72	39
Obrigações contratuais	2.250	3.219	2.092	2.751	3.147	2.092
	<b>10.722</b>	<b>9.719</b>	<b>7.131</b>	<b>11.315</b>	<b>9.719</b>	<b>7.131</b>

#### b) Movimentação no consolidado

	Participação nos resultados	Garantias	Contingências	Obrigações contratuais	Consolidado		
					31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	1º de janeiro de 2012
				Total	Total	Total	
No início do exercício	6.500	-	72	3.147	9.719	7.131	3.812
Debitado à demonstração do resultado	5.932	1.900	10	883	8.725	10.957	7.740
Reversão de provisão	(2.092)	-	-	(1.279)	(3.371)	(4.248)	(3.221)
Pago no exercício	(3.758)	-	-	-	(3.758)	(4.121)	(1.200)
No fim do exercício	6.582	1.900	82	2.751	11.315	9.719	7.131
Passivo circulante	6.582	-	-	-	6.582	6.500	5.039
Passivo não circulante	-	1.900	82	2.751	4.733	3.219	2.092

#### c) Participação nos resultados

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 20. Provisões--Continuação

d) Garantias

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

e) Obrigações contratuais

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

f) Contingências

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

	Consolidado	
	Provável	Possível
Trabalhista	72	62
Civil	10	2.390
	<b>82</b>	<b>2.452</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 desfechos favoráveis dos mesmos.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 21. Patrimônio líquido

#### 21.1. Capital social

O capital social está representado por 22.337.127 (31 de dezembro de 2012 - 13.710.992) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizada, totalizando R\$167.839 (31 de dezembro de 2012 - R\$103.023).

Movimentação da quantidade de ações:

	<b>31 de dezembro de 2013</b>	<b>31 de dezembro de 2012</b>
Em 1º de janeiro	<b>13.710.992</b>	13.710.992
Aumento de capital (*)	<b>8.626.135</b>	-
Em 31 de dezembro	<b>22.337.127</b>	13.710.992

(\*) Em 26 de junho de 2013 e 29 de setembro de 2013, foram aprovados os aumentos de capital social de R\$40.000 e R\$24.816 com a emissão de 5.323.477 e 3.302.658 ordinárias nominativas, sem valor nominal, respectivamente.

#### 21.2. Reserva de capital

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

#### 21.3. Destinação dos lucros

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

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

	<b>31 de dezembro de 2013</b>	<b>31 de dezembro de 2012</b>
Lucro líquido do exercício	<b>25.154</b>	7.486
Constituição da reserva legal	<b>(1.258)</b>	(374)
Base de cálculo	<b>23.896</b>	7.112
Dividendo mínimo estatutário - %	<b>25</b>	25
Dividendo obrigatório calculado	<b>5.974</b>	1.778

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 21. Patrimônio líquido--Continuação

#### 21.3. Destinação dos lucros--Continuação

A administração propôs a retenção da parcela remanescente do lucro do exercício em reserva de lucros, a qual totaliza R\$17.922 para fazer face aos compromissos assumidos para conclusão dos empreendimentos lançados (Nota 28(a)), a qual será objeto de análise para aprovação pela Assembleia de Acionistas que for deliberar sobre as demonstrações financeiras. Conforme Assembleia de 25 de maio de 2012, os sócios decidiram pela não distribuição do dividendo obrigatório de 2011, no montante de R\$2.068.

#### 21.4. Lucro líquido por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

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

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

	<u>31 de dezembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Lucro líquido do exercício	25.154	7.486
Denominador - média ponderada de ações disponíveis (em milhares de ações)	<u>17.226</u>	<u>13.711</u>
Lucro básico por ação - em R\$	<u><u>1,4602</u></u>	<u><u>0,9542</u></u>

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 22. Receita líquida, dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Receita com venda de lotes	40.056	75.264	364.249	147.162
Receita com vendas de unidades	-	-	6.361	2.553
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(20.031)	(2.541)
Amortização do ágio	-	-	(9.128)	(826)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	(2.165)	(2.603)	(14.986)	(13.505)
Receita líquida	37.891	72.661	326.465	132.843

### 23. Custos e despesas por natureza

#### a) Custos dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Terrenos				591
Obras de infraestrutura	16.649	31.176	175.081	62.065
Serviços	549	-	4.479	1.267
Provisão para garantia	1.900	-	1.900	-
Outros	(396)	-	(396)	-
	18.702	31.176	181.064	63.923

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

##### (i) Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Benefícios a administradores e empregados (Nota 24)	31.128	24.268	45.190	29.291
Viagens e deslocamentos	635	1.017	3.204	1.790
Consultoria	3.314	3.645	4.878	4.723
Despesas de aluguel e condomínio	1.599	1.512	1.751	1.570
Depreciação e amortização	1.142	516	1.254	568
Consumos diversos	2.494	3.806	8.576	5.648
	40.312	34.764	64.853	43.590

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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

### 23. Custos e despesas por natureza--Continuação

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

##### (ii) *Comerciais*

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Despesas publicidade e marketing	1.977	2.682	22.738	7.494
Bonificações sobre novos negócios (*)	2	207	1.603	599
Outros	1		2.498	1.367
	<b>1.980</b>	<b>2.889</b>	<b>26.839</b>	<b>9.460</b>

(\*) Bonificações pagas pela administração sobre intermediações de novos negócios.

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Salários	13.432	9.277	21.665	13.114
Encargos	8.207	6.837	9.869	6.580
Treinamentos	83	49	83	51
Bônus	5.932	6.509	9.342	6.510
Remuneração da administração	621	1.026	1.442	1.482
Outros benefícios	2.853	670	2.789	1.554
	<b>31.128</b>	<b>24.368</b>	<b>45.190</b>	<b>29.291</b>
Número de empregados (*)	<b>192</b>	<b>134</b>	<b>252</b>	<b>215</b>

(\*) O número de empregados, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Em 2013, os administradores da Companhia receberam o montante global de R\$3.406 (2012 - R\$1.026) a título de remuneração e benefícios em geral e os encargos incidentes somaram R\$226.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 25. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Provisão para contingências	10	72	-	72
Deságio apurado (Nota 1.1)	-	2.009	-	2.009
Ganho aquisição carteira Bonfim	1.731	1.053	1.731	1.053
Outras receitas (despesas), líquidas	2.699	1.067	2.708	4.579
	<b>4.440</b>	<b>4.201</b>	<b>4.439</b>	<b>7.713</b>

### 26. Receitas e despesas financeiras

#### a) Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Juros de aplicações financeiras	4.044	4.948	6.086	5.172
Juros com atualização financeiras da carteira de recebíveis	7.458	4.018	7.458	4.253
Outras receitas financeiras	-	252	379	363
	<b>11.502</b>	<b>9.218</b>	<b>13.923</b>	<b>9.788</b>

#### b) Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Juros, encargos e taxas bancárias	215	209	1.600	190
Juros e comissões sobre empréstimos	14.677	12.034	18.134	12.065
Outras despesas financeiras	1.048	339	1.197	1.907
	<b>15.940</b>	<b>12.582</b>	<b>20.931</b>	<b>14.162</b>

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 26. Receitas e despesas financeiras--Continuação

#### b) Despesas financeiras--Continuação

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Total despesas financeiras	25.349	14.809
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(4.418)	(647)
	<b>20.931</b>	14.162

### 27. Despesa de imposto de renda e contribuição social

#### a) No resultado do exercício

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

Descrição	Controladora	Consolidado	
	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
IRPJ	3.428	5.207	5.132
CSLL	1.436	2.805	2.368
Corrente	4.864	8.012	7.500
IRPJ	(2.530)	1.863	89
CSLL	(783)	1.022	(492)
Diferido	3.313	2.885	(403)
	1.551	10.897	7.097

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.15.

Para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido dos exercícios, a Companhia e suas controladas optaram pelo RTT, que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei no 11.638/07 e da MP no 449/08, convertida na Lei no 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escrituração mercantil.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

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

a) No resultado do exercício--Continuação

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT). Um dos objetivos da norma é estabelecer os ajustes que devem ser efetuados em livro fiscal para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda da pessoa jurídica (IRPJ) e da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), com o fim da neutralidade tributária aos novos métodos e critérios contábeis introduzidos pela Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09. A Companhia analisou os potenciais efeitos da nova norma, os considerou imateriais, e aguarda a conversão desta em Lei para decisão quanto à adesão optativa a partir de 2014.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Resultado antes da tributação	<b>25.154</b>	9.037	<b>60.332</b>	20.180
Alíquota vigente - %	<b>34</b>	34	<b>34</b>	34
Imposto de renda e contribuição social nominal	<b>8.552</b>	3.073	<b>20.512</b>	6.861
(-) Equivalência patrimonial	<b>(19.510)</b>	(1.896)	<b>(3.125)</b>	(330)
(+) Diferença na tributação com base no lucro presumido	<b>10.958</b>	374	<b>(6.490)</b>	566
Imposto de renda e contribuição social		1.551	<b>10.897</b>	7.097
Alíquota efetiva		17,16%	<b>18,06%</b>	36,55%

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### **28. Compromissos**

#### a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta a R\$97.711, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.18(a)).

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

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

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

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

### **29. Seguros**

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

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

### 29. Seguros--Continuação

	Reais	Vigência
Consórcio Urbanização Bonfim Paulista Ltda.	10.048	31 de julho de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.373	24 de julho de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	10.632	15 de outubro de 2014
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	7.417	30 de setembro de 2014
Consórcio de Urbanização Jundiá Ltda.	28.695	18 de dezembro de 2014
Consórcio de Urbanização Jundiá Ltda.	30.129	15 de agosto de 2015
Cipasa CCN Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.626	21 de fevereiro de 2014
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.023	21 de janeiro de 2015
Consórcio de Urbanização Canoas Ltda.	18.961	01 de agosto de 2016
Cipasa Cachoeiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.830	09 de julho de 2015
Cipasa Aracruz Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.389	20 de dezembro de 2017
Cipasa Pontal Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.211	06 de maio de 2015
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.101	28 de fevereiro de 2016
Cipasa Aldeia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.450	11 de novembro de 2014
Seguro patrimonial		
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	11.350	28 de março de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.508	11 de dezembro de 2014
Dome Consultores Integrados Ltda.	150	3 de maio de 2014
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	180	1º de agosto de 2014
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	30.000	27 de outubro de 2014
Cipasa Desenvolvimento Urbano Ltda.	63.000	31 de maio de 2015

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

### 30. Eventos subsequentes

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia emitiu 342 Cédulas de Crédito Imobiliário no valor de R\$12.327 com taxa de 9% ao ano acrescida a variação do IGP-M. A Companhia cedeu como garantia os créditos provenientes de carteira de recebíveis do empreendimento Consórcio de Urbanização Piracicaba, com vencimento da última cédula em julho de 2021.

Em 2014, a Controlada Nova Colorado S.A. apresenta saldo de R\$20.069 proveniente da debênture emitida em 31 de janeiro de 2013. Em 21 de março de 2014, a Companhia emitiu a 2º (segunda) debênture de até R\$80.000 com taxa de juros remuneratórios de até 11% a.a. além de atualização monetária (IPCA), sendo o vencimento final conforme os procedimentos de liquidação da CETIP, com garantia de fiança parcial, alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das SPE's, cessão fiduciária dos recebíveis de titularidade das SPE's e findo de liquidez.